

Halbjahresbericht per 31.3.2005

Halbjahresbericht per 31.3.2005

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

Inhalt	3
Organe	4
Vermögensrechnung per 31. März 2005	5
Erfolgsrechnung vom 1. Oktober 2004 bis 31. März 2005	6
Grundstücksverzeichnis	7-8

Stiftungsrat	Ständerat Dr. Hermann Bürgi , Präsident, Dussnang Hans-Peter Schwab , Vizepräsident, Biel Johannes Caprez , Dübendorf Andreas Gerber , Bern Dölf Käppeli , Kriens Erich Lowiner , Rorschach Othmar Müller , Brunnen Dr. Werner Schweiger , Walchwil Walter Steiner , Wabern
Anlagekommission	Hans-Peter Schwab , Präsident, Biel Andreas Gerber , Vizepräsident, Bern Othmar Müller , Brunnen
Geschäftsführung	Pensimo Management AG , Zürich
Mandatsleiter	Daniel Schürmann , Meilen
Experten	Martin Hofer , Wüest & Partner AG, Zürich Dr. Christoph Zaborowski , Wüest & Partner AG, Zürich
Revisionsstelle	Bankrevisions- und Treuhand AG , Zürich

Ungeprüfte Zahlen	Verkehrswert CHF
Aktiven	
Bauland (inklusive Abbruchprojekte)	0
Angefangene Bauten (inklusive Land)	18'065'000
Fertige Bauten (inklusive Land)	160'882'000
Total Grundstücke	178'947'000
Sonstige Vermögenswerte	3'881'0000
Gesamtvermögen	182'828'000
Passiven	
Hypothekarschulden und übriges Fremdkapital	35'609'000
Sonstige Verbindlichkeiten	563'000
Rückstellungen für künftige Reparaturen	0
Rückstellungen Umwandlung in eine Stiftung	0
Rückstellungen Wasserschaden/Mietzinsausfall	70'000
Abschreibungen auf Grundstücken	0
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	146'586'000
Geschätzte Liquidationssteuern	10'099'000
Nettovermögen	136'487'000
Anzahl Ansprüche im Umlauf, Stand am 31.3.2005	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	11'103'000
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0
Veränderung des Nettovermögens	
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	139'971'000
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-7'627'000
Zeichnungen	0
Rücknahmen	0
Gesamterfolg	4'050'000
Veränderung der Liquidationssteuern	0
Veränderung nicht verbuchter Kapitalgewinne	-7'000
Nettovermögen per 31.3.2005	136'387'000
Davon Stammvermögen	100'000
Anlagevermögen netto	136'487'000

Erträge	CHF
Mietzinseinnahmen	5'444'000
Aktivierte Bauzinsen	44'000
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0
Sonstige Erträge	1'000
Total Erträge	5'489'000
Aufwendungen	
Hypothekarzinsen	200'000
Sonstige Passivzinsen	1'000
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	439'000
Ausserordentlicher Unterhalt	141'000
Werterhaltender Aufwand	0
Liegenschaftsverwaltung	0
Liegenschaftsaufwand	135'000
Steuern und Abgaben	157'000
Verwaltungsaufwand	366'000
Schätzungs- und Revisionsaufwand	0
Abschreibungen auf sonstigen Aktiven	0
Abschreibungen auf Grundstücken	0
Rückstellungen für künftige Reparaturen:	0
Zuweisung	0
Entnahme	0
Reglementarische Vergütungen	0
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0
Nettoertrag	4'050'000
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0
Gesamterfolg	4'050'000

Bauland (inklusive Abbruchobjekte) und angefangene Bauten:

Affoltern am Albis	Kronenplatz
Wetzikon	Widmenwies
Wiesendangen	Wiswandstrasse 5, 7, 9, 11

Alles Wohnhäsuer, ausser:

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

			Buchwert CHF per 31.03.2005	Versicherungswert CHF / 2004	Verkehrswert CHF per 30.09.2004	Bruttoertrag CHF 1.10.2004 - 31.03.2005
Fertige Bauten	Arch	Moosweg 4a, 4b	7'301'991	5'216'600	2'973'000	121'000
	Basel	Hochstrasse 31	6'001'533	5'891'000	6'128'000	156'606
	Bern	Rodtmattstrasse 92	4'073'000	5'969'500	3'371'000	122'854
	Biel	Bartolomäusweg 19	1'594'000	2'800'000	2'155'000	75'000
	Biel	Mettstrasse 18, 18a, 20, 20a	3'785'000	6'722'400	3'818'000	145'000
	Biel	Nidaugasse 40	3'480'000	3'011'600	4'021'000	130'000
	Brügg	Neubrückstrasse 15-25	2'153'000	9'707'200	5'494'000	208'000
	Derendingen	Maisfeldstrasse 2-8	8'674'000	8'530'000	7'746'000	266'166
	Fahrweid	Austrasse 15, 17	3'866'909	3'603'100	3'860'000	59'511
	Fribourg	Avenue Jean-Marie-Musy 7, 9	5'767'000	8'452'500	8'724'000	305'183
	Fribourg	Route Joseph-Chaley 11	1'387'000	6'950'400	5'123'000	198'782
	Fribourg	Rue de Romont 29	6'487'061	5'555'300	7'237'000	161'584
	Fribourg	Rue St-Pierre 3	5'036'241	5'344'000	5'652'000	129'028
	Grenchen	Dählenstrasse 4a	2'300'000	2'108'300	1'467'000	47'000
	Kriens	Josef-Schryberstrasse 10	2'703'000	4'149'000	4'463'000	141'918
	Kriens	Klösterlistrasse 6	2'730'000	4'149'000	4'652'000	141'618
	La Neuveville	Chemin des Vignolans 1, Chemin de la Réçille 4	1'212'000	3'300'000	2'144'000	69'000
	La Neuveville	Chemin des Prés-Guëtins 36e, 36f	1'518'000	4'218'700	2'407'000	89'000
	Laupen	Eigerweg 6	613'000	2'470'000	1'625'000	66'492
	Laupen	Eigerweg 12	626'000	2'600'000	2'013'000	77'640
	Lausanne	Rue de Bourg 27	6'622'070	4'643'260	7'533'000	260'930
	Lengnau	Solothurnstrasse 67, 67a, 67b	8'755'000	8'556'400	4'894'000	153'000
	Murten	Schützenmatt 8	1'781'000	3'368'800	3'202'000	127'176
	Murten	Schützenmatt 23, 25	2'708'000	3'448'200	2'439'000	99'400
	Murten	Schützenmatt 31, 33	2'528'000	3'262'400	2'326'000	100'679
	Näfels	Glärnischstrasse 1	1'428'000	3'041'000	1'977'000	72'902
	Port	Allmendstrasse 7a, 7b, 7c	2'943'000	2'775'000	1'823'000	72'000
	Strengelbach	Sonnenrainweg 8, 10, 12, 14	3'711'000	5'151'000	4'008'000	129'763
	Sutz-Lattrigen	Dorfstrasse 3, 3a	2'858'000	3'495'600	2'183'000	92'000
	Thun	Bälliz 60, 60a	18'749'554	25'814'000	19'190'000	595'378
	Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 31	1'796'000	3'566'600	4'454'000	157'493
	Volketswil	Im Trigon	16'752'553	24'774'030	21'780'000	729'163
	Total	Fertige Bauten	141'940'912	192'644'890	160'882'000	5'301'266

		Buchwert CHF per 31.03.2005	Versicherungswert CHF / 2004	Verkehrswert CHF per 30.09.2004	Bruttoertrag CHF 1.10.2004 - 31.03.2005
Affoltern am Albis	Kronenplatz	5'465'840	0	5'465'840	0
Wetzikon	Widmenwies	2'554'415	0	2'554'415	0
Wiesendangen	Wiswandstrasse 5, 7, 9, 11	10'044'306	6'370'000	10'044'306	142'695
Total	Angefangene Bauten	18'064'561	6'370'000	18'064'561	142'695
Bauland	inklusive Abbruchobjekte	0	0	0	0
Total fertige / angefangene Bauten					
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)		160'005'473	199'014'890	178'946'561	5'443'961

Aufstellung der Käufe und Verkäufe vom 1.10.2004 – 31.03.2005

Käufe:	Affoltern am Albis	Kronenplatz	per 11. November 2004
	Fahrweid	Austrasse 15, 17	per 1. Januar 2005
	Wetzikon	Widmenwies	per 3. März 2005
Verkäufe:	Keine		