

## Halbjahresbericht per 31. März 2014

**Halbjahresbericht per 31. März 2014**

**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  
kontakt@pensimo.ch  
www.pensimo.ch

Inhalt	2
Organe	3
Mitteilungen an die Anleger	4
Halbjahresrechnung/Jahresrechnung	5-6
Vermögensrechnung per 31. März 2014	5
Erfolgsrechnung vom 1. Oktober 2013 bis 31. März 2014	6
Grundstücksverzeichnis	7
Stammvermögen	8

Stiftungsrat	<b>Dr. Andreas Flury</b> , Präsident, Otelfingen (ab 05.03.14) <b>Präsidium vakant</b> (20.08.13 - 05.03.14) <b>Michel Gut</b> , Vizepräsident, Lausanne <b>Andi Hoppler</b> , Zürich <b>Markus Staudenmaier</b> , Bassersdorf <b>Ulrich Walt</b> , Uitikon
Anlagekommission	<b>Michel Gut</b> , Präsident, Lausanne <b>Andi Hoppler</b> , Zürich <b>Richard Hunziker</b> , St. Gallen <b>David Saxer</b> , Jonschwil <b>Hans-Peter Schwab</b> , Biel <b>Roland Stockmann</b> , Zürich
Geschäftsführung	<b>Pensimo Management AG</b> , Zürich
Mandatsleiterin	<b>Astrid Heymann</b> , Zürich
Schätzungsexperten	<b>Martin Hofer</b> , Wüest & Partner AG, Zürich <b>Pascal Marazzi-de Lima</b> , Wüest & Partner AG, Zürich
Revisionsstelle	<b>Deloitte AG</b> , Zürich

Die Immobilienanlagen werden im Halbjahresabschluss nicht neu bewertet, d. h. die Bilanzzahlen basieren auf den Verkehrswerten per 30.09.2013.

Valoren-Nr.: 14.983.583  
ISIN: CH 014 983 583 4

**Vermögensrechnung**

Ungeprüfte Zahlen

	Marktwert 31.03.2014	Marktwert 30.09.2013
	CHF	CHF
<b>Aktiven</b>		
Immobilien		
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	23'151'457.51	15'790'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	113'140'000.00	96'240'000.00
<b>Total Immobilien</b>	<b>136'291'457.51</b>	<b>112'030'000.00</b>
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	93'322.37	31'928.12
Rechnungsabgrenzungen	0.00	1'022.81
Kurzfristige Forderungen	349'339.08	387'460.70
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Beteiligungen	0.00	0.00
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>136'734'118.96</b>	<b>112'450'411.63</b>
<b>Passiven</b>		
Hypothekarschulden	24'700'000.00	30'700'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	105'057.95	104'275.90
Rechnungsabgrenzungen	12'426.25	106'452.50
Kurzfristige Verbindlichkeiten	485'956.18	826'959.28
<b>Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>111'430'678.58</b>	<b>80'712'723.95</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	966'000.00	940'000.00
<b>Nettovermögen</b>	<b>110'464'678.58</b>	<b>79'772'723.95</b>
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>		
Stand 1.10.	77'000	40'000
Veränderungen	30'000	37'000
Stand 31.03.	107'000	77'000

Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche

0

0

**Veränderung des Nettovermögens**

Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	79'772'723.95	40'680'811.06
Zeichnungen	30'180'300.00	37'459'540.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-2'310'000.00	0.00
Gesamterfolg	2'821'654.63	1'632'372.89
Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode	110'464'678.58	79'772'723.95

## Erfolgsrechnung 1. Oktober bis 31. März

Ungeprüfte Zahlen

	2014	2013
	CHF	CHF
<b>Mietertrag netto</b>	<b>3'090'751.15</b>	<b>1'318'329.80</b>
Soll-Mietertrag	3'200'798.15	1'400'075.30
./. Minderertrag Leerstand	-115'301.50	-82'554.50
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	2'760.00	0.00
Übrige Erträge aus Liegenschaften	2'494.50	809.00
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>-493'399.65</b>	<b>-98'308.25</b>
Instandhaltung	-446'654.65	-96'005.40
Instandsetzung	-46'745.00	-2'302.85
<b>Operativer Aufwand</b>	<b>-312'366.57</b>	<b>-177'449.85</b>
Ver- und Entsorgungskosten	-5'692.30	-4'312.30
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-33'665.62	-26'378.05
Delkrederere	0.00	0.00
Versicherung	-54'692.55	-20'705.90
Bewirtschaftungshonorare	-133'863.20	-60'632.75
Vermietungs- und Insertionskosten	-20'000.65	-5'251.45
Übriger operativer Aufwand	-8'286.05	-36'703.35
Steuern und Abgaben	-56'166.20	-23'466.05
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>2'284'984.93</b>	<b>1'042'571.70</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>462'732.75</b>	<b>108'832.50</b>
Aktivzinsen	0.00	285.05
Aktivierte Bauzinsen	124'932.75	58'547.45
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	337'800.00	50'000.00
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-266'088.35</b>	<b>-9'221.07</b>
Hypothekarzinsen	-110'356.25	-8'450.57
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-82'442.10	-770.50
Baurechtszinsaufwand	-73'290.00	0.00
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-63'274.70</b>	<b>-52'127.05</b>
Vergütung Geschäftsführung	-28'890.00	-15'120.00
Schätzungs- und Revisionsaufwand	0.00	0.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-34'384.70	-37'007.05
<b>Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>498'900.00</b>	<b>0.00</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	498'900.00	0.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>2'917'254.63</b>	<b>1'090'056.08</b>
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>2'917'254.63</b>	<b>1'090'056.08</b>
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>-95'600.00</b>	<b>0.00</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-69'600.00	0.00
Veränderung latente Steuern	-26'000.00	0.00
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>2'821'654.63</b>	<b>1'090'056.08</b>

			Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF per 30.09.13	Bruttoertrag CHF
Fertige Bauten	Basel	Hechtlacker 44	24'787'000	20'025'000	23'990'000	703'141
	Biel	Hans-Hugi-Strasse 5, 7, Silbergasse 2, 4	17'547'200	19'700'000	17'390'000	463'405
	Chiasso	Via B. Fontana 6, 8, 10	6'616'300	8'717'000	6'478'000	195'107
	Chur	Aspermontstrasse 17	18'242'900	18'661'200	19'040'000	558'855
	Ecublens	Avenue du Tir Fédéral 38, 40	16'883'600	13'106'300	16'900'000	365'128
	Kerzers	Widacker 1, 3	3'857'400	5'878'100	4'054'000	106'476
	La Tour-de-Peilz	Chemin des Pléiades 8	4'669'400	4'283'800	4'559'000	127'756
	Lyss	Knospfenweg 2, 4, 4a, 6, 6a, 8	8'449'300	8'878'400	8'096'000	237'148
	Nidau	Lyss-Strasse 69, 71	6'540'000	7'444'200	6'928'000	185'600
	Renens	Route de Lausanne 39, 41	5'756'100	6'197'900	5'705'000	148'135
	<b>Total</b>	<b>Fertige Bauten</b>	<b>113'349'200</b>	<b>112'891'900</b>	<b>113'140'000</b>	<b>3'090'751</b>
Angefangene Bauten	Bern	von-Gunten-Strasse 7	693'662	0	693'662	0
	Dübendorf	Zwicky-Areal	5'888'177	0	5'888'177	0
	Winterthur-Dättlau	Dättlauerstrasse 131-163	16'569'619	0	16'569'619	0
	<b>Total</b>	<b>Angefangene Bauten</b>	<b>23'151'458</b>	<b>0</b>	<b>23'151'458</b>	<b>0</b>
Bauland	<b>Total</b>	<b>Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Total Grundstücks- verzeichnis	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)		0	0	0	0
	Angefangene Bauten		23'151'458	0	23'151'458	0
	Fertige Bauten		113'349'200	112'891'900	113'140'000	3'090'751
	<b>Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>		<b>136'500'658</b>	<b>112'891'900</b>	<b>136'291'458</b>	<b>3'090'751</b>

Aufstellung der Käufe und Verkäufe:

Käufe: Ecublens, Avenue du Tir Fédéral 38, 40 per 01.11.2013

Verkäufe: Keine



**Stammvermögen**

Ungeprüfte Zahlen

**Bilanz**

	31.03.2014	30.09.2013
	CHF	CHF
<b>Aktiven</b>		
Flüssige Mittel	0.00	0.00
Darlehen*	105'057.95	104'275.90
<b>Total Aktiven</b>	<b>105'057.95</b>	<b>104'275.90</b>
<b>Stammvermögen</b>	CHF	CHF
Widmungsvermögen	100'000.00	100'000.00
Gewinnvortrag	4'275.90	2'734.90
Ertragsüberschuss	782.05	1'541.00
<b>Total Stammvermögen</b>	<b>105'057.95</b>	<b>104'275.90</b>

**Erfolgsrechnung**

	31.03.2014	30.09.2013
	CHF	CHF
<b>Aufwand</b>		
Sonstige Aufwendungen	0.00	0.00
<b>Total Aufwand</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Ertrag</b>	CHF	CHF
Zinsertrag	782.05	1'541.00
<b>Total Ertrag</b>	<b>782.05</b>	<b>1'541.00</b>
<b>Ertragsüberschuss</b>	<b>782.05</b>	<b>1'541.00</b>

**Verwendung des Ertragsüberschusses**

	31.03.2014	30.09.2013
	CHF	CHF
<b>Übertrag auf Stammvermögen</b>	782.05	1'541.00
<b>Total Ertragsüberschuss</b>	<b>782.05</b>	<b>1'541.00</b>

\* Darlehen an die Anlagestiftung Adimora Anlagegruppe Omega