

Halbjahresbericht per 31. März 2015

Halbjahresbericht per 31. März 2015

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 2015	5
Erfolgsrechnung vom 1. Oktober 2014 bis 31. März 2015	6
Grundstücksverzeichnis	7
Stammvermögen	8

Stiftungsrat	Dr. Andreas Flury , Präsident, Otelfingen Michel Gut , Vizepräsident, Lausanne Andi Hoppler , Zürich Elisabeth Müller , Gretzenbach (seit 28.01.2015) Ulrich Walt , Uitikon
Anlagekommission	Michel Gut , Präsident, Lausanne Andi Hoppler , Zürich Richard Hunziker , St. Gallen David Saxer , Jonschwil Roland Stockmann , Zürich
Geschäftsführung	Pensimo Management AG , Zürich
Mandatsleiterin	Astrid Heymann , Zürich
Schätzungsexperten	Martin Hofer , Wüest & Partner AG, Zürich Pascal Marazzi-de Lima , Wüest & Partner AG, Zürich
Revisionsstelle	Deloitte AG , Zürich

Die Immobilienanlagen werden im Halbjahresabschluss nicht neu bewertet, d. h. die Bilanzzahlen basieren auf den Verkehrswerten per 30.09.2014.

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

Vermögensrechnung

Ungeprüfte Zahlen

	Marktwert 31.03.2015 CHF	Marktwert 30.09.2014 CHF
Aktiven		
Immobilien		
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	53'623'971.26	38'587'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	116'313'000.00	116'313'000.00
Total Immobilien	169'936'971.26	154'900'000.00
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	41'195.39	78'822.62
Rechnungsabgrenzungen	0.00	1'551.46
Kurzfristige Forderungen	229'842.68	0.00
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Beteiligungen	0.00	0.00
Gesamtvermögen	170'208'009.33	154'980'374.08
Passiven		
Hypothekarschulden	54'650'000.00	37'750'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	106'369.25	105'840.05
Rechnungsabgrenzungen	7'153.13	109'779.13
Kurzfristige Verbindlichkeiten	9'213.80	210'496.78
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	115'435'273.15	116'804'258.12
Geschätzte Liquidationssteuern	1'827'000.00	1'827'000.00
Nettovermögen	113'608'273.15	114'977'258.12
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand 1.10.	107'000	77'000
Veränderungen im Berichtsjahr	0	30'000
Stand 31.03.	107'000	107'000
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	114'977'258.12	79'772'723.95
Zeichnungen	0.00	30'180'300.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-3'745'000.00	-2'310'000.00
Gesamterfolg der Berichtsperiode	2'376'015.03	7'334'234.17
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	113'608'273.15	114'977'258.12

Erfolgsrechnung 1. Oktober bis 31. März

Ungeprüfte Zahlen

	2015 CHF	2014 CHF
Mietertrag Netto	3'166'555.65	3'090'751.15
Soll-Mietertrag	3'301'209.10	3'200'798.15
./. Minderertrag Leerstand	-129'738.00	-115'301.50
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-7'933.05	2'760.00
Übrige Erträge aus Liegenschaften	3'017.60	2'494.50
Unterhalt Immobilien	-475'676.40	-493'399.65
Instandhaltung	-456'630.15	-446'654.65
Instandsetzung	-19'046.25	-46'745.00
Operativer Aufwand	-353'394.31	-312'366.57
Ver- und Entsorgungskosten	-5'667.80	-5'692.30
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-43'800.35	-33'665.62
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-46'975.85	-54'692.55
Bewirtschaftungshonorare	-141'037.15	-133'863.20
Vermietungs- und Insertionskosten	-14'139.00	-20'000.65
Übriger operativer Aufwand	-3'675.96	-8'286.05
Steuern und Abgaben	-98'098.20	-56'166.20
Operatives Ergebnis	2'337'484.94	2'284'984.93
Sonstige Erträge	278'176.39	462'732.75
Aktivzinsen	0.00	0.00
Aktivierte Bauzinsen	278'176.39	124'932.75
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	0.00	337'800.00
Finanzierungsaufwand	-175'581.85	-266'088.35
Hypothekarzinsen	-101'187.65	-110'356.25
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-534.20	-82'442.10
Baurechtszinsaufwand	-73'860.00	-73'290.00
Verwaltungsaufwand	-64'064.45	-63'274.70
Vergütung Geschäftsführung	-49'248.00	-28'890.00
Schätzungs- und Revisionsaufwand	0.00	0.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-14'816.45	-34'384.70
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	0.00	498'900.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0.00	498'900.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
Nettoertrag	2'376'015.03	2'917'254.63
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	2'376'015.03	2'917'254.63
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	-95'600.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	-69'600.00
Veränderung latente Steuern	0.00	-26'000.00
Gesamterfolg	2'376'015.03	2'821'654.63

			Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF per 30.09.2014	Bruttoertrag CHF	
Fertige Bauten	Basel	Hechtlacker 44	24'787'000	19'996'000	24'920'000	699'331	
	Biel	Hans-Hugi-Strasse 5, 7, Silbergasse 2, 4	17'547'200	19'700'000	17'800'000	465'180	
	Chiasso	Via B. Fontana 6, 8, 10	6'616'300	8'759'000	6'281'000	204'182	
	Chur	Aspermontstrasse 17	18'242'900	18'661'200	18'690'000	560'698	
	Ecublens	Avenue du Tir Fédéral 38, 40	16'882'900	14'227'417	18'070'000	439'319	
	Kerzers	Widacker 1, 3	3'857'400	5'878'100	4'249'000	110'616	
	La Tour-de-Peilz	Chemin des Pléiades 8	4'669'400	4'462'344	4'999'000	130'067	
	Lyss	Knospfenweg 2, 4, 4a, 6, 6a, 8	8'449'300	8'879'200	8'430'000	226'011	
	Nidau	Lyss-Strasse 69, 71	6'540'000	7'800'000	6'741'000	177'290	
	Renens	Route de Lausanne 39, 41	5'756'100	6'456'234	6'133'000	153'864	
	Total	Fertige Bauten	113'348'500	114'819'495	116'313'000	3'166'556	
	Angefangene Bauten	Bern	von-Gunten-Strasse 7	2'060'776	0	2'060'776	0
		Dübendorf	Am Wasser 6, 15	19'122'218	0	19'122'218	0
Winterthur		Dättnauerstrasse 131-163	32'440'978	0	32'440'978	0	
Total		Angefangene Bauten	53'623'971	0	53'623'971	0	
Bauland	Total	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0	0	0	
Total Grundstücks- verzeichnis	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)		0	0	0	0	
	Angefangene Bauten		53'623'971	0	53'623'971	0	
	Fertige Bauten		113'348'500	114'819'495	116'313'000	3'166'556	
	Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)		166'972'471	114'819'495	169'936'971	3'166'556	

Aufstellung der Käufe und Verkäufe:

Käufe: Keine

Verkäufe: Keine

Stammvermögen

Ungeprüfte Zahlen

Bilanz

	31.03.2015	30.09.2014
Aktiven	CHF	CHF
Flüssige Mittel	0.00	0.00
Darlehen*	106'369.25	105'840.05
Total Aktiven	106'369.25	105'840.05
Stammvermögen	CHF	CHF
Widmungsvermögen	100'000.00	100'000.00
Gewinnvortrag	5'840.05	4'275.90
Ertragsüberschuss	529.20	1'564.15
Total Stammvermögen	106'369.25	105'840.05

Erfolgsrechnung

	31.03.2015	30.09.2014
Aufwand	CHF	CHF
Sonstige Aufwendungen	0.00	0.00
Total Aufwand	0.00	0.00
Ertrag	CHF	CHF
Zinsertrag	529.20	1'564.15
Total Ertrag	529.20	1'564.15
Ertragsüberschuss	529.20	1'564.15

Verwendung des Ertragsüberschusses

	31.03.2015	30.09.2014
	CHF	CHF
Übertrag auf Stammvermögen	529.20	1'564.15
Total Ertragsüberschuss	529.20	1'564.15

* Darlehen an die Anlagestiftung Adimora Anlagegruppe Omega