

Halbjahresbericht per 30. Juni 2013

Anlagestiftung Pensimo

Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen

Halbjahresbericht per 30. Juni 2013

Geschäftsführung

Pensimo Management AG

Pensimo Management AG

Obstgartenstrasse 19
Postfach 246, 8042 Zürich
Telefon +41 43 255 21 00
Telefax +41 43 255 21 01
welcome@pensimo.ch
www.pensimo.ch

Inhalt	2
Organe	3
Mitteilungen an die Anleger	4
Halbjahresrechnung/Jahresrechnung Anlagegruppe Casareal	5-6
Vermögensrechnung per 30. Juni 2013	5
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2013	6
Grundstücksverzeichnis der Anlagegruppe Casareal	7-8
Halbjahresrechnung/Jahresrechnung Anlagegruppe Proreal	9-10
Vermögensrechnung per 30. Juni 2013	9
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2013	10
Grundstücksverzeichnis der Anlagegruppe Proreal	11

Stiftungsrat	Ständerätin Karin Keller-Sutter , Präsidentin, Wil Richard Hunziker , Vizepräsident, St. Gallen Peter De Angelo , Eglisau Martin Durchschlag , Basel Christoph Haller , Zürich Franz Landolt , Näfels Lukas Rohner , Villigen Hans Roth , Basel Peter Sollberger , Jegenstorf Dr. Jürg Tobler , Herisau
Anlagekommission	Richard Hunziker , Präsident, St. Gallen Michel Gut , Lausanne Andi Hoppler , Zürich David Saxer , Jonschwil Hans-Peter Schwab , Biel Roland Stockmann , Zürich
Geschäftsführung	Pensimo Management AG , Zürich
Mandatsleiter	Daniel Schürmann , Meilen
Schätzungsexperten	Martin Hofer , Wüest & Partner AG, Zürich Stefan Meier , Wüest & Partner AG, Zürich
Revisionsstelle	Deloitte AG , Zürich

Vermögensrechnung

Ungeprüfte Zahlen

	Marktwert 30.06.2013	Marktwert 31.12.2012
	CHF	CHF
Aktiven		
Immobilien		
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	13'197'571.55	9'766'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	875'985'400.00	875'985'400.00
Total Immobilien	889'182'971.55	885'751'400.00
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	276'406.13	1'147'508.89
Rechnungsabgrenzungen	262'785.10	4'428.00
Kurzfristige Forderungen	1'108'645.50	708'031.24
Langfristige Forderungen	1'800'000.00	2'100'000.00
Beteiligungen	4'678'383.20	4'678'383.20
Gesamtvermögen	897'309'191.48	894'389'751.33
Passiven		
Hypothekarschulden	55'800'000.00	33'500'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	949.08	128'700.00
Kurzfristige Verbindlichkeiten	94'255.00	3'196'265.85
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	841'413'987.40	857'564'785.48
Geschätzte Liquidationssteuern	28'213'000.00	28'213'000.00
Nettovermögen	813'200'987.40	829'351'785.48
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand 1.1.	773'479	763'479
Veränderungen im Berichtsjahr	0	10'000
Stand 30.6.	773'479	773'479
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	829'351'785.48	791'516'295.60
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-34'033'076.00	-34'356'555.00
Zeichnungen	0.00	9'917'200.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Gesamterfolg	17'882'277.92	62'274'844.88
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	813'200'987.40	829'351'785.48

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni

Ungeprüfte Zahlen

	2013	2012
	CHF	CHF
Mietertrag netto	24'384'723.07	25'047'143.16
Soll-Mietertrag	24'853'740.35	25'559'247.70
./. Minderertrag Leerstand	-471'651.35	-499'186.00
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-1'893.91	-15'911.59
Übrige Erträge aus Liegenschaften	4'527.98	2'993.05
Unterhalt Immobilien	-3'141'660.05	-2'998'917.04
Instandhaltung	-2'562'657.10	-2'800'043.28
Instandsetzung	-579'002.95	-198'873.76
Betriebsaufwand	-2'558'970.30	-2'403'162.49
Ver- und Entsorgungskosten	-275'134.35	-289'306.70
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-279'649.14	-254'233.00
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-503'319.25	-514'583.45
Verwaltungshonorare	-1'046'779.80	-1'070'715.15
Vermietungs- und Insertionskosten	-77'312.00	-86'613.60
Übriger Liegenschaftenaufwand (Betriebsaufwand)	-131'810.51	56'034.55
Steuern und Abgaben	-244'965.25	-243'745.14
Operatives Ergebnis	18'684'092.72	19'645'063.63
Sonstige Erträge	161'338.20	161'913.10
Aktivzinsen	20'307.25	28'638.53
Aktivierte Bauzinsen	141'030.95	112'774.57
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	0.00	20'500.00
Finanzierungsaufwand	-681'575.51	-833'835.01
Hypothekarzinsen	-462'506.01	-611'156.51
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	0.00	0.00
Baurechtszinsaufwand	-219'069.50	-222'678.50
Verwaltungsaufwand	-288'000.69	-261'201.54
Vergütung Geschäftsführung	-214'164.00	-232'200.00
Schätzungs- und Revisionsaufwand	0.00	0.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-73'836.69	-29'001.54
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	0.00	207'800.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0.00	207'800.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
Nettoertrag des Rechnungsjahres	17'875'854.72	18'919'740.18
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	6'423.20	0.00
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	6'423.20	0.00
Realisierter Erfolg	17'882'277.92	18'919'740.18
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	173'000.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	182'000.00
Veränderung latente Steuern	0.00	-9'000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	17'882'277.92	19'092'740.18

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF per 31.12.2012	Marktwert CHF per 31.12.2012	Bruttoertrag CHF	
Fertige Bauten	Aarau	Zelglistrasse 62	2'036'000	4'218'000	3'026'000	82'356
	Aarberg	Leimernweg 18, 20	2'672'000	4'173'200	2'819'000	90'131
	Adliswil	Zelgli	25'300'640	27'925'200	32'710'000	850'678
	Adliswil	Zelgstrasse 57	2'106'000	1'755'000	2'535'000	63'396
	Allschwil	Baselmattweg 211- 221	17'982'800	27'072'000	22'940'000	744'254
	Altdorf	Winkel 3, 4, 5	14'820'000	13'327'000	17'070'000	447'735
	Baden-Rütihof	Jurastrasse 15, 17	2'540'000	2'630'000	2'960'000	81'401
	Basel	Davidsbodenstrasse 5	2'130'100	3'028'000	1'460'000	56'721
	Basel	Spalenring 64	5'095'000	5'849'000	7'232'000	176'161
	Basel	St. Alban-Ring 185, 187, 189	5'352'000	6'258'000	9'064'000	228'349
	Basel	St. Alban-Ring 278-286	21'211'975	15'990'000	23'600'000	579'867
	Bellach	Römerstrasse 33 - 37	10'368'000	10'574'200	11'120'000	306'699
	Bern	Dorngasse 2, 4, 6, 8	1'929'400	3'913'900	2'857'000	113'409
	Bern	Landoltstrasse 38 (Einstellhalle)	1'612'810	1'973'900	1'102'000	34'101
	Bern	Thunstrasse 32, 34, 36	5'998'000	11'525'000	9'913'000	277'482
	Bern	Wabernstrasse 87	1'230'192	2'143'000	2'371'000	60'810
	Birmensdorf	Breitenstrasse 1-7	9'013'000	7'626'000	11'090'000	280'449
	Birsfelden	Bruderholzstrasse 9 (Einstellhalle)	110'000	1'262'000	588'400	17'277
	Birsfelden	Gempenstrasse 1, 3, 5	6'085'500	8'542'000	6'896'000	213'279
	Birsfelden	Gempenstrasse 4	9'148'000	12'830'000	15'940'000	356'965
	Birsfelden	Passwangstrasse 1, 2, 3, 4, 5, 6	6'082'300	16'368'000	13'850'000	422'224
	Birsfelden	Rütthardstrasse 3	12'839'000	16'713'000	21'370'000	482'719
	Blonay	Chemin du Jordil 1, 2, 4, 8	5'868'991	7'721'158	6'371'000	229'128
	Buchs	Brunnenstrasse 19	8'847'000	14'815'600	10'430'000	360'552
	Dänikon	Langwiesenstrasse 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18	17'731'660	15'890'600	16'130'000	441'755
	Ecublens	Chemin du Stand 19 a, b, c, d, e	10'426'600	10'529'678	15'750'000	399'618
	Emmenbrücke	Erlenstrasse 87	2'510'000	2'481'000	3'056'000	95'731
	Emmenbrücke	Rüeggisingerstrasse 18, 18a-18d	20'557'000	18'724'000	23'520'000	592'961
	Feldmeilen	Ländischstrasse 27, 37	5'837'300	4'202'500	6'553'000	165'156
	Frauenfeld	Häberlinstrasse 10, 12	7'200'000	8'059'000	7'733'000	231'271
	Frauenfeld	Oststrasse 8, 8a, 8b	18'290'000	14'226'000	19'330'000	533'439
	Geroldswil	Bergstrasse 8 - 22	20'106'000	19'530'300	22'330'000	613'420
	Gränichen	Mattenstrasse 12 - 20	14'023'839	18'388'000	16'890'000	472'558
	Konolfingen	Emmentalstrasse 29	4'572'700	7'557'000	4'316'000	142'978
	Kriens	Lauerzring 1-7	14'439'800	14'006'000	18'610'000	497'448
	Landquart	Stationsstrasse 16, 18	3'792'416	4'692'500	3'920'000	124'527
	Landquart	Untermühleweg 5a, 5b, 7	2'447'368	3'765'200	2'545'000	77'983
	Landquart	Weierstrasse 16	3'004'673	3'375'600	3'225'000	99'847
	Landquart	Ziegelgut 1, 2	3'499'137	4'370'300	3'697'000	116'241
	Lausanne	Avenue de la Chablière 33, 33bis	1'240'000	3'070'774	3'332'000	100'947
	Le Lignon	Avenue du Lignon 10-13, 16-19	32'928'000	62'949'000	55'760'000	1'985'228
	Liestal	Frenkenstrasse 20-28	14'240'212	16'062'000	16'600'000	406'105
	Nussbaumen b. Baden	Kirchweg 53, 55, 57	10'125'338	10'482'000	10'930'000	333'534
	Nyon	Chemin des Plantaz 34, 36, 38	14'010'403	12'136'991	15'860'000	451'014
	Olten	Aaraustrasse 35	5'740'000	8'561'000	5'988'000	162'707
	Pully	Chemin des Roches 6-16, Chemin de Pallin 11	30'712'300	26'440'531	31'220'000	915'097
	Reinach	Wielandstrasse 2, 4, 6	10'408'920	9'354'000	9'900'000	313'672
	Schlieren	Langackerstrasse 24, 26, 28, 30	13'980'000	13'158'800	17'630'000	499'391

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF per 31.12.2012	Marktwert CHF per 31.12.2012	Bruttoertrag CHF
Solothurn	Aarepark	29'977'700	33'437'040	25'530'000	743'810
Solothurn	Geissfluhstrasse 1, 2, 3, 4, 6	12'941'564	14'329'280	9'568'000	357'865
Spiez	Bürgstrasse 2	1'799'000	2'819'800	2'247'000	74'302
Spiez	Kornmatte	8'196'600	10'958'400	9'113'000	257'912
Spreitenbach	Baumgartenstrasse 2, 4	10'043'640	12'109'000	15'700'000	425'598
St. Gallen	Achslengut	19'737'612	14'371'000	16'360'000	451'788
St. Gallen	Rorschacherstrasse 59, 61	3'249'000	4'116'000	4'433'000	136'012
St. Gallen	Ullmannstrasse 37 a-c, 39 a-c, Engelwiesstrasse 5c	16'697'789	19'277'600	19'170'000	554'835
Uster	Nossikerstrasse 22, 24, 26, 28	8'108'724	8'661'300	11'430'000	282'361
Uster	Rännenfeldstrasse 8 - 12	9'743'000	7'011'000	10'460'000	269'899
Uster	Wermatswilerstrasse 3	1'056'000	1'209'500	1'390'000	36'780
Wettingen	J.J. Ryffel-Strasse 4, 6	4'403'700	7'201'000	7'226'000	225'507
Wetzwil	Hofächer 2-32	36'854'070	31'239'600	30'490'000	788'081
Widnau	Zehntfeldstrasse 8, 8a, 8b	10'732'000	7'127'500	11'520'000	290'836
Wil	Othmarstrasse 12, 14	4'911'000	4'299'800	5'414'000	146'505
Winterthur	Brühlgartenstrasse 2, 4, 6, 8	20'194'785	15'745'200	24'460'000	604'386
Zürich	Ackerstein	6'658'000	16'913'300	19'200'000	543'454
Zürich	Allenmoosstrasse 146, 148, 150	932'800	3'704'000	3'470'000	102'518
Zürich	Althoossteig 7, 7a, 7b	3'889'783	2'316'000	4'244'000	81'862
Zürich	Badenerstrasse 101	10'810'000	8'029'000	12'200'000	275'646
Zürich	Badenerstrasse 662	5'427'092	5'080'000	6'146'000	167'043
Zürich	Beckhammer 12, 14, 32	2'897'014	6'153'800	5'905'000	155'722
Zürich	Bederstrasse 78	4'037'664	3'781'100	6'371'000	146'856
Zürich	Bergstrasse 12	1'001'490	2'660'700	3'887'000	90'852
Zürich	Butzenstrasse 131, 133, Bruchstrasse 100	5'065'312	4'222'300	4'606'000	111'371
Zürich	Forchstrasse 158	9'921'000	10'739'300	10'740'000	273'728
Zürich	In der Hub 23, 25	2'623'036	2'804'500	3'736'000	86'592
Zürich	Siewerdstrasse 10, 12, 14	13'660'000	9'056'400	16'830'000	403'042
Total	Fertige Bauten	727'771'750	809'619'352	875'985'400	24'413'933
Angefangene Bauten	Bern Bitziusstrasse 42, Beyelerweg 3	839'032	0	839'032	0
	Opfikon Am Boulevard, Lilienthal	12'358'539		12'358'539	0
Total	Angefangene Bauten	13'197'572	0	13'197'572	0
Bauland	Total Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0	0	0
Total Grundstücks- verzeichnis	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0	0	0
	Angefangene Bauten	13'197'572	0	13'197'572	0
	Fertige Bauten	727'771'750	809'619'352	875'985'400	24'413'933
	Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	740'969'321	809'619'352	889'182'972	24'413'933
Käufe:	Keine				
Verkäufe:	Keine				

Vermögensrechnung

Ungeprüfte Zahlen

	Marktwert 30.06.2013	Marktwert 31.12.2012
	CHF	CHF
Aktiven		
Immobilien		
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0.00	0.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	265'315'000.00	265'315'000.00
Total Immobilien	265'315'000.00	265'315'000.00
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	98'665.56	103'350.46
Rechnungsabgrenzungen	0.00	2'592.00
Kurzfristige Forderungen	521'717.73	40'568.40
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Beteiligungen	1'421'616.80	1'421'616.80
Gesamtvermögen	267'357'000.09	266'883'127.66
Passiven		
Hypothekarschulden	33'650'000.00	42'350'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	109'956.31	47'048.05
Kurzfristige Verbindlichkeiten	161'571.45	890'731.65
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	233'435'472.33	223'595'347.96
Geschätzte Liquidationssteuern	4'563'000.00	4'563'000.00
Nettovermögen	228'872'472.33	219'032'347.96
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand 1.1.	175'171	160'171
Veränderungen im Berichtsjahr	12'000	15'000
Stand 30.6.	187'171	175'171
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	219'032'347.96	196'270'186.46
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-10'510'260.00	-8'969'576.00
Zeichnungen	14'284'680.00	17'540'700.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Gesamterfolg	6'065'704.37	14'191'037.50
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	228'872'472.33	219'032'347.96

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni

Ungeprüfte Zahlen

	2013 CHF	2012 CHF
Mietertrag netto	7'123'504.11	7'145'011.35
Soll-Mietertrag	7'247'117.65	7'215'760.30
./. Minderertrag Leerstand	-130'579.50	-73'598.10
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-57.04	0.00
Übrige Erträge aus Liegenschaften	7'023.00	2'849.15
Unterhalt Immobilien	-665'264.45	-623'140.87
Instandhaltung	-442'822.55	-365'687.32
Instandsetzung	-222'441.90	-257'453.55
Betriebsaufwand	-576'478.33	-534'577.01
Ver- und Entsorgungskosten	-42'770.55	-65'245.40
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-44'438.68	-20'452.43
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-125'549.45	-118'347.20
Verwaltungshonorare	-189'726.50	-211'817.05
Vermietungs- und Insertionskosten	-6'802.80	-9'111.05
Übriger Liegenschaftenaufwand (Betriebsaufwand)	-100'209.15	-25'037.85
Steuern und Abgaben	-66'981.20	-84'566.03
Operatives Ergebnis	5'881'761.33	5'987'293.47
Sonstige Erträge	156'540.65	37'720.20
Aktivzinsen	4.95	347.60
Aktivierte Bauzinsen	0.00	0.00
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	156'535.70	37'372.60
Finanzierungsaufwand	-171'339.41	-159'072.30
Hypothekarzinsen	-171'339.41	-159'072.30
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	0.00	0.00
Baurechtszinsaufwand	0.00	0.00
Verwaltungsaufwand	-109'058.20	-92'915.98
Vergütung Geschäftsführung	-66'528.00	-70'200.00
Schätzungs- und Revisionsaufwand	0.00	0.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-42'530.20	-22'715.98
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	307'800.00	424'950.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	307'800.00	424'950.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
Nettoertrag des Rechnungsjahres	6'065'704.37	6'197'975.39
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	6'065'704.37	6'197'975.39
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	-25'000.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	-25'000.00
Veränderung latente Steuern	0.00	0.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	6'065'704.37	6'172'975.39

			Buchwert CHF	Versicherungswert CHF per 31.12.2012	Marktwert CHF per 31.12.2012	Bruttoertrag CHF
Fertige Bauten	Baden	Theaterplatz 4	4'375'000	4'456'000	6'789'000	186'828
	Basel	Dufourstrasse 21, 23	6'523'000	10'448'000	9'903'000	285'916
	Basel	Holbeinstrasse 75	9'887'000	16'997'000	9'214'000	214'717
	Basel	St. Jakobs-Strasse 7	10'875'000	14'093'094	10'430'000	300'256
	Bern	Marktgasse 27	18'454'000	6'501'600	19'460'000	389'628
	Biel	General-Dufourstrasse 12, 16	8'890'000	6'320'000	7'935'000	234'000
	Genève	Rue Richard-Wagner 1	9'860'500	9'255'000	12'930'000	383'778
	Pully	Avenue C.F. Ramuz 45	20'548'000	15'557'735	21'160'000	516'500
	St. Gallen	Vadianstrasse 44, Kesslerstrasse 5	15'115'000	9'168'400	16'340'000	431'127
	Winterthur	Zürcherstrasse 37 - 41	13'617'000	17'300'000	13'550'000	371'715
	Zug	Bahnhofstrasse 2	21'486'310	19'531'000	23'570'000	592'215
	Zürich	Baumackerstrasse 24	12'808'000	17'180'100	16'660'000	493'950
	Zürich	Hofackerstrasse 32	2'983'100	4'980'000	6'069'000	165'846
	Zürich	Hohlstrasse 612	10'620'000	13'870'000	10'770'000	300'999
	Zürich	Hohlstrasse 614 (Obsidian)	38'120'000	25'331'200	41'630'000	1'229'228
	Zürich	Obstgartenstrasse 15, 19	14'877'000	9'964'700	13'040'000	372'862
	Zürich	Schweizergasse 20	6'878'000	3'252'700	7'465'000	185'879
	Zürich	Zeltweg 63	18'529'000	20'041'000	18'400'000	468'060
	Total	Fertige Bauten	244'445'910	224'247'529	265'315'000	7'123'504
	Angefangene Bauten	Total	Angefangene Bauten	0	0	0
Bauland	Total	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0	0	0
Total Grundstücks- verzeichnis	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)		0	0	0	0
	Angefangene Bauten		0	0	0	0
	Fertige Bauten		244'445'910	224'247'529	265'315'000	7'123'504
	Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)		244'445'910	224'247'529	265'315'000	7'123'504

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe: Keine

Verkäufe: Keine