

Halbjahresbericht per 31. März 2017

Halbjahresbericht per 31. März 2017

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 2017	5
Erfolgsrechnung vom 1. Oktober 2016 bis 31. März 2017	6
Grundstücksverzeichnis	7
Stammvermögen	8

Stiftungsrat	Dr. Andreas Flury , Präsident, Otelfingen Michel Gut , Vizepräsident, Lausanne Pascal Bitterli , Zürich 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
Mandatsleitung	Dr. Joris Van Wezemaal , 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 30.09.2016.

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

Vermögensrechnung

Ungeprüfte Zahlen

	31.03.2017	30.09.2016
	CHF	CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	920'028.59	491'104.12
Flüssige Mittel	72'454.40	120'189.17
Kurzfristige Forderungen	847'574.19	369'214.20
Rechnungsabgrenzungen	0.00	1'700.75

Anlagevermögen	243'949'000.00	235'749'000.00
Immobilien	243'949'000.00	235'749'000.00
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0.00	0.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	243'949'000.00	235'749'000.00
Miteigentumsanteile	0.00	0.00
Beteiligungen	0.00	0.00
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Gesamtvermögen	244'869'028.59	236'240'104.12

Passiven

Fremdkapital	47'839'107.30	34'878'733.27
Kurzfristige Verbindlichkeiten	0.00	463.97
Rechnungsabgrenzungen	5'600.00	119'301.85
Hypothekarschulden	35'850'000.00	23'200'000.00
Andere verzinsliche Darlehen	108'507.30	107'967.45
Latente Steuern	11'875'000.00	11'451'000.00
Nettovermögen	197'029'921.29	201'361'370.85

Anzahl Ansprüche im Umlauf

Stand zu Beginn der Berichtsperiode	171'424	127'000
Veränderungen im Berichtsjahr	0	44'424
Stand am Ende der Berichtsperiode	171'424	171'424

Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
--	---	---

Veränderung des Nettovermögens

Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	201'361'370.85	142'068'718.27
Zeichnungen	0.00	48'140'488.40
Rücknahmen	0.00	0.00
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-5'999'840.00	-4'445'000.00
Gesamterfolg der Berichtsperiode	1'668'390.44	15'597'164.18
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	197'029'921.29	201'361'370.85

Erfolgsrechnung 1. Oktober bis 31. März

Ungeprüfte Zahlen

	2017 CHF	2016 CHF
Mietertrag Netto	5'515'823.95	4'474'069.15
Soll-Mietertrag	5'793'665.10	4'936'798.50
./. Minderertrag Leerstand	-289'106.50	-446'292.00
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	211.50	-19'630.30
Übrige Erträge aus Liegenschaften	11'053.85	3'192.95
Unterhalt Immobilien	-703'288.72	-337'666.09
Instandhaltung	-486'832.87	-413'069.27
Instandsetzung	-216'455.85	75'403.18
Operativer Aufwand	-554'342.80	-531'451.85
Ver- und Entsorgungskosten	-12'435.10	-18'265.95
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-74'682.95	-83'080.90
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-59'905.15	-71'107.95
Bewirtschaftungshonorare	-244'290.20	-209'130.85
Vermietungs- und Insertionskosten	-20'609.05	-15'596.00
Übriger operativer Aufwand	-25'811.20	-25'319.25
Steuern und Abgaben	-116'609.15	-108'950.95
Operatives Ergebnis	4'258'192.43	3'604'951.21
Sonstige Erträge	3'543.48	250'681.45
Aktivzinsen	0.00	0.00
Aktivierte Bauzinsen	3'543.48	197'826.65
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	0.00	52'854.80
Finanzierungsaufwand	-209'262.60	-219'978.25
Hypothekarzinsen	-65'325.00	-99'673.75
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-539.85	-20'761.50
Baurechtszinsaufwand	-143'397.75	-99'543.00
Verwaltungsaufwand	-66'482.87	-65'845.19
Vergütung Geschäftsführung	-51'663.13	-44'681.40
Schätzungs- und Revisionsaufwand	0.00	0.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-14'819.74	-21'163.79
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	3'985'990.44	3'569'809.22
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	3'985'990.44	3'569'809.22
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-2'317'600.00	424'000.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-1'893'600.00	1'384'000.00
Veränderung latente Steuern	-424'000.00	-960'000.00
Gesamterfolg	1'668'390.44	3'993'809.22

			Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF per 30.09.2016	Bruttoertrag CHF	
Fertige Bauten	Basel	Altkircherstrasse 15	4'182'400	2'672'000	4'557'000	92'066	
	Basel	Hechtlacker 44	24'787'000	19'400'000	26'510'000	689'327	
	Basel	Herrengabenweg 14	4'092'400	2'505'000	4'512'000	85'265	
	Basel	Pilgerstrasse 8-16	13'317'900	11'480'000	14'510'000	297'148	
	Bern	von-Gunten-Strasse 7	3'903'600	3'430'000	5'111'000	147'900	
	Biel	Hans-Hugi-Strasse 5, 7, Silbergasse 2, 4	17'778'100	18'900'000	18'030'000	467'198	
	Chiasso	Via B. Fontana 6, 8, 10	6'616'300	8'499'000	7'281'000	205'591	
	Chur	Aspermontstrasse 17	18'242'900	18'463'300	19'760'000	520'323	
	Dübendorf	Am Wasser 6, 15	28'197'000	17'350'000	32'180'000	640'264	
	Ecublens	Avenue du Tir Fédéral 38, 40	16'882'900	14'227'417	20'060'000	443'681	
	Kerzers	Widacker 1, 3	3'857'400	5'878'100	4'668'000	109'842	
	La Tour-de-Peilz	Chemin des Pléiades 8	4'669'400	4'462'344	5'970'000	132'726	
	Lyss	Knospenweg 2, 4, 4a, 6, 6a, 8	8'449'300	8'879'200	8'958'000	239'051	
	Nidau	Lyss-Strasse 65, 67, 69, 71	14'705'500	15'244'200	15'603'000	307'379	
	Renens	Route de Lausanne 39, 41	5'756'100	6'639'620	6'663'000	162'541	
	Riehen	Wasserstelzenweg 60	4'942'900	3'346'000	5'416'000	103'252	
	Winterthur	Dättnauerstrasse 131-163	39'001'500	24'210'000	44'160'000	872'272	
	Total	Fertige Bauten	219'382'600	185'586'181	243'949'000	5'515'824	
	Angefangene Bauten	Total	Angefangene Bauten	0	0	0	0
	Bauland	Total	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0	0	0
Miteigentumsanteile	Total	Miteigentumsanteile	0	0	0	0	
Total Grundstücks- verzeichnis	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)		0	0	0	0	
	Angefangene Bauten		0	0	0	0	
	Fertige Bauten		219'382'600	185'586'181	243'949'000	5'515'824	
	Miteigentumsanteile		0	0	0	0	
	Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)		219'382'600	185'586'181	243'949'000	5'515'824	

Aufstellung der Käufe und Verkäufe:

Käufe: Nidau, Lyss-Strasse 65, 67 (Arrondierung)

Verkäufe: Keine

Stammvermögen

Ungeprüfte Zahlen

Bilanz

	31.03.2017	30.09.2016
Aktiven	CHF	CHF
Flüssige Mittel	0.00	0.00
Darlehen*	108'507.30	107'967.45
Total Aktiven	108'507.30	107'967.45

Stammvermögen	CHF	CHF
Widmungsvermögen	100'000.00	100'000.00
Gewinnvortrag	7'967.45	6'898.45
Ertragsüberschuss	539.85	1'069.00
Total Stammvermögen	108'507.30	107'967.45

Erfolgsrechnung

	31.03.2017	30.09.2016
Aufwand	CHF	CHF
Sonstige Aufwendungen	0.00	0.00
Total Aufwand	0.00	0.00

Ertrag	CHF	CHF
Zinsertrag	539.85	1'069.00
Total Ertrag	539.85	1'069.00

Ertragsüberschuss	539.85	1'069.00
--------------------------	---------------	-----------------

Verwendung des Ertragsüberschusses

	31.03.2017	30.09.2016
	CHF	CHF
Übertrag auf Stammvermögen	539.85	1'069.00
Total Ertragsüberschuss	539.85	1'069.00

* Darlehen an die Anlagestiftung Adimora Anlagegruppe Omega