

## Halbjahresbericht per 31. März 2015

**Halbjahresbericht per 31. März 2015**

**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	<b>Dr. Hermann Bürgi</b> , Präsident, Dussnang <b>Hans-Peter Schwab</b> , Vizepräsident, Biel, bis 30.01.2015 <b>David Saxer</b> , Jonschwil, Vizepräsident, Jonschwil, seit 30.01.2015 <b>Johannes Caprez</b> , Dübendorf <b>Willi Rohner</b> , Wohlen <b>Robert Savary</b> , Biel <b>Thomas Schmidiger</b> , Magden <b>Fabio Strinati</b> , Zollikofen
Anlagekommission	<b>David Saxer</b> , Präsident, Jonschwil <b>Michel Gut</b> , Lausanne <b>Andi Hoppler</b> , Zürich <b>Richard Hunziker</b> , St. Gallen <b>Hans-Peter Schwab</b> , Biel, bis 31.12.2014 <b>Roland Stockmann</b> , Zürich
Geschäftsführung	<b>Pensimo Management AG</b> , Zürich
Mandatsleiter	<b>Daniel Schürmann</b> , Meilen
Schätzungsexperten	<b>Pascal Marazzi-de Lima</b> , Wüest & Partner AG, Zürich <b>Hervé Froidevaux</b> , Wüest & Partner AG, Zürich
Revisionsstelle	<b>Deloitte AG</b> , Zürich

Die Immobilienanlagen werden im Halbjahresabschluss nicht neu bewertet, d. h. die Bilanzzahlen basieren auf den Verkehrswerten per 30. September 2014.

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 31.03.2015 CHF	Marktwert 30.09.2014 CHF
<b>Aktiven</b>		
<b>Immobilien</b>		
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	2'810'236.30	1'155'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	507'115'000.00	490'815'000.00
<b>Total Immobilien</b>	<b>509'925'236.30</b>	<b>491'970'000.00</b>
<b>Sonstige Vermögenswerte</b>		
Flüssige Mittel	222'780.69	122'717.02
Rechnungsabgrenzungen	0.00	24.20
Kurzfristige Forderungen	582'636.76	316'050.63
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Beteiligungen	1'220'000.00	1'220'000.00
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>511'950'653.75</b>	<b>493'628'791.85</b>

**Passiven**

Hypothekarschulden	49'600'000.00	32'700'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	110'414.15	109'864.85
Rechnungsabgrenzungen	6'708.35	86'435.00
Kurzfristige Verbindlichkeiten	739'052.15	2'756'734.65
<b>Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>461'494'479.10</b>	<b>457'975'757.35</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	22'020'000.00	22'020'000.00
<b>Nettovermögen</b>	<b>439'474'479.10</b>	<b>435'955'757.35</b>

**Anzahl Ansprüche im Umlauf**

Stand 1.10.	3'707'676	3'607'676
Veränderungen im Berichtsjahr	100'000	100'000
Stand per 31.3.	3'807'676	3'707'676

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

**Veränderung des Nettovermögens**

Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	435'955'757.35	418'726'265.03
Zeichnungen	11'297'922.32	11'107'000.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-17'055'309.60	-18'038'380.00
Gesamterfolg der Berichtsperiode	9'276'109.03	24'160'872.32
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	439'474'479.10	435'955'757.35

**Erfolgsrechnung vom 1. Oktober bis 31. März**

Ungeprüfte Zahlen	2015 CHF	2014 CHF
<b>Mietertrag Netto</b>	<b>13'222'272.04</b>	<b>13'112'747.65</b>
Soll-Mietertrag	13'641'508.39	13'518'312.55
./. Minderertrag Leerstand	-455'284.35	-401'771.85
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-16'127.35	-6'840.50
Übrige Erträge aus Liegenschaften	52'175.35	3'047.45
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>-1'713'664.84</b>	<b>-1'327'297.96</b>
Instandhaltung	-1'100'737.24	-1'107'278.06
Instandsetzung	-612'927.60	-220'019.90
<b>Operativer Aufwand</b>	<b>-1'249'173.12</b>	<b>-1'178'006.04</b>
Ver- und Entsorgungskosten	-51'079.60	-35'961.25
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-160'806.57	-143'051.24
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-179'355.85	-175'007.80
Bewirtschaftungshonorare	-536'957.00	-533'542.55
Vermietungs- und Insertionskosten	-92'146.45	-55'900.20
Übriger operativer Aufwand	-82'794.65	-73'270.55
Steuern und Abgaben	-146'033.00	-161'272.45
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>10'259'434.08</b>	<b>10'607'443.65</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>43'955.61</b>	<b>18'044.48</b>
Aktivzinsen	14.96	28.78
Aktivierte Bauzinsen	17'940.65	11'963.20
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	26'000.00	6'052.50
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-254'796.32</b>	<b>-310'362.57</b>
Hypothekarzinsen	-254'247.02	-309'550.77
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-549.30	-811.80
Baurechtszinsaufwand	0.00	0.00
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-261'944.34</b>	<b>-178'067.20</b>
Vergütung Geschäftsführung	-131'166.00	-135'156.60
Schätzungs- und Revisionsaufwand	0.00	0.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-130'778.34	-42'910.60
<b>Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>226'000.00</b>	<b>0.00</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	226'000.00	0.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
<b>Nettoertrag</b>	<b>10'012'649.03</b>	<b>10'137'058.36</b>
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>10'012'649.03</b>	<b>10'137'058.36</b>
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>-736'540.00</b>	<b>-1'019'000.00</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-736'540.00	-1'019'000.00
Veränderung latente Steuern	0.00	0.00
<b>Gesamterfolg</b>	<b>9'276'109.03</b>	<b>9'118'058.36</b>

Fertige Bauten

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF 30.09.2014	Marktwert CHF 30.09.2014	Bruttoertrag CHF
<b>Aarau</b>	Jurastrasse 9	2'759'000	2'657'000	3'650'000	83'436
<b>Aarau</b>	Metzgergasse 8	7'250'000	7'682'000	7'727'000	189'666
<b>Affoltern am Albis</b>	Mühlebergstrasse 2, 2a, 2b, 2c	15'979'000	12'314'800	18'330'000	429'895
<b>Alpnach</b>	Grunzlistrasse 10, 12	6'481'000	6'027'000	6'934'000	169'556
<b>Arch</b>	Moosweg 4a, 4b	7'302'000	5'470'400	4'041'000	119'676
<b>Basel</b>	Bläsiring 121	2'511'000	3'348'000	2'244'000	66'114
<b>Basel</b>	Claragraben 144	5'200'000	4'754'000	5'611'000	150'000
<b>Basel</b>	Gerbergasse 55, Falknerstrasse 32	5'006'000	2'974'000	5'938'000	132'688
<b>Basel</b>	Hebelstrasse 115	6'135'000	4'273'000	6'869'000	150'056
<b>Basel</b>	Hochstrasse 31	6'001'000	7'330'000	4'550'000	153'276
<b>Basel</b>	Jacob Burckhardt-Strasse 14	1'395'000	1'184'000	2'030'000	37'048
<b>Basel</b>	Kleinhüningeranlage 54, 56, 58, 60	6'522'000	7'031'000	9'245'000	197'950
<b>Basel</b>	Kleinhüningerstrasse 208, 210, Wiesendamm 14, 16	11'200'000	12'936'000	11'360'000	303'720
<b>Basel</b>	Oberwilerstrasse 38, Schweizergasse 26	4'338'000	4'940'000	4'458'000	169'362
<b>Basel</b>	Oetlingerstrasse 47,49, Klybeckstrasse 73	7'795'000	8'373'000	7'494'000	211'045
<b>Basel</b>	Oetlingerstrasse 51, 53, Klybeckstrasse 69	4'661'000	5'793'000	5'461'000	157'603
<b>Basel</b>	Rudolfstrasse 39	3'000'000	3'484'000	3'386'000	87'870
<b>Bern</b>	Rodmattstrasse 92	5'673'000	5'000'000	6'882'000	168'352
<b>Biel</b>	Nidaugasse 40	3'480'000	3'200'000	4'889'000	137'484
<b>Bischofszell</b>	Bitzistrasse 3, 5	10'281'000	7'907'000	10'080'000	258'585
<b>Brugg</b>	Habsburgerstrasse 46, 50a, 50b	17'344'000	13'155'000	19'490'000	392'047
<b>Brugg</b>	Neubrückestrasse 15-25	4'476'000	10'179'400	9'309'000	240'512
<b>Ehrendingen</b>	Breitwiesweg, Landstrasse	10'673'000	8'823'000	11'130'000	243'514
<b>Ennetbaden</b>	Badstrasse 2, 4, 6	15'787'000	12'157'000	18'220'000	454'900
<b>Ernetschwil</b>	Weierweg 1, 3	3'054'000	3'112'000	3'292'000	103'990
<b>Fahrweid</b>	Austrasse 15, 17	3'866'000	4'106'000	5'112'000	128'099
<b>Fribourg</b>	Avenue Jean-Marie Musy 7, 9	7'767'000	9'391'700	12'140'000	331'285
<b>Fribourg</b>	Route Joseph-Chaley 11	3'487'000	7'793'700	9'078'000	261'781
<b>Fribourg</b>	Rue de Romont 29	6'591'000	5'954'500	5'618'000	241'670
<b>Fribourg</b>	Rue St-Pierre 3	5'436'000	5'937'800	5'977'000	196'081
<b>Genève</b>	Chemin des Glycines 2, 4	17'036'540	10'108'000	16'300'000	96'846
<b>Kriens</b>	Josef-Schryberstrasse 10	2'703'000	4'533'000	6'560'000	149'418
<b>Kriens</b>	Klösterlistrasse 6	2'730'000	4'533'000	6'337'000	155'014
<b>Laupen</b>	Eigerweg 6	1'263'000	2'650'000	3'223'000	64'354
<b>Laupen</b>	Eigerweg 12	1'366'000	2'910'000	3'651'000	95'268
<b>Lausanne</b>	Rue de Bourg 27	7'222'000	5'193'101	11'610'000	282'147
<b>Le Lignon</b>	Avenue du Lignon 28, 29	8'670'000	12'572'000	11'100'000	366'372
<b>Murten</b>	Schützenmatt 8	2'981'000	3'881'200	5'877'000	168'804
<b>Murten</b>	Schützenmatt 23, 25	3'108'000	3'913'400	3'449'000	110'022
<b>Murten</b>	Schützenmatt 31, 33	2'928'000	3'670'100	3'673'000	112'707



		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF 30.09.2014	Marktwert CHF 30.09.2014	Bruttoertrag CHF	
	<b>Näfels</b>	Glärnischstrasse 1	1'428'000	3'548'000	2'597'000	82'303
	<b>Oberembrach</b>	Eigentalstrasse 7, 9	2'929'000	4'223'000	3'451'000	97'676
	<b>Oberembrach</b>	Jakob Bosshart-Strasse 4, 6, 8	2'272'000	2'849'500	2'544'000	64'993
	<b>Oberwil-Lieli</b>	Rotzenbühlstrasse 9, 11	4'509'000	5'977'000	5'465'000	134'317
	<b>Renens</b>	Av. de la Poste 18, Av. de l'Eglise Catholique 5	4'176'000	6'533'920	4'465'000	139'894
	<b>Rheinfelden</b>	Marktgasse 36, 38	4'423'000	6'450'000	4'119'000	117'570
	<b>Rorschach</b>	Säntisstrasse 18, 18a, 20, 20a	5'405'000	7'205'000	5'405'000	191'390
	<b>St. Gallen</b>	Axensteinstrasse 8, Speicherstrasse 31	6'577'000	6'373'000	7'494'000	186'760
	<b>St. Gallen</b>	Lehnstrasse 100-104b	16'235'000	12'351'400	18'710'000	474'667
	<b>Strengelbach</b>	Sonnenrainweg 8, 10, 12, 14	3'711'000	5'099'000	4'801'000	142'077
	<b>Sutz-Lattrigen</b>	Dorfstrasse 3, 3a	2'858'000	3'670'000	2'494'000	94'086
	<b>Thun</b>	Bälliz 60, 60a	18'816'000	31'500'000	24'450'000	704'159
	<b>Villars-sur-Glâne</b>	Route de Villars-Vert 31	1'796'000	3'963'000	5'280'000	162'178
	<b>Volketswil</b>	Müllerenstrasse 3 (Im Trigon)	24'224'000	37'976'000	27'810'000	1'024'733
	<b>Wattwil</b>	Bahnhofstrasse 4	6'482'000	8'606'900	6'914'000	234'291
	<b>Wetzikon</b>	Widmenwiesstrasse 17-28	20'998'000	17'804'100	26'690'000	621'467
	<b>Wiesendangen</b>	Wiswandstrasse 5, 7, 9, 11	10'124'000	7'254'700	11'970'000	269'969
	<b>Wittenbach</b>	Grüntalstrasse 2, 4, 6, 8	10'927'000	10'427'000	12'220'000	315'430
	<b>Zürich</b>	Aegertenstrasse 32	2'823'000	2'900'000	3'992'000	78'450
	<b>Zürich</b>	Aegertenstrasse 36	1'572'000	1'890'000	2'141'000	46'110
	<b>Zürich</b>	Aegertenstrasse 42	2'290'000	2'480'000	3'351'000	78'148
	<b>Zürich</b>	Alfred-Escher-Strasse 9	4'847'000	2'961'100	5'007'000	113'657
	<b>Zürich</b>	Feldeggstrasse 42	9'948'000	7'017'600	13'420'000	279'738
	<b>Total</b>	<b>Fertige Bauten</b>	<b>420'827'540</b>	<b>450'312'321</b>	<b>507'115'000</b>	<b>13'222'272</b>
Angefangene Bauten	<b>Bern</b>	Bitzjusstrasse 40	2'810'236	0	2'810'236	0
	<b>Total</b>	<b>Angefangene Bauten</b>	<b>2'810'236</b>	<b>0</b>	<b>2'810'236</b>	<b>0</b>
Bauland	<b>Total</b>	<b>Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Total Grundstücks- verzeichnis	<b>Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Angefangene Bauten</b>		<b>2'810'236</b>	<b>0</b>	<b>2'810'236</b>	<b>0</b>
	<b>Fertige Bauten</b>		<b>420'827'540</b>	<b>450'312'321</b>	<b>507'115'000</b>	<b>13'222'272</b>
	<b>Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>		<b>423'637'776</b>	<b>450'312'321</b>	<b>509'925'236</b>	<b>13'222'272</b>

## Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe: Genève, Chemin des Glycines 2, 4 per 10. Februar 2015

Verkäufe: Keine

**Bilanz per 31. März**

Ungeprüfte Zahlen

	2015	2014
	CHF	CHF
<b>Aktiven</b>		
Flüssige Mittel	0	0
Darlehen*	110'414.15	109'864.85
<b>Total Aktiven</b>	<b>110'414.15</b>	<b>109'864.85</b>

	CHF	CHF
<b>Stammvermögen</b>		
Widmungsvermögen	100'000.00	100'000.00
Gewinnvortrag	9'864.85	8'241.25
Ertragsüberschuss	549.30	1'623.60
<b>Total Stammvermögen</b>	<b>110'414.15</b>	<b>109'864.85</b>

**Erfolgsrechnung per 1. Oktober bis 31. März**

	2015	2014
	CHF	CHF
<b>Aufwand</b>		
Sonstige Aufwendungen	0.00	0.00
<b>Total Aufwand</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

	CHF	CHF
<b>Ertrag</b>		
Zinsertrag	549.30	1'623.60
<b>Total Ertrag</b>	<b>549.30</b>	<b>1'623.60</b>

**Verwendung des Ertragsüberschusses**

	2015	2014
	CHF	CHF
Übertrag auf Stammvermögen	549.30	1'623.60
<b>Total Ertragsüberschuss</b>	<b>549.30</b>	<b>1'623.60</b>

\*Darlehen an die Anlagestiftung Imoka