

Halbjahresbericht per 31.3.2004

Halbjahresbericht per 31.3.2004

Geschäftsführung
Pensimo Management AG

Pensimo Management AG

Obstgartenstrasse 19
Postfach 538, 8035 Zürich
Telefon 043 255 21 00
Fax 043 255 21 01
welcome@pensimo.ch
www.pensimo.ch

Stiftungsrat	<p>Dr. Georg Stucky, Präsident, Baar</p> <p>Hans-Peter Schwab, Vizepräsident, Biel</p> <p>Andreas Gerber, Bern</p> <p>Dölf Käppeli, Kriens</p> <p>Erich Lowiner, Rorschach</p> <p>Othmar Müller, Brunnen</p> <p>Dr. Werner Schweiger, Walchwil</p> <p>Walter Steiner, Wabern</p>
Anlagekommission	<p>Hans-Peter Schwab, Präsident, Biel</p> <p>Andreas Gerber, Vizepräsident, Bern</p> <p>Othmar Müller, Brunnen</p>
Geschäftsführung	Pensimo Management AG , Zürich
Mandatsleiter	Daniel Schürmann , Meilen
Experte	<p>Martin Hofer, Wüest & Partner AG, Zürich</p> <p>Dr. Christoph Zaborowski, Wüest & Partner AG, Zürich</p>
Revisionsstelle	Bankrevisions- und Treuhand AG , Zürich

Ungeprüfte Zahlen Verkehrswert
CHF

Aktiven

Bauland (inklusive Abbruchprojekte)	0
Angefange Bauten (inklusive Land)	7'027'000
Fertige Bauten (inklusive Land)	148'661'000

Total Grundstücke	155'688'000
--------------------------	--------------------

Sonstige Vermögenswerte	8'451'000
-------------------------	-----------

Gesamtvermögen	164'139'000
-----------------------	--------------------

Passiven

Hypothekarschulden und übriges Fremdkapital	16'600'000
---	------------

Sonstige Verbindlichkeiten	124'000
----------------------------	---------

Rückstellungen für künftige Reparaturen	0
---	---

Rückstellungen Umwandlung in eine Stiftung	0
--	---

Rückstellungen Wasserschaden/Mietzinsausfall	50'000
--	--------

Abschreibungen auf Grundstücken	0
---------------------------------	---

Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	147'365'000
--	--------------------

Geschätzte Liquidationssteuern	10'400'000
--------------------------------	------------

Nettovermögen	136'965'000
----------------------	--------------------

Anzahl Ansprüche im Umlauf, Stand am 31.3.2004	1'386'736
---	------------------

Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Ansprüchen

Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	8'998'000
--	-----------

Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	8'872'500
---	-----------

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

Veränderung des Nettovermögens

Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	111'741'000
---	-------------

Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-6'114'000
--	------------

Zeichnungen	26'128'000
-------------	------------

Rücknahmen	0
------------	---

Gesamterfolg (Kursveränderungen und laufende Erträge)	7'291'000
---	-----------

Veränderung der Liquidationssteuern	345'000
-------------------------------------	---------

Veränderung nicht verbuchter Kapitalgewinne	-2'426'000
---	------------

Nettovermögen per 31.3.2004	136'965'000
------------------------------------	--------------------

Erträge

Mietzinseinnahmen	5'642'000
Aktivierete Bauzinsen	0
Sonstige Erträge	418'000
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	365'000

Total Erträge	6'425'000
----------------------	------------------

Aufwendungen

Hypothekarzinsen	231'000
Schuldzinsen	0
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	351'000
Ausserordentlicher Unterhalt	124'000
Liegenschaftsverwaltung	0
Liegenschaftsaufwand	128'000
Steuern und Abgaben	166'000
Verwaltungsaufwand	415'000
Schätzungs- und Revisionsaufwand	1'000
Abschreibungen auf sonstige Aktiven	0
Abschreibungen auf Grundstücke	0
Rückstellungen für künftige Reparaturen:	0
Zuweisung	0
Entnahme	0
Reglementarische Vergütungen	0
Sonstige Aufwendungen	0
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0

Nettoertrag	5'009'000
--------------------	------------------

Realisierte Kapitalgewinne- und Verluste	2'282'000
--	-----------

Gesamterfolg	7'291'000
---------------------	------------------

Grundstücksverzeichnis

Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten:

Thun, Bälliz 60, 60a
Wiesendangen, Wiswandstrasse 5, 7, 9, 11

Alles Wohnhäuser, ausser :

Bern,	Rodtmattstrasse 92	Wohn- und Geschäftshaus
Fribourg,	Rue St-Pierre 3	Wohn- und Geschäftshaus
Fribourg,	Rue de Romont 29	Geschäftshaus
Basel,	Hochstrasse 31	Geschäftshaus
Biel,	Nidaugasse 40	Wohn- und Geschäftshaus
Thun,	Bälliz 60, 60a	Wohn- und Geschäftshaus
Volketswil,	Im Trigon	Geschäftshaus

		Buchwert CHF per 31.03.04	Versicherungswert CHF / 2003	Verkehrswert CHF per 30.09.2003	Bruttoertrag CHF 1.10.03 - 31.03.04
Arch	Moosweg 4a, 4b	7'301'991	5'216'600	3'236'000	121'000
Basel	Hochstrasse 31	6'001'533	6'028'000	6'074'000	179'422
Bern	Rodtmattstrasse 92	4'073'000	5'969'500	3'207'000	123'247
Biel	Bartolomäusweg 19	1'594'000	2'800'000	2'074'000	73'000
Biel	Mettstrasse 18, 18a, 20, 20a	3'785'000	6'722'400	3'997'000	132'000
Biel	Nidaugasse 40	3'480'000	3'011'600	3'845'000	129'000
Brügg	Neubrückestrasse 15-25	2'153'000	9'707'200	5'504'000	206'000
Derendingen	Maisfeldstrasse 2-8	8'674'000	8'530'000	7'626'000	276'599
Fribourg	Avenue Jean-Marie-Musy 7, 9	5'767'000	8'452'500	8'729'000	304'640
Fribourg	Route Joseph-Chaley 11	1'387'000	6'950'400	5'024'000	396'941
Fribourg	Rue de Romont 29	6'487'061	5'555'300	7'265'000	234'552
Fribourg	Rue St-Pierre 3	5'036'241	5'344'000	5'878'000	178'352
Grenchen	Dählenstrasse 4a	2'300'000	2'108'300	1'414'000	51'000
Kriens	Josef-Schryberstrasse 10	2'703'000	4'149'000	4'385'000	140'286
Kriens	Klösterlistrasse 6	2'730'000	4'149'000	4'556'000	141'498
La Neuveville	Ch. des Vignolans 1, Ch. de la Réçille 4	1'212'000	3'300'000	2'204'000	69'000
La Neuveville	Ch. des Prés-Guétins 36e, 36f	1'518'000	4'218'700	2'518'000	89'000
Laupen	Eigerweg 6	613'000	2'470'000	1'734'000	64'197
Laupen	Eigerweg 12	626'000	2'600'000	2'087'000	77'640
Lausanne	Rue de Bourg 27	6'622'070	4'639'232	7'381'000	267'504
Lengnau	Solothurnstrasse 67, 67a, 67b	8'755'000	8'556'400	5'007'000	194'000
Murten	Schützenmatt 8	1'781'000	3'368'800	3'842'000	138'204
Murten	Schützenmatt 23, 25	2'708'000	3'448'200	2'541'000	99'720
Murten	Schützenmatt 31, 33	2'528'000	3'262'400	2'454'000	97'904
Näfels	Glärnischstrasse 1	1'428'000	3'041'000	2'012'000	75'000
Port	Allmendstrasse 7a, 7b, 7c	2'943'000	2'775'000	1'876'000	72'000
Strengelbach	Sonnenrainweg 8, 10, 12, 14	3'711'000	5'151'000	4'123'000	149'813
Sutz-Lattrigen	Dorfstrasse 3, 3a	2'858'000	3'495'600	2'120'000	90'000
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 31	1'796'000	3'566'600	4'567'000	155'335
Volketswil	Im Trigon	16'530'897	24'774'030	20'580'000	730'161
Total	Fertige Bauten	119'102'793	163'360'762	137'860'000	5'195'218

Grundstücksverzeichnis

Thun, Bälliz 60, 60a	10'800'715		10'800'715	212'532
Wiesendangen, Wiswandstrasse 5, 7, 9, 11	7'026'602		7'026'602	
Total Angefangene Bauten	17'827'317	0	17'827'317	212'532
Bauland inklusive Abbruchprojekte	0	0	0	0
Total Fertige / Angefangene Bauten				
Bauland (inklusive Abbruchprojekte)	136'930'110	163'360'762	155'687'317	5'407'750

Käufe und Verkäufe vom 1.10.2003 – 31.3.2004

Käufe:	Thun, Bälliz 60, 60a	per 1. Oktober 2003
Verkäufe:	Burg, Grenzstrasse 2	per 1. November 2003
	Bulle, Rue de Vevey 197	per 1. März 2004