

Halbjahresbericht per 31. März 2014

Halbjahresbericht per 31. März 2014

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	5
Erfolgsrechnung vom 1. Oktober bis 31. März	6
Grundstücksverzeichnis	7-8
Stammvermögen	9

Stiftungsrat	Dr. Hermann Bürgi , Präsident, Dussnang Hans-Peter Schwab , Vizepräsident, Biel Johannes Caprez , Dübendorf Willi Rohner , Wohlen Robert Savary , Biel David Saxer , Jonschwil Thomas Schmidiger , Magden Fabio Strinati , Zollikofen
Anlagekommission	David Saxer , Präsident, Jonschwil Michel Gut , Lausanne Andi Hoppler , Zürich Richard Hunziker , St. Gallen Hans-Peter Schwab , Biel Roland Stockmann , Zürich
Geschäftsführung	Pensimo Management AG , Zürich
Mandatsleiter	Daniel Schürmann , Meilen
Schätzungsexperten	Martin Hofer , Wüest & Partner AG, Zürich Dr. Christoph Zaborowski , 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. September 2013.

Das Ergebnis der Erfolgsrechnung des Halbjahresabschlusses lässt die Prognose zu, dass aus heutiger Sicht die budgetierte Ausschüttung von CHF 4.60 pro Anspruch gehalten werden kann.

Valoren-Nr.: 2.048.827

ISIN: CH 002 048 827 3

Vermögensrechnung

Ungeprüfte Zahlen	Marktwert 31.03.2014 CHF	Marktwert 30.09.2013 CHF
Aktiven		
Immobilien		
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	834'201.80	466'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	480'250'000.00	480'250'000.00
Total Immobilien	481'084'201.80	480'716'000.00
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	120'252.47	333'666.09
Rechnungsabgrenzungen	97'500.00	0.00
Kurzfristige Forderungen	1'147'847.77	394'337.34
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Beteiligungen	1'220'000.00	1'220'000.00
Gesamtvermögen	483'669'802.04	482'664'003.43

Passiven

Hypothekarschulden	52'600'000.00	41'200'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	109'053.05	108'241.25
Rechnungsabgrenzungen	2'402.65	18'331.50
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1'402.95	1'460'165.65
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	430'956'943.39	439'877'265.03
Geschätzte Liquidationssteuern	21'151'000.00	21'151'000.00
Nettovermögen	409'805'943.39	418'726'265.03

Anzahl Ansprüche im Umlauf

Stand 1.10.	3'607'676	3'507'676
Veränderungen im Berichtsjahr	0	100'000
Stand per Abschluss	3'607'676	3'607'676

Anzahl der am Abschlussstag gekündigten Ansprüche	0	0
---	---	---

Veränderung des Nettovermögens

Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	418'726'265.03	395'957'190.58
Zeichnungen	0.00	10'778'000.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-18'038'380.00	-17'889'147.60
Gesamterfolg	9'118'058.36	29'880'222.05
Anlagevermögen netto am Ende des Geschäftsjahres	409'805'943.39	418'726'265.03

Erfolgsrechnung vom 1. Oktober bis 31. März

Ungeprüfte Zahlen	2014 CHF	2013 CHF
Mietertrag netto	13'112'747.65	12'220'312.70
Soll-Mietertrag	13'518'312.55	12'685'522.40
./. Minderertrag Leerstand	-401'771.85	-499'881.40
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-6'840.50	29'332.45
Übrige Erträge aus Liegenschaften	3'047.45	5'339.25
Unterhalt Immobilien	-1'327'297.96	-1'410'118.35
Instandhaltung	-1'107'278.06	-932'101.60
Instandsetzung	-220'019.90	-478'016.75
Operativer Aufwand	-1'178'006.04	-1'144'651.10
Ver- und Entsorgungskosten	-35'961.25	-37'091.85
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-143'051.24	-186'441.85
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-175'007.80	-164'648.60
Bewirtschaftungshonorare	-533'542.55	-497'075.40
Vermietungs- und Insertionskosten	-55'900.20	-59'861.05
Übriger operativer Aufwand	-73'270.55	-66'997.25
Steuern und Abgaben	-161'272.45	-132'535.10
Operatives Ergebnis	10'607'443.65	9'665'543.25
Sonstige Erträge	18'044.48	256'079.83
Aktivzinsen	28.78	105.48
Aktivierte Bauzinsen	11'963.20	190'700.35
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	6'052.50	65'274.00
Finanzierungsaufwand	-310'362.57	-335'593.28
Hypothekarzinsen	-309'550.77	-334'393.58
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-811.80	-1'199.70
Baurechtszinsaufwand	0.00	0.00
Verwaltungsaufwand	-178'067.20	-173'463.23
Vergütung Geschäftsführung	-135'156.60	-134'163.00
Schätzungs- und Revisionsaufwand	0.00	0.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-42'910.60	-39'300.23
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 des Rechnungsjahres	10'137'058.36	9'412'566.57
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	651'496.00
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	651'496.00
Realisierter Erfolg	10'137'058.36	10'064'062.57
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-1'019'000.00	-496'000.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-1'019'000.00	-537'000.00
Veränderung latente Steuern	0.00	41'000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	9'118'058.36	9'568'062.57

Fertige Bauten

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF 30.09.2013	Marktwert CHF 30.09.2013	Bruttoertrag CHF
Aarau	Jurastrasse 9	2'759'000	2'657'000	3'535'000	84'880
Aarau	Metzgergasse 8	7'250'000	7'682'000	7'851'000	196'831
Affoltern am Albis	Mühlebergstrasse 2, 2a, 2b, 2c	15'979'000	12'314'800	17'780'000	443'305
Alpnach	Grunzlistrasse 10, 12	6'481'000	6'027'000	6'675'000	171'453
Arch	Moosweg 4a, 4b	7'302'000	5'470'400	3'867'000	129'774
Basel	Bläsiring 121	2'318'000	3'369'000	2'447'000	66'893
Basel	Claragraben 144	5'200'000	4'784'000	5'396'000	151'186
Basel	Gerbergasse 55, Falknerstrasse 32	5'006'000	2'993'000	5'860'000	132'068
Basel	Hebelstrasse 115	4'418'000	4'301'000	4'877'000	142'396
Basel	Hochstrasse 31	6'001'000	7'377'000	4'577'000	153'276
Basel	Jacob Burckhardt-Strasse 14	1'395'000	1'088'000	1'971'000	37'932
Basel	Kleinhüningeranlage 54, 56, 58, 60	6'522'000	7'077'000	8'043'000	177'875
Basel	Kleinhüningerstrasse 208, 210, Wiesendamm 14, 16	11'200'000	12'307'711	11'600'000	295'387
Basel	Oberwilerstrasse 38, Schweizergasse 26	4'338'000	4'972'000	4'278'000	125'998
Basel	Oetlingerstrasse 47,49, Klybeckstrasse 73	7'765'000	8'426'000	7'549'000	207'461
Basel	Oetlingerstrasse 51, 53, Klybeckstrasse 69	4'631'000	5'830'000	5'255'000	154'386
Basel	Rudolfstrasse 39	3'000'000	3'507'000	3'213'000	83'799
Bern	Rodtmattstrasse 92	5'673'000	5'000'000	6'305'000	167'190
Biel	Nidaugasse 40	3'480'000	3'158'100	4'926'000	141'400
Bischofszell	Bitzistrasse 3, 5	10'254'000	7'907'000	10'110'000	233'820
Brugg	Habsburgerstrasse 46, 50a, 50b	17'310'000	13'229'000	18'500'000	344'895
Brügg	Neubrückestrasse 15-25	4'476'000	10'179'400	8'999'000	271'263
Ehrendingen	Breitwiesweg, Landstrasse	10'673'000	8'823'000	11'030'000	281'060
Ennetbaden	Badstrasse 2, 4, 6	15'787'000	12'956'000	17'920'000	458'802
Ernetschwil	Weierweg 1, 3	3'054'000	3'112'000	3'303'000	107'140
Fahrweid	Austrasse 15, 17	3'866'000	4'106'000	4'910'000	127'818
Fribourg	Avenue Jean-Marie Musy 7, 9	7'767'000	9'391'700	11'990'000	337'142
Fribourg	Route Joseph-Chaley 11	3'487'000	8'116'428	8'020'000	255'357
Fribourg	Rue de Romont 29	6'507'000	5'954'500	7'311'000	259'457
Fribourg	Rue St-Pierre 3	5'436'000	5'937'800	5'949'000	194'036
Kriens	Josef-Schryberstrasse 10	2'703'000	4'533'000	5'801'000	156'702
Kriens	Klösterlistrasse 6	2'730'000	4'533'000	5'807'000	154'484
Laupen	Eigerweg 6	1'263'000	2'650'000	3'127'000	72'305
Laupen	Eigerweg 12	1'366'000	2'910'000	3'536'000	77'878
Lausanne	Rue de Bourg 27	7'222'000	5'193'101	11'240'000	282'147
Le Lignon	Avenue du Lignon 28, 29	8'670'000	12'508'000	11'050'000	365'585
Murten	Schützenmatt 8	2'981'000	3'881'200	5'595'000	170'115
Murten	Schützenmatt 23, 25	3'108'000	3'913'400	3'539'000	110'854
Murten	Schützenmatt 31, 33	2'928'000	3'670'100	3'570'000	113'162
Näfels	Glärnischstrasse 1	1'428'000	3'316'000	2'564'000	82'449

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF 30.09.2013	Marktwert CHF 30.09.2013	Bruttoertrag CHF	
	Oberembrach	Eigentalstrasse 7, 9	2'929'000	4'223'000	3'428'000	100'284
	Oberembrach	Jakob Bosshart-Strasse 4, 6, 8	2'272'000	2'849'500	2'500'000	64'014
	Oberwil-Lieli	Rotzenbühlstrasse 9, 11	4'509'000	5'977'000	5'260'000	151'743
	Renens	Av. de la Poste 18, Av. de l'Eglise Catholique 5	3'996'000	6'533'920	4'096'000	143'386
	Rheinfelden	Marktgasse 36, 38	4'423'000	6'450'000	4'140'000	117'802
	Rorschach	Säntisstrasse 18, 18a, 20, 20a	5'405'000	7'205'000	5'693'000	196'470
	St. Gallen	Axensteinstrasse 8, Speicherstrasse 31	6'577'000	6'373'000	7'304'000	179'997
	St. Gallen	Lehnstrasse 100-104b	16'235'000	12'351'400	18'520'000	471'570
	Strengelbach	Sonnenrainweg 8, 10, 12, 14	3'711'000	5'099'000	4'951'000	149'100
	Sutz-Lattrigen	Dorfstrasse 3, 3a	2'858'000	3'670'000	2'490'000	82'623
	Thun	Bälliz 60, 60a	18'816'000	31'500'000	24'700'000	690'085
	Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 31	1'796'000	3'963'000	5'096'000	163'524
	Volketswil	Müllerenstrasse 3 (Im Trigon)	24'224'000	37'976'000	28'260'000	1'033'243
	Wattwil	Bahnhofstrasse 4	6'482'000	8'606'900	6'920'000	231'968
	Wetzikon	Widmenwiesstrasse 17-28	20'998'000	17'804'100	26'190'000	619'402
	Wiesendangen	Wiswandstrasse 5, 7, 9, 11	10'124'000	7'254'700	11'730'000	283'020
	Wittenbach	Grüntalstrasse 2, 4, 6, 8	10'927'000	10'427'000	11'800'000	316'559
	Zürich	Aegertenstrasse 32	2'823'000	2'265'800	3'914'000	78'738
	Zürich	Aegertenstrasse 36	1'572'000	1'498'700	2'097'000	46'110
	Zürich	Aegertenstrasse 42	2'290'000	2'114'900	3'216'000	78'300
	Zürich	Alfred-Escher-Strasse 9	4'847'000	2'961'100	5'129'000	111'930
	Zürich	Feldeggstrasse 42	9'948'000	7'017'600	12'940'000	282'922
	Total	Fertige Bauten	401'496'000	439'283'260	480'250'000	13'112'748
Angefangene Bauten	Bern	Bitzjusstrasse 40	834'202	0	834'202	0
	Total	Angefangene Bauten	834'202	0	834'202	0
Bauland	Total	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0	0	0
Total Grundstücks- verzeichnis	Total	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0	0	0
	Total	Angefangene Bauten	834'202	0	834'202	0
	Total	Fertige Bauten	401'496'000	439'283'260	480'250'000	13'112'748
	Total	Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	402'330'202	439'283'260	481'084'202	13'112'748

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe: Keine

Verkäufe: Keine

Bilanz per 31. März

Ungeprüfte Zahlen

	2014	2013
	CHF	CHF
Aktiven		
Flüssige Mittel	0	0
Darlehen*	109'053.05	108'241.25
Total Aktiven	109'053.05	108'241.25

	CHF	CHF
Stammvermögen		
Widmungsvermögen	100'000.00	100'000.00
Gewinnvortrag	8'241.25	6'641.65
Ertragsüberschuss	811.80	1'599.60
Total Stammvermögen	109'053.05	108'241.25

Erfolgsrechnung per 1. Oktober bis 31. März

	2014	2013
	CHF	CHF
Aufwand		
Sonstige Aufwendungen	0.00	0.00
Total Aufwand	0.00	0.00

	CHF	CHF
Ertrag		
Zinsertrag	811.80	1'599.60
Total Ertrag	811.80	1'599.60

Verwendung des Ertragsüberschusses

	2014	2013
	CHF	CHF
Übertrag auf Stammvermögen	811.80	1'599.60
Total Ertragsüberschuss	811.80	1'599.60

*Darlehen an die Anlagestiftung Imoka