

Halbjahresbericht per 31. März 2016

Halbjahresbericht per 31. März 2016

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 David Saxer , Jonschwil, Vizepräsident, Jonschwil Johannes Caprez , Dübendorf Willi Rohner , Wohlen Robert Savary , Biel Thomas Schmidiger , Magden Fabio Strinati , Zollikofen
Anlagekommission	David Saxer , Präsident, Jonschwil Michel Gut , Lausanne Andi Hoppler , Zürich Richard Hunziker , St. Gallen Roland Stockmann , Zürich
Geschäftsführung	Pensimo Management AG , Zürich
Mandatsleiter	Daniel Schürmann , Meilen
Schätzungsexperten	Pascal Marazzi-de Lima , Wüest & Partner AG, Zürich Hervé Froidevaux , 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 2015.

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 31.03.2016 CHF	Marktwert 30.09.2015 CHF
Aktiven		
Immobilien		
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	4'625'509.10	4'191'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	549'702'000.00	552'366'000.00
Total Immobilien	554'327'509.10	556'557'000.00
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	303'463.78	198'369.31
Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00
Kurzfristige Forderungen	2'801'568.57	305'223.01
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Beteiligungen	1'220'000.00	1'220'000.00
Gesamtvermögen	558'652'541.45	558'280'592.32

Passiven

Hypothekarschulden	38'000'000.00	40'900'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	111'518.30	110'963.50
Rechnungsabgrenzungen	124.45	23'316.65
Kurzfristige Verbindlichkeiten	165'089.66	1'526'177.75
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	520'375'809.04	515'720'134.42
Geschätzte Liquidationssteuern	30'961'000.00	30'964'000.00
Nettovermögen	489'414'809.04	484'756'134.42

Anzahl Ansprüche im Umlauf

Stand 1.10.	3'900'308	3'707'676
Veränderungen im Berichtsjahr	100'000	192'632
Stand per 31.3.	4'000'308	3'900'308

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

Veränderung des Nettovermögens

Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	484'756'134.42	435'955'757.35
Zeichnungen	11'969'000.00	21'763'563.36
Rücknahmen	0.00	0.00
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-17'941'416.80	-17'055'309.60
Gesamterfolg der Berichtsperiode	10'631'091.42	44'092'123.31
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	489'414'809.04	484'756'134.42

Erfolgsrechnung vom 1. Oktober bis 31. März

Ungeprüfte Zahlen	2016 CHF	2015 CHF
Mietertrag Netto	13'668'758.28	13'222'272.04
Soll-Mietertrag	14'264'206.33	13'641'508.39
./. Minderertrag Leerstand	-672'372.00	-455'284.35
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-19'047.85	-16'127.35
Übrige Erträge aus Liegenschaften	95'971.80	52'175.35
Unterhalt Immobilien	-1'996'866.17	-1'713'664.84
Instandhaltung	-1'376'282.05	-1'100'737.24
Instandsetzung	-620'584.12	-612'927.60
Operativer Aufwand	-1'306'147.05	-1'249'173.12
Ver- und Entsorgungskosten	-63'363.25	-51'079.60
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-176'234.15	-160'806.57
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-169'734.30	-179'355.85
Bewirtschaftungshonorare	-564'170.80	-536'957.00
Vermietungs- und Insertionskosten	-72'610.20	-92'146.45
Übriger operativer Aufwand	-112'142.75	-82'794.65
Steuern und Abgaben	-147'891.60	-146'033.00
Operatives Ergebnis	10'365'745.06	10'259'434.08
Sonstige Erträge	58'642.60	43'955.61
Aktivzinsen	0.54	14.96
Aktivierte Bauzinsen	24'062.18	17'940.65
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	34'579.88	26'000.00
Finanzierungsaufwand	-301'707.58	-254'796.32
Hypothekarzinsen	-275'394.18	-254'247.02
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-554.80	-549.30
Baurechtszinsaufwand	-25'758.60	0.00
Verwaltungsaufwand	-251'643.16	-261'944.34
Vergütung Geschäftsführung	-136'674.22	-131'166.00
Schätzungs- und Revisionsaufwand	0.00	0.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-114'968.94	-130'778.34
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	222'000.00	226'000.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	222'000.00	226'000.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
Nettoertrag	10'093'036.92	10'012'649.03
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	344'236.30	0.00
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	344'236.30	0.00
Realisierter Erfolg	10'437'273.22	10'012'649.03
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	193'818.20	-736'540.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	190'818.20	-736'540.00
Veränderung latente Steuern	3'000.00	0.00
Gesamterfolg	10'631'091.42	9'276'109.03

Fertige Bauten

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF 30.09.2015	Marktwert CHF 30.09.2015	Bruttoertrag CHF
Aarau	Jurastrasse 9	2'759'000	2'657'000	3'909'000	82'662
Aarau	Metzgergasse 8	7'250'000	7'682'000	7'916'000	189'727
Affoltern am Albis	Mühlebergstrasse 2, 2a, 2b, 2c	15'979'000	12'314'800	19'600'000	423'529
Alpnach	Grunzlistrasse 10, 12	6'481'000	5'947'000	7'369'000	174'189
Arch	Moosweg 4a, 4b	7'302'000	5'470'400	4'256'000	122'732
Basel	Bläsiring 121	3'540'000	3'364'000	4'248'000	82'538
Basel	Claragraben 144	5'200'000	4'778'000	6'259'000	148'308
Basel	Gerbergasse 55, Falknerstrasse 32	5'006'000	2'989'000	6'320'000	119'622
Basel	Hebelstrasse 115	5'901'000	4'295'000	7'855'000	171'536
Basel	Hochstrasse 31	6'001'000	7'366'000	4'903'000	152'924
Basel	Jacob Burckhardt-Strasse 14	1'395'000	1'190'000	2'080'000	36'648
Basel	Kleinhüningeranlage 54, 56, 58, 60	6'522'000	7'068'000	9'998'000	200'014
Basel	Kleinhüningerstrasse 208, 210, Wiesendamm 14, 16	11'200'000	13'000'000	12'400'000	310'799
Basel	Oberwilerstrasse 38, Schweizergasse 26	4'338'000	4'965'000	4'928'000	132'630
Basel	Oetlingerstrasse 47,49, Klybeckstrasse 73	7'795'000	8'414'000	8'734'000	212'391
Basel	Oetlingerstrasse 51, 53, Klybeckstrasse 69	4'661'000	5'822'000	5'927'000	156'233
Basel	Rudolfstrasse 39	3'000'000	3'502'000	3'872'000	84'583
Bern	Rodtmattstrasse 92	5'673'000	5'000'000	7'315'000	167'321
Biel	Nidaugasse 40	3'480'000	3'200'000	5'178'000	133'386
Bischofszell	Bitzistrasse 3, 5	10'281'000	7'907'000	10'680'000	259'036
Brugg	Habsburgerstrasse 46, 50a, 50b	17'344'000	13'155'000	20'000'000	413'830
Brügg	Neubrückestrasse 15-25	4'476'000	11'664'000	9'630'000	269'789
Ehrendingen	Breitwiesweg, Landstrasse	10'673'000	8'823'000	11'550'000	233'078
Ennetbaden	Badstrasse 2, 4, 6	15'787'000	13'231'000	19'060'000	451'537
Ernetschwil	Weierweg 1, 3	3'054'000	3'112'000	3'787'000	106'720
Fahrweid	Austrasse 15, 17	3'866'000	4'106'000	5'536'000	130'271
Fribourg	Avenue Jean-Marie Musy 7, 9	7'767'000	9'391'700	13'590'000	331'774
Fribourg	Route Joseph-Chaley 11	3'727'000	7'793'400	10'540'000	249'865
Fribourg	Rue de Romont 29	6'697'000	5'954'500	5'880'000	209'070
Fribourg	Rue St-Pierre 3	5'436'000	5'937'800	6'463'000	194'427
Genève	Chemin des Glycines 2, 4	17'049'182	7'824'000	17'420'000	347'502
Kriens	Josef-Schryberstrasse 10	2'703'000	4'533'000	7'202'000	155'445
Kriens	Klösterlistrasse 6	2'730'000	4'533'000	6'699'000	150'542
Laupen	Eigerweg 6	1'263'000	2'650'000	3'376'000	70'936
Laupen	Eigerweg 12	1'366'000	2'910'000	3'784'000	92'020
Lausanne	Rue de Bourg 27	7'222'000	5'409'480	12'200'000	306'537
Le Lignon	Avenue du Lignon 28, 29	8'670'000	12'628'000	11'270'000	363'706
Murten	Schützenmatt 8	2'981'000	3'881'200	6'443'000	172'971
Murten	Schützenmatt 23, 25	3'108'000	3'913'400	3'857'000	104'224
Murten	Schützenmatt 31, 33	2'928'000	3'670'100	4'099'000	102'319
Näfels	Glärnischstrasse 1	1'428'000	3'548'000	2'726'000	83'406
Oberembrach	Eigentalstrasse 7, 9	2'929'000	4'223'000	3'864'000	102'748
Oberembrach	Jakob Bosshart-Strasse 4, 6, 8	2'272'000	2'849'500	2'616'000	65'148
Oberwil-Lieli	Rotzenbühlstrasse 9, 11	4'509'000	5'977'000	5'944'000	121'438

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF 30.09.2015	Marktwert CHF 30.09.2015	Bruttoertrag CHF	
	Renens	Av. de la Poste 18, Av. de l'Eglise Catholique 5	4'200'000	6'806'167	4'717'000	75'364
	Rheinfelden	Marktgasse 36, 38	4'423'000	6'450'000	4'173'000	113'542
	Rorschach	Säntisstrasse 18, 18a, 20, 20a	5'405'000	7'205'000	6'210'000	190'505
	St. Gallen	Axensteinstrasse 8, Speicherstrasse 31	6'577'000	6'373'000	7'589'000	181'738
	St. Gallen	Lehnstrasse 100-104b	16'235'000	12'351'400	20'700'000	464'242
	Strengelbach	Sonnenrainweg 8, 10, 12, 14	3'716'000	5'099'000	5'120'000	150'364
	Thun	Bälliz 60, 60a	18'816'000	31'500'000	25'810'000	687'795
	Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 31	1'796'000	3'963'000	5'452'000	166'190
	Volketswil	Müllerenstrasse 3 (Im Trigon)	24'224'000	37'976'000	28'250'000	1'073'800
	Wattwil	Bahnhofstrasse 4	6'482'000	8'606'900	7'074'000	234'973
	Wetzikon	Widmenwiesstrasse 17-28	20'998'000	17'804'100	28'780'000	614'727
	Wiesendangen	Wiswandstrasse 5, 7, 9, 11	10'124'000	7'254'700	12'670'000	275'700
	Wil	Obere Bahnhofstrasse 38	9'885'374	5'000'000	10'560'000	248'352
	Wittenbach	Grüntalstrasse 2, 4, 6, 8	10'927'000	10'427'000	12'600'000	306'594
	Zürich	Aegertenstrasse 32	2'823'000	2'900'000	4'258'000	75'687
	Zürich	Aegertenstrasse 36	1'572'000	1'890'000	2'279'000	46'110
	Zürich	Aegertenstrasse 42	2'290'000	2'480'000	3'934'000	83'256
	Zürich	Alfred-Escher-Strasse 9	4'847'000	3'280'000	5'033'000	115'392
	Zürich	Feldeggstrasse 42	9'948'000	7'017'600	13'210'000	285'939
	Total	Fertige Bauten	429'037'556	453'033'147	549'702'000	13'580'379
Angefangene Bauten	Bern	Bitziusstrasse 40	4'625'509	0	4'625'509	57'550
	Total	Angefangene Bauten	4'625'509	0	4'625'509	57'550
Bauland	Total	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0	0	0
Total Grundstücks- verzeichnis		Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0	0	0
		Angefangene Bauten	4'625'509	0	4'625'509	57'550
		Fertige Bauten	429'037'556	453'033'147	549'702'000	13'580'379
		Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	433'663'065	453'033'147	554'327'509	13'637'929

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe: Keine

Verkäufe: Sutz-Lattrigen, Dorfstrasse 3, 3a per 1. Dezember 2015

Stammvermögen

Ungeprüfte Zahlen

Bilanz

	31.03.2016	30.09.2015
	CHF	CHF
Aktiven		
Flüssige Mittel	0.00	0.00
Darlehen*	111'518.32	110'963.50
Total Aktiven	111'518.32	110'963.50

	CHF	CHF
Stammvermögen		
Widmungsvermögen	100'000.00	100'000.00
Gewinnvortrag	10'963.50	9'864.85
Ertragsüberschuss	554.82	1'098.65
Total Stammvermögen	111'518.32	110'963.50

Erfolgsrechnung

	31.03.2016	30.09.2015
	CHF	CHF
Aufwand		
Sonstige Aufwendungen	0.00	0.00
Total Aufwand	0.00	0.00

	CHF	CHF
Ertrag		
Zinsertrag	554.82	1'098.65
Total Ertrag	554.82	1'098.65

Ertragsüberschuss	554.82	1'098.65
--------------------------	---------------	-----------------

Verwendung des Ertragsüberschusses

	31.03.2016	30.09.2015
	CHF	CHF
Übertrag auf Stammvermögen	554.82	1'098.65
Total Ertragsüberschuss	554.82	1'098.65

*Darlehen an die Anlagestiftung Imoka