

Halbjahresbericht per 31. März 2016

Halbjahresbericht per 31. März 2016

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 2016	5
Erfolgsrechnung vom 1. Oktober 2015 bis 31. März 2016	6
Grundstücksverzeichnis	7
Stammvermögen	8

Stiftungsrat	Dr. Andreas Flury , Präsident, Otelfingen Michel Gut , Vizepräsident, Lausanne Pascal Bitterli , Zürich (ab 27.01.2016) Andi Hoppler , Zürich (bis 27.01.2016) Elisabeth Müller , Gretzenbach 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 30.09.2015.

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

Vermögensrechnung

Ungeprüfte Zahlen

	Marktwert 31.03.2016 CHF	Marktwert 30.09.2015 CHF
Aktiven		
Immobilien		
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	30'524'448.65	26'866'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	189'785'000.00	161'894'000.00
Total Immobilien	220'309'448.65	188'760'000.00
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	63'936.23	65'581.63
Rechnungsabgrenzungen	0.00	2'070.51
Kurzfristige Forderungen	1'153'639.25	93'122.00
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Beteiligungen	0.00	0.00
Gesamtvermögen	221'527'024.13	188'920'774.14
Passiven		
Hypothekarschulden	47'500'000.00	40'700'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	107'432.95	106'898.45
Rechnungsabgrenzungen	5'420.00	105'258.65
Kurzfristige Verbindlichkeiten	9'155.29	1'079'898.77
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	173'905'015.89	146'928'718.27
Geschätzte Liquidationssteuern	5'820'000.00	4'860'000.00
Nettovermögen	168'085'015.89	142'068'718.27
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand 1.10.	127'000	107'000
Veränderungen im Berichtsjahr	24'424	20'000
Stand 31.03.	151'424	127'000
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	142'068'718.27	114'977'258.12
Zeichnungen	26'467'488.40	20'791'000.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-4'445'000.00	-3'745'000.00
Gesamterfolg der Berichtsperiode	3'993'809.22	10'045'460.15
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	168'085'015.89	142'068'718.27

Erfolgsrechnung 1. Oktober bis 31. März

Ungeprüfte Zahlen

	2016 CHF	2015 CHF
Mietertrag Netto	4'474'069.15	3'166'555.65
Soll-Mietertrag	4'936'798.50	3'301'209.10
./. Minderertrag Leerstand	-446'292.00	-129'738.00
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-19'630.30	-7'933.05
Übrige Erträge aus Liegenschaften	3'192.95	3'017.60
Unterhalt Immobilien	-337'666.09	-475'676.40
Instandhaltung	-413'069.27	-456'630.15
Instandsetzung	75'403.18	-19'046.25
Operativer Aufwand	-531'451.85	-353'394.31
Ver- und Entsorgungskosten	-18'265.95	-5'667.80
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-83'080.90	-43'800.35
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-71'107.95	-46'975.85
Bewirtschaftungshonorare	-209'130.85	-141'037.15
Vermietungs- und Insertionskosten	-15'596.00	-14'139.00
Übriger operativer Aufwand	-25'319.25	-3'675.96
Steuern und Abgaben	-108'950.95	-98'098.20
Operatives Ergebnis	3'604'951.21	2'337'484.94
Sonstige Erträge	250'681.45	278'176.39
Aktivzinsen	0.00	0.00
Aktivierte Bauzinsen	197'826.65	278'176.39
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	52'854.80	0.00
Finanzierungsaufwand	-219'978.25	-175'581.85
Hypothekarzinsen	-99'673.75	-101'187.65
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-20'761.50	-534.20
Baurechtszinsaufwand	-99'543.00	-73'860.00
Verwaltungsaufwand	-65'845.19	-64'064.45
Vergütung Geschäftsführung	-44'681.40	-49'248.00
Schätzungs- und Revisionsaufwand	0.00	0.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-21'163.79	-14'816.45
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	0.00	0.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0.00	0.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
Nettoertrag	3'569'809.22	2'376'015.03
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	3'569'809.22	2'376'015.03
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	424'000.00	0.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	1'384'000.00	0.00
Veränderung latente Steuern	-960'000.00	0.00
Gesamterfolg	3'993'809.22	2'376'015.03

			Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF per 30.09.2015	Bruttoertrag CHF
Fertige Bauten	Basel	Altkircherstrasse 15	4'182'400	2'721'000	4'438'000	88'710
	Basel	Hechtliacker 44	24'787'000	19'755'000	26'000'000	709'852
	Basel	Herrengabenweg 14	4'092'400	2'551'000	4'304'000	84'202
	Basel	Pilgerstrasse 8-16	13'317'900	11'690'000	13'930'000	292'167
	Biel	Hans-Hugi-Strasse 5, 7, Silbergasse 2, 4	17'608'900	19'700'000	17'070'000	476'530
	Chiasso	Via B. Fontana 6, 8, 10	6'616'300	8'653'000	7'092'000	189'466
	Chur	Aspermontstrasse 17	18'242'900	18'661'200	19'530'000	515'210
	Ecublens	Avenue du Tir Fédéral 38, 40	16'882'900	14'227'417	19'740'000	441'661
	Kerzers	Widacker 1, 3	3'857'400	5'878'100	4'651'000	109'932
	La Tour-de-Peilz	Chemin des Pléiades 8	4'669'400	4'462'344	5'651'000	133'716
	Lyss	Knospweg 2, 4, 4a, 6, 6a, 8	8'449'300	8'879'200	8'750'000	243'853
	Nidau	Lyss-Strasse 69, 71	6'540'000	7'800'000	7'140'000	184'515
	Renens	Route de Lausanne 39, 41	5'756'100	6'456'234	6'650'000	163'029
	Riehen	Wasserstelzenweg 60	4'942'900	3'408'000	5'219'000	103'990
	Winterthur	Dättnauerstrasse 131-163	36'764'000	31'627'000	39'620'000	630'268
	Total	Fertige Bauten	176'709'800	166'469'495	189'785'000	4'367'100
	Angefangene Bauten	Bern	von-Gunten-Strasse 7	3'491'909	4'490'000	3'491'909
Dübendorf		Am Wasser 6, 15	27'032'540	28'000'000	27'032'540	95'469
Total		Angefangene Bauten	30'524'449	32'490'000	30'524'449	106'969
Bauland	Total	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0	0	0
Total Grundstücks- verzeichnis	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)		0	0	0	0
	Angefangene Bauten		30'524'449	32'490'000	30'524'449	106'969
	Fertige Bauten		176'709'800	166'469'495	189'785'000	4'367'100
	Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)		207'234'249	198'959'495	220'309'449	4'474'069

Aufstellung der Käufe und Verkäufe:

Käufe: Basel, Altkircherstrasse 15
 Basel, Herrengabenweg 14
 Basel, Pilgerstrasse 8-16
 Riehen, Wasserstelzenweg 60

Verkäufe: Keine

Stammvermögen

Ungeprüfte Zahlen

Bilanz

	31.03.2016	30.09.2015
Aktiven	CHF	CHF
Flüssige Mittel	0.00	0.00
Darlehen*	107'432.95	106'898.45
Total Aktiven	107'432.95	106'898.45

Stammvermögen

	CHF	CHF
Widmungsvermögen	100'000.00	100'000.00
Gewinnvortrag	6'898.45	5'840.05
Ertragsüberschuss	534.50	1'058.40
Total Stammvermögen	107'432.95	106'898.45

Erfolgsrechnung

	31.03.2016	30.09.2015
Aufwand	CHF	CHF
Sonstige Aufwendungen	0.00	0.00
Total Aufwand	0.00	0.00

Ertrag

	CHF	CHF
Zinsertrag	534.50	1'058.40
Total Ertrag	534.50	1'058.40

Ertragsüberschuss

	534.50	1'058.40
--	---------------	-----------------

Verwendung des Ertragsüberschusses

	31.03.2016	30.09.2015
	CHF	CHF
Übertrag auf Stammvermögen	534.50	1'058.40
Total Ertragsüberschuss	534.50	1'058.40

* Darlehen an die Anlagestiftung Adimora Anlagegruppe Omega