

Halbjahresbericht per 31. März 2006

Halbjahresbericht per 31. März 2006

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	2
Organe	3
Mitteilungen an die Anleger	4
Halbjahresrechnung/Jahresrechnung	5-6
Vermögensrechnung per 31. März 2006	5
Erfolgsrechnung vom 1. Oktober 2005 bis 31. März 2006	6
Grundstücksverzeichnis	7-8

Stiftungsrat	Ständerat Dr. Hermann Bürgi , Präsident Rechtsanwalt, Dussnang Hans-Peter Schwab , Vizepräsident, Biel Johannes Caprez , Dübendorf Andreas Gerber , Bern 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
Schätzungsexperten	Martin Hofer , Wüest & Partner AG, Zürich Dr. Christoph Zaborowski , Wüest & Partner AG, Zürich
Revisionsstelle	KPMG Fides Peat , St. Gallen

Die Immobilienanlagen werden im Halbjahresabschluss nicht neu bewertet, d. h. die Bilanzzahlen basieren auf den Verkehrswerten per 30. September 2005.

Das Ergebnis der Betriebsrechnung des Halbjahresabschlusses lässt die Prognose zu, dass aus heutiger Sicht die budgetierte Ausschüttung von CHF 5.50 pro Anspruch gehalten werden kann.

Valoren-Nr. 2.048.827

ISIN CH 002 048 827 3.

Vermögensrechnung per 31. März 2006

Ungeprüfte Zahlen

	Buchwert 31.03.2006	Verkehrswert 31.03.2006	Buchwert 30.09.2005	Verkehrswert 30.09.2005
	CHF	CHF	CHF	CHF
Aktiven				
Grundstücke				
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	20'563'219.20	20'563'219.20	12'070'000.00	12'070'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	174'543'357.90	194'508'000.00	166'117'357.90	186'082'000.00
Total Grundstücke	195'106'577.10	215'071'219.20	178'187'357.90	198'152'000.00
Sonstige Vermögenswerte				
Flüssige Mittel	173'513.20	173'513.20	149'669.90	149'669.90
Beteiligungen	989'000.00	989'000.00	0.00	0.00
Übrige Aktiven	820'681	820'681.41	1'656'414.14	1'656'414.14
Gesamtvermögen	197'089'771.71	217'054'413.81	179'993'441.94	199'958'084.04

Passiven

Hypothekarschulden	17'850'000.00	17'850'000.00	24'709'200.00	24'709'200.00
Übrige Passiven	501'786.60	501'786.60	518'085.90	518'085.90
Rückstellungen für künftige Reparaturen	11'162'500.00	0.00	11'162'500.00	0.00
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	167'575'485.11	198'702'627.21	143'603'656.04	174'730'798.14
Geschätzte Liquidationssteuern		9'800'000.00		9'620'000.00
Nettovermögen	167'575'485.11	188'902'627.21	143'603'656.04	165'110'798.14
Stammvermögen	100'000.00	100'000.00	100'000.00	100'000.00
Anlagevermögen netto	167'475'485.11	188'802'627.21	143'503'656.04	165'010'798.14

Anzahl Ansprüche im Umlauf

Stand 1. 10.	1'619'146	1'386'736
Veränderungen im Berichtsjahr	285'927	232'410
Stand per Abschluss	1'905'073	1'619'146

Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Ansprüchen

Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	8'998'000.00	8'998'000.00
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	11'162'500	11'162'500.00
Anzahl der am Abschlussstag gekündigten Ansprüche	0	0

Veränderung des Nettovermögens

Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	165'010'798.14	139'970'882.38
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-8'905'303.00	-7'627'048.00
Zeichnungen	27'583'376.10	22'197'468.10
Rücknahmen	0.00	0.00
Gesamterfolg	5'293'755.97	8'913'850.96
Veränderung der Liquidationssteuern	-180'000.00	479'000.00
Veränderung des Rückstellungskontos	0.00	60'000.00
Veränderung nicht verbuchter Kapitalgewinne	0.00	1'016'644.70
Anlagevermögen netto am Ende der Berichtsperiode	188'802'627.21	165'010'798.14
Stammvermögen	100'000.00	100'000.00
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	188'902'627.21	165'110'798.14

Erfolgsrechnung vom 1. Oktober 2005 bis 31. März 2006

Ungeprüfte Zahlen

	2006	2005
Erträge	CHF	CHF
Mietzinseinnahmen	6'182'700.75	5'443'960.55
Aktiviert Bauzinsen	280'666.30	44'293.95
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	627'479.25	0.00
Sonstige Erträge	195'735.46	934.20
	7'286'581.76	5'489'188.70
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen	282'763.90	200'518.75
Sonstige Passivzinsen	0.00	855.75
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	728'219.55	438'830.05
Ausserordentlicher Unterhalt	23'671.20	141'310.55
Erneuerungsaufwand	0.00	0.00
Liegenschaftenverwaltung		
Liegenschaftsaufwand	356'567.83	134'821.60
Steuern und Abgaben	160'136.40	156'647.00
Verwaltungsaufwand	441'466.91	366'508.93
Schätzungs- und Revisionsaufwand	0.00	0.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen		
Zuweisung	0.00	0.00
Entnahme	0.00	0.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
Nettoertrag	5'293'755.97	4'049'696.07
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00
Gesamterfolg	5'293'755.97	4'049'696.07

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF	
Fertige Bauten	Arch	Moosweg 4a, 4b	7'301'991	5'216'600	3'153'000	126'269
	Basel	Hochstrasse 31	6'001'533	5'891'000	4'973'000	31'246
	Bern	Rodtmattstrasse 92	4'073'000	5'969'500	3'147'000	122'025
	Biel	Bartolomäusweg 19	1'594'000	2'800'000	1'911'000	74'225
	Biel	Mettstrasse 18, 18a, 20, 20a	3'785'000	6'722'400	3'898'000	131'338
	Biel	Nidaugasse 40	3'480'000	3'011'600	4'197'000	129'986
	Brügg	Neubrücke 15-25	2'153'000	9'707'200	5'716'000	203'464
	Derendingen	Maisfeldstrasse 2-8	8'674'000	8'530'000	8'217'000	282'873
	Fahrweid	Austrasse 15, 17	3'866'909	3'603'100	3'929'000	118'967
	Fribourg	Avenue Jean-Marie-Musy 7, 9	5'767'000	8'452'500	8'802'000	305'611
	Fribourg	Route Joseph-Chaley 11	1'387'000	6'950'400	5'120'000	195'631
	Fribourg	Rue de Romont 29	6'487'061	5'555'300	7'268'000	231'284
	Fribourg	Rue St-Pierre 3	5'136'241	5'344'000	5'166'000	169'436
	Grenchen	Dählenstrasse 4a	2'300'000	2'108'300	1'459'000	40'285
	Kriens	Josef-Schryberstrasse 10	2'703'000	4'149'000	4'684'000	142'530
	Kriens	Klösterlistrasse 6	2'730'000	4'149'000	4'688'000	143'731
	La Neuveville	Ch. des Prés-Guëtins 36e, 36f	1'518'000	4'218'700	2'411'000	89'520
	La Neuveville	Ch. des Vignolans 1, Ch. de la Réçille 4	1'212'000	3'300'000	2'179'000	69'132
	Laupen	Eigerweg 6	613'000	2'470'000	1'664'000	65'867
	Laupen	Eigerweg 12	626'000	2'600'000	2'057'000	76'328
	Lausanne	Rue de Bourg 27	6'622'070	4'643'260	7'611'000	243'312
	Le Lignon	Avenue du Lignon 28, 29	8'426'000	10'132'000	8'426'000	160'887
	Lengnau	Solothurnstrasse 67, 67a, 67b	8'755'000	8'556'400	4'694'000	169'562
	Murten	Schützenmatt 8	2'981'000	3'368'800	5'196'000	153'396
	Murten	Schützenmatt 23, 25	3'108'000	3'448'200	2'965'000	109'784
	Murten	Schützenmatt 31, 33	2'928'000	3'262'400	2'824'000	107'825
	Näfels	Glärnischstrasse 1	1'428'000	3'041'000	2'076'000	73'800
	Oberembrach	Eigentalsstrasse 7, 9	2'929'000	3'303'400	3'020'000	104'691
	Oberembrach	Jakob Bosshart-Strasse 4, 6, 8	2'272'000	2'502'300	2'347'000	91'072
	Port	Allmendstrasse 7a, 7b, 7c	2'943'000	2'775'000	1'923'000	71'748
	Strengelbach	Sonnenrainweg 8, 10, 12, 14	3'711'000	5'151'000	4'408'000	138'994
	Sutz-Lattrigen	Dorfstrasse 3, 3a	2'858'000	3'495'600	2'206'000	91'958
	Thun	Bälliz 60, 60a	18'816'000	25'814'000	19'240'000	661'198
	Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 31	1'796'000	3'566'600	4'523'000	157'494
	Volketswil	Im Trigon	16'752'553	24'774'030	21'580'000	681'381
	Wiesendangen	Wiswandstrasse 5, 7, 9, 11	10'124'000	6'370'000	10'020'000	238'115
	Zürich	Aegertenstrasse 32	2'823'000	1'989'500.00	2'890'000	78'982
	Zürich	Aegertenstrasse 36	1'572'000	1'315'900.00	1'592'000	46'722
	Zürich	Aegertenstrasse 42	2'290'000	1'856'900.00	2'328'000	66'606
	Total	Fertige Bauten	174'543'358	220'114'890	194'508'000	6'197'274

			Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Angefangene Bauten	Affoltern a.A.	Mühlebergstrasse 2, 2a, 2b, 2c	13'402'698	0	13'402'698	0
	Wetzikon	Widmenwiesstrasse 17-28	7'160'522	0	7'160'522	0
	Total	Angefangene Bauten	20'563'219	0	20'563'219	0
Bauland	Total	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0	0	0
Total Grundstücksverzeichnis	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)		0	0	0	0
	Angefangene Bauten		20'563'219	0	20'563'219	0
	Fertige Bauten		174'543'358	220'114'890	194'508'000	6'197'274
	Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)		195'106'577	220'114'890	215'071'219	6'197'274

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe: Le Lignon, Avenue du Lignon 28, 29 per 1. Januar 2006

Verkäufe: Keine