

# Anlagestiftung Pensimo

Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen

Halbjahresbericht per 30.6.2003

# Anlagestiftung **Pensimo**

Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen

## Halbjahresbericht per 30.6.2003

**Geschäftsführung**  
**Pensimo Management AG**

**Pensimo Management AG**

Obstgartenstrasse 19  
Postfach 538, 8035 Zürich  
Telefon 043 255 21 00  
Fax 043 255 21 01  
[welcme@pensimo.ch](mailto:welcme@pensimo.ch)  
[www.pensimo.ch](http://www.pensimo.ch)

## **Organe**

Stiftungsrat

**Dr. Reto Mengiardi**, Präsident  
Chur

**Eugen Baumberger**  
Heerbrugg

**Markus Brechbühl**  
Zürich

**Dr. G. Felix Grisard**  
Riehen

**Anders Holte**  
Niederurnen

**Andi Hoppler**  
Zürich

**Dr. Hanspeter Loew**  
Zürich

**Dr. Paul Schütz**  
Männedorf

**Peter Sollberger**  
Jegenstorf

Anlagekommission

**Dr. Hanspeter Loew**, Präsident  
Zürich

**Andi Hoppler**  
Zürich

**Matthias Keller**  
Kloten

**Michel Reymond**  
Troinex

**Hermann Suter**  
Winterthur

Geschäftsführung

**Pensimo Management AG**  
Zürich

Mandatsleiter

**Richard Hunziker**  
Zürich

Experten

**Martin Hofer**, Wüest & Partner AG, Zürich  
**Dr. Christoph Zaborowski**, Wüest & Partner AG,  
Zürich

Berater Anlagegruppe International

**ECOFIN Investment Consulting AG**  
Zürich

Revisionsstelle

**KPMG Fides Peat**  
St. Gallen

## **Mitteilungen an die Anleger**

Anlagegruppen Casareal und Proreal

Die Immobilienanlagen der beiden Anlagegruppen werden im Halbjahresabschluss nicht neu bewertet, d.h. die Bilanzzahlen basieren auf den Verkehrswerten per 31.12.2002. Die Ergebnisse der Betriebsrechnungen des Halbjahresabschlusses lassen die Prognose zu, dass aus heutiger Sicht die für die beiden Anlagegruppen budgetierten Ausschüttungen (Casareal: CHF 49.00; Proreal: CHF 52.40) gehalten werden können.

Anlagegruppe International

Die Bilanzierung der Beteiligungen der Anlagegruppe International (einschliesslich der Währungsabsicherungskonti) erfolgt zu Marktwerten. Der von der Credit Suisse Asset Management erstellte Investment Report schätzt die Gesamtperformance der Anlagegruppe International für das erste Halbjahr 2003 (unter Berücksichtigung der Kosten der Währungsabsicherung) auf 10.11 %.

Anlagegruppen

**Casareal**  
Wohnimmobilien Schweiz

**Proreal**  
Geschäftsimmobilien Schweiz

**International**  
Immobilien Ausland

**Vermögensstatus per 30.6.2003****Anlagegruppe Casareal**

Ungeprüfte Zahlen

Verkehrswert  
CHF**Aktiven**

## Grundstücke

Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	0
Angefangene Bauten (inklusive Land)	77'991'000
Fertige Bauten (inklusive Land)	523'879'000

**Total Grundstücke** **601'870'000**

Sonstige Vermögenswerte 10'417'000

**Gesamtvermögen** **612'287'000****Passiven**

Hypothekarschulden und übriges Fremdkapital 94'700'000

Sonstige Verbindlichkeiten 21'000

Abschreibungen 0

Rückstellungen für künftige Reparaturen 0

**Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern** **517'566'000**

Geschätzte Liquidationssteuern 14'777'000

**Nettovermögen** **502'789'000****Anzahl Ansprüche im Umlauf, Stand am 30.6.2003****526'737****Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Ansprüchen**

Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke 14'260'000

Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen 2'900'000

Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche 0

**Veränderung des Nettovermögens**

Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres 473'434'000

Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen -23'644'000

Zeichnungen 41'200'000

Rücknahmen 0

Gesamterfolg (Kursveränderungen und laufende Erträge) 11'799'000

Veränderung der Liquidationssteuern 0

Veränderung des Abschreibungs- und Rückstellungskontos 0

**Nettovermögen per 30.6.2003****502'789'000**

**Erfolgsrechnung vom 1.1. - 30.6.2003****Anlagegruppe Casareal**

Ungeprüfte Zahlen

CHF

**Erträge**

Mietzinseinnahmen	17'826'108
Aktiviert Bauzinsen	23'848
Sonstige Erträge	2'167'964
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	1'058'450
<b>Total Erträge</b>	<b>21'076'370</b>

**Aufwendungen**

Hypothekarzinsen	1'736'189
Sonstige Passivzinsen	0
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	1'505'031
Ausserordentlicher Unterhalt	534'205
Liegenschaftsverwaltung	
Liegenschaftsaufwand	710'613
Steuern und Abgaben	171'074
Verwaltungsaufwand	1'124'759
Schätzungs- und Revisionsaufwand	33'737
Abschreibungen auf sonstigen Aktiven	0
Abschreibungen auf Grundstücken	0
Rückstellungen für künftige Reparaturen	
Zuweisung	0
Entnahme	0
Reglementarische Vergütungen an Leistungserbringer	0
Sonstige Aufwendungen	0
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0
<b>Nettoertrag</b>	<b>15'260'763</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>15'260'763</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-3'460'912
<b>Gesamterfolg</b>	<b>11'799'851</b>

## Liegenschaftenverzeichnis

## Anlagegruppe Casareal

### Fertige Bauten

		Buchwert	Versicherungswert	Verkehrswert 31.12.2002	Bruttoertrag
Aarau	Zelglistrasse 62	2'040'000	3'525'000	2'695'000	80'316
Adliswil	Zelgli	25'300'640	28'550'000	24'820'000	829'350
Allschwil	Baselmattweg 211 - 221	17'937'800	24'107'000	27'630'000	715'259
Baden	Rütihof, Jurastrasse 15, 17	2'490'000	1'905'000	2'475'000	69'918
Basel	Davidsbodenstrasse 5	1'950'100	2'412'000	2'131'000	60'669
Basel	Rittergasse 33	960'900	2'710'000	1'620'000	62'838
Basel	Spalenring 64	4'074'000	4'759'000	4'903'000	151'051
Basel	St. Albanring 185, 187, 189	2'285'000	4'971'000	4'102'000	133'122
Bern	Brünnenstrasse 49, 49a	1'860'000	2'100'000	2'179'000	79'960
Bern	Dornigasse 2-8	1'929'400	3'470'000	3'558'000	101'340
Bern	Landoltstrasse (EH)	1'100'000	1'750'000	705'200	24'390
Bern	Thunstrasse 32-36	5'770'000	10'750'000	9'039'000	268'842
Bern	Wabernstrasse 87	1'230'191	1'900'000	1'921'000	55'842
Birsfelden	Bruderholzstrasse 9	110'000	1'124'000	472'200	17'112
Birsfelden	Gempenstrasse 4 (Hochhaus)	5'240'000	10'277'000	9'864'000	266'448
Birsfelden	Gempenstrasse 1, 3, 5	6'085'500	7'607'000	7'275'000	189'625
Birsfelden	Passwangstrasse 1-6	6'082'300	14'576'000	13'310'000	341'943
Birsfelden	Rüttihardstrasse 3 (Hochhaus)	8'120'000	14'656'000	12'500'000	378'163
Blonay	Chemin du Jordil 1, 2, 4, 8	5'868'991	6'949'060	6'951'000	206'600
Buchs	Brunnenstrasse 19	7'731'000	12'280'000	9'426'000	305'000
Ecublens	Chemin du Stand 19	10'426'600	9'476'680	11'480'000	352'400
Feldmeilen	Ländischstrasse 27, 37	5'837'300	4'000'000	6'486'000	166'350
Frauenfeld	Häberlinstrasse 10, 12	7'200'000	7'185'000	6'454'000	212'471
Horgen	Waldegg-Center	24'973'476	22'650'000	16'860'000	582'373
Kriens	Lauerzring 1-7	14'439'800	12'871'000	17'600'000	496'671
Landquart	Im Park	3'640'720	4'576'000	3'637'000	123'696
Landquart	Industriestrasse	3'004'673	2'784'000	2'875'000	99'272
Landquart	Stationsstrasse 16-18	3'792'416	3'853'000	3'645'000	126'509
Landquart	Untermühleweg	2'447'368	3'157'500	2'389'000	77'159
Landquart	Ziegelgut 1, 2	3'499'137	3'574'000	3'468'000	105'427
Lausanne	Avenue de la Chablère 33, 33bis	1'240'000	2'763'700	2'073'000	89'500
Le Lignon	Avenue du Lignon 10,11-13, 16-19	32'019'320	45'940'000	42'250'000	1'691'300

## Liegenschaftenverzeichnis

## Anlagegruppe Casareal

### Fertige Bauten

		Buchwert	Versicherungswert	Verkehrswert 31.12.2002	Bruttoertrag
Liestal	Frenkenstrasse 20-28	9'040'212	6'926'000	10'000'000	335'932
Nussbaumen	Kirchweg 53-57	9'969'338	8'777'000	9'660'000	341'454
Nyon	Chemin des Plantaz 34-38	14'010'403	10'923'260	15'490'000	353'800
Olten	Aarauerstrasse 35	5'740'000	7'154'800	4'782'000	173'752
Pully	Ch. des Roches 6-16, Ch. Pallin 11	30'712'300	20'393'785	30'710'000	854'400
Schlieren	Langackerstrasse 24-30	13'980'000	12'840'000	15'420'000	500'162
Solothurn	Geissfluhstrasse 1-6	12'941'564	11'975'200	10'090'000	328'773
Solothurn	Aarepark	29'977'700	26'925'100	27'140'000	746'238
Spiez	Bürgstrasse 2	1'799'000	2'500'000	2'742'000	74'290
Spiez	Kornmatte	8'196'600	8'490'000	9'004'000	273'206
Spreitenbach	Baumgartenstrasse 2, 4	10'043'640	10'140'000	13'030'000	418'714
St. Gallen	Achslengut	19'746'612	13'660'000	16'640'000	450'000
St. Gallen	Rorschacherstrasse 59-61	2'399'200	3'700'000	3'523'000	125'000
St. Gallen	Ullmannstr. 37-39, Engelwies 5c	16'697'789	17'340'000	19'800'000	556'395
Uster	Nossikerstrasse 22-28	5'875'933	7'510'400	7'338'000	226'965
Wettingen	J.J. Ryffelstrasse 4, 6	4'403'700	6'029'000	6'894'000	224'733
Zürich	Ackerstein	6'658'000	16'285'000	15'290'000	473'856
Zürich	Allenmoosstrasse 146-150	932'800	3'600'000	2'580'000	86'514
Zürich	Althoossteig 7, 7a + b	2'809'783	2'270'000	2'604'000	71'483
Zürich	Badenerstrasse 662	5'427'092	4'410'000	5'695'000	199'047
Zürich	Beckhammer 12, 14, 32	2'897'014	6'430'000	6'280'000	154'878
Zürich	Bederstrasse 78	4'037'664	3'660'000	4'593'000	154'554
Zürich	Bergstrasse 12	1'001'490	2'600'000	3'002'000	90'960
Zürich	Butzen-/Bruchstrasse	5'065'312	3'920'000	4'424'000	113'455
Zürich	Forchstrasse 158	8'478'000	8'381'000	6'529'000	259'305
Zürich	In der Hub 23, 25	2'623'036	2'720'000	3'456'000	83'625
<b>Total</b>	<b>Fertige Bauten</b>	<b>456'150'814</b>	<b>490'959'085</b>	<b>523'878'400</b>	<b>16'129'403</b>

		Buchwert	Versicherungswert	Verkehrswert 31.12.2002	Bruttoertrag
Basel	Engelgasse/St. Albanring	21'309'249	0	21'094'000	0
Reinach	Im Zentrum	10'149'654	0	8'856'000	0
Wettswil	Hofächer	35'439'839	0	29'534'000	0
Winterthur	Ninck-Areal	19'343'886	0	18'507'000	0
<b>Total</b>	<b>Angefangene Bauten</b>	<b>86'242'627</b>	<b>0</b>	<b>77'991'000</b>	<b>0</b>
<b>Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total Fertige / Angefangene Bauten</b>		<b>542'393'442</b>	<b>490'959'085</b>	<b>601'869'400</b>	<b>16'129'403</b>

#### Käufe und Verkäufe 1.1. - 30.6.2003

**Käufe** Keine

**Verkäufe** Keine

**Vermögensstatus per 30.6.2003****Anlagegruppe Proreal**

Ungeprüfte Zahlen

Verkehrswert  
CHF**Aktiven**

Grundstücke	
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	0
Angefangene Bauten (inklusive Land)	23'351'000
Fertige Bauten (inklusive Land)	79'991'000
<b>Total Grundstücke</b>	<b>103'342'000</b>
Sonstige Vermögenswerte	3'722'000
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>107'064'000</b>

**Passiven**

Hypothekarschulden und übriges Fremdkapital	15'500'000
Sonstige Verbindlichkeiten	1'656'000
Abschreibungen	0
Rückstellungen für künftige Reparaturen	0
Delkrede	0
<b>Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>89'908'000</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	4'170'000
<b>Nettovermögen</b>	<b>85'738'000</b>

**Anzahl Ansprüche im Umlauf, Stand am 30.6.2003****80'331****Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Ansprüchen**

Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	8'264'000
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	1'000'000
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0

**Veränderung des Nettovermögens**

Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	82'107'000
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-3'876'000
Zeichnungen	7'702'000
Rücknahmen	0
Gesamterfolg (Kursveränderungen und laufende Erträge)	-195'000
Veränderung der Liquidationssteuern	0
Veränderung des Abschreibungs- und Rückstellungskontos	0
Nettovermögen per 30.6.2001	85'738'000

**Erfolgsrechnung vom 1.1. - 30.6.2003****Anlagegruppe Proreal**

Ungeprüfte Zahlen

CHF

**Erträge**

Mietzinseinnahmen	2'379'072
Sonstige Erträge	187'874
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	189'045
<b>Total Erträge</b>	<b>2'755'991</b>

**Aufwendungen**

Hypothekarzinsen	257'424
Sonstige Passivzinsen	20'018
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	59'985
Ausserordentlicher Unterhalt	1'049'432
Liegenschaftsverwaltung	
Liegenschaftsaufwand	59'708
Steuern und Abgaben	41'003
Verwaltungsaufwand	135'076
Schätzungs- und Revisionsaufwand	6'280
Abschreibungen auf sonstigen Aktiven	0
Abschreibungen auf Grundstücken	0
Rückstellungen für künftige Reparaturen	
Zuweisung	0
Entnahme	0
Reglementarische Vergütungen an Leistungserbringer	0
Sonstige Aufwendungen	0
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0
<b>Nettoertrag</b>	<b>1'127'066</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>1'127'066</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-1'322'400
<b>Gesamterfolg</b>	<b>-195'334</b>

## Liegenschaftenverzeichnis

## Anlagegruppe Proreal

### Fertige Bauten

		Buchwert	Versicherungswert	Verkehrswert 31.12.2002	Bruttoertrag
<b>Baden</b>	Theaterplatz 4	4'265'171	3'708'000	5'154'000	150'997
<b>Basel</b>	Dufourstrasse 21, 23	6'640'000	8'719'000	6'776'000	265'530
<b>Basel</b>	Holbeinstrasse 75	9'800'000	14'627'000	10'620'000	318'140
<b>Basel</b>	St. Jakobstrasse 7	8'092'410	16'033'000	9'463'000	298'778
<b>Genf</b>	Rue Richard Wagner 1	9'840'499	5'338'000	10'210'000	304'400
<b>Zürich</b>	Baumackerstrasse 24	12'733'203	14'796'000	13'480'000	452'144
<b>Zürich</b>	Hofackerstrasse 32	2'986'134	4'374'000	4'912'000	153'000
<b>Zürich</b>	Obstgartenstrasse 15/19	13'806'593	8'163'000	11'970'000	296'765
<b>Zürich</b>	Schweizergasse 20	6'107'078	2'385'000	7'406'000	154'440
<b>Total</b>	<b>Fertige Bauten</b>	<b>74'271'088</b>	<b>78'143'000</b>	<b>79'991'000</b>	<b>2'379'072</b>

### Angefangene Bauten

	Vadianstrasse 44-48				
<b>St. Gallen</b>	Kesslerstrasse 5	9'226'289	0	9'226'289	0
<b>Zürich</b>	Hohlstrasse 614-624	14'085'087	0	14'085'087	0
<b>Total</b>	<b>Angefangene Bauten</b>	<b>23'351'376</b>	<b>0</b>	<b>23'351'376</b>	<b>0</b>

### Bauland (inklusive Abbruchobjekte)

<b>Total Fertige / Angefangene Bauten</b>	<b>97'622'464</b>	<b>78'143'000</b>	<b>103'342'376</b>	<b>2'379'072</b>
<b>Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>				

**Käufe:** keine

**Verkäufe:** keine

**Vermögensstatus per 30.6.2003****Anlagegruppe International**

Ungeprüfte Zahlen

Verkehrswert  
CHF**Aktiven**

Beteiligungen 66'015'000

**Total Beteiligungen 66'015'000**

Wertschriften 37'000

Sonstige Vermögenswerte 4'146'000

**Gesamtvermögen 70'198'000****Passiven**

Sonstige Verbindlichkeiten 10'000

**Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern 70'188'000**

Geschätzte Liquidationssteuern 724'000

**Nettovermögen 69'464'000****Anzahl Ansprüche im Umlauf, Stand am 30.6.2003 60'000****Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Ansprüchen**

Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche 0

**Veränderung des Nettovermögens**

Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres 63'001'000

Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen 0

Zeichnungen 0

Rücknahmen 0

Gesamterfolg (Kursveränderungen und laufende Erträge) 6'463'000

Nettovermögen per 30.6.2003 69'464'000

**Erfolgsrechnung vom 1.1. - 30.6.2003****Anlagegruppe International**

Ungeprüfte Zahlen

CHF

**Erträge**

Dividenden und Zinserträge	1'008'000
Realisierte Kursgewinne	2'748'000
Nicht realisierte Kursgewinne	0
Sonstige Erträge	13'000
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0

**Total Erträge** **3'769'000****Aufwendungen**

Zinsaufwendungen	0
Realisierte Kursverluste	3'125'000
Nicht realisierte Kursverluste	-6'058'000
Verwaltungskosten	240'000

**Total Aufwendungen** **-2'693'000****Gesamterfolg** **6'462'000**

**Anlagenverzeichnis****Anlagegruppe International****Beteiligungen/Wertschriften**

	Buchwert	Marktwert
Fonds-International OIK	36'367'862	36'367'862
Finanzielles Anlagevermögen Europa / USA	29'647'528	29'647'528
<b>Total</b>	<b>66'015'000</b>	<b>66'015'000</b>