

Anlagestiftung **Pensimo**

Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen

Halbjahresbericht per 30. Juni 2017

Pensimo Management AG
Obstgartenstrasse 19
Postfach 246, CH-8042 Zürich
Telefon +41 43 255 21 00
Telefax +41 43 255 21 01
kontakt@pensimo.ch
www.pensimo.ch

Organe	3
Mitteilungen an die Anleger	4
Halbjahresrechnung/Jahresrechnung Anlagegruppe Casareal	5-6
Vermögensrechnung per 30. Juni 2017	5
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2017	6
Grundstücksverzeichnis der Anlagegruppe Casareal	7-10
Halbjahresrechnung/Jahresrechnung Anlagegruppe Proreal	11-12
Vermögensrechnung per 30. Juni 2017	11
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2017	12
Grundstücksverzeichnis der Anlagegruppe Proreal	13-14
Stammvermögen	15

Stiftungsrat	Ständerätin Karin Keller-Sutter , Präsidentin, Wil Richard Hunziker , Vizepräsident, St. Gallen Françoise Bruderer Thom , Bern, seit 6. April 2017 Peter De Angelo , Eglisau Martin Durchschlag , Basel Christoph Haller , Zürich, bis 6. April 2017 Didier Kreienbühl , Ueberstorf, bis 6. April 2017 Franz Landolt , Näfels Christoph Lanz , Bottmingen, seit 6. April 2017 Dr. Mariusz Platek , Zürich, seit 6. April 2017 Lukas Rohner , Villigen Hans Roth , Basel David Saxer , Jonschwil, seit 6. April 2017 Fabio Strinati , Bern, seit 6. April 2017 Dr. Jürg Tobler , Herisau
Anlagekommission	Richard Hunziker , Präsident, St. Gallen Michel Gut , Lausanne Andi Hoppler , Zürich David Saxer , Jonschwil, bis 30. April 2017 Roland Stockmann , Zürich
Geschäftsführung	Pensimo Management AG , Zürich
Mandatsleiter	Daniel Schürmann , Meilen
Schätzungsexperten	Martin Hofer , Wüest Partner AG, Zürich Stefan Meier , Wüest Partner AG, Zürich
Revisionsstelle	Deloitte AG , Zürich

Die Immobilienanlagen der beiden Anlagegruppen werden im Halbjahresabschluss nicht neu bewertet, d.h. die Bilanzzahlen basieren auf den Verkehrs-/Marktwerten per 31. Dezember 2016. Die Fusion der Anlagestiftungen Pensimo und Imoka, mit Wirkung per 1. Januar 2017, wurde gemäss Tagesregister vom 9. Juni 2017 im Handelsregister eingetragen und rechtskräftig vollzogen .

Die Ergebnisse der Erfolgsrechnungen des Halbjahresabschlusses lassen die Prognose zu, dass aus heutiger Sicht die für die beiden Anlagegruppen budgetierten Ausschüttungen (Casareal: CHF 42.--, Proreal: CHF 52.--) gehalten werden können.

Anlagegruppe Casareal: Wohnimmobilien Schweiz
Valoren-Nr. 2.048.819
ISIN CH 002 048 819 0

Anlagegruppe Proreal: Geschäftsimmobilien Schweiz
Valoren-Nr. 2.048.822
ISIN CH 002 048 822 4

Vermögensrechnung

Ungeprüfte Zahlen	Marktwert 30.06.2017
Aktiven	
Umlaufvermögen	
Flüssige Mittel	245'203.03
Kurzfristige Forderungen	7'671'371.92
Rechnungsabgrenzungen	0.00
Anlagevermögen	1'705'743'006.87
Immobilien	
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	5'419'673.80
Fertige Bauten (inklusive Land)	1'695'004'600.00
Miteigentumsanteile	0.00
Beteiligungen	5'318'733.07
Langfristige Forderungen	0.00
Gesamtvermögen	1'713'659'581.82
Passiven	
Fremdkapital	
Kurzfristige Verbindlichkeiten	3'916'406.97
Rechnungsabgrenzungen	3'752.78
Hypothekarschulden	124'100'000.00
Andere verzinsliche Darlehen	216'970.14
Latente Steuern	82'177'000.00
Nettovermögen	1'503'245'451.93
Anzahl Ansprüche im Umlauf	
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	941'909
Veränderungen im Berichtsjahr	327'675
Stand am Ende der Berichtsperiode	1'269'584
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0
Veränderung des Nettovermögens	
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	1'132'879'796.76
Zeichnungen	398'097'350.60
Rücknahmen	0.00
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-57'292'155.50
Gesamterfolg der Berichtsperiode	29'560'460.07
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	1'503'245'451.93

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni

Ungeprüfte Zahlen

	2017
	CHF
Mietertrag Netto	39'576'777.19
Soll-Mietertrag	40'653'389.41
./. Minderertrag Leerstand	-1'266'763.85
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-8'223.04
Übrige Erträge aus Liegenschaften	198'374.67
Unterhalt Immobilien	-5'255'217.82
Instandhaltung	-4'486'139.19
Instandsetzung	-769'078.63
Operativer Aufwand	-3'878'062.22
Ver- und Entsorgungskosten	-374'071.89
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-354'678.51
Delkredere	0.00
Versicherung	-752'971.68
Bewirtschaftungshonorare	-1'715'265.45
Vermietungs- und Insertionskosten	-250'460.29
Übriger operativer Aufwand	-2'706.50
Steuern und Abgaben	-427'907.90
Operatives Ergebnis	30'443'497.15
Sonstige Erträge	64'851.38
Aktivzinsen	3'074.42
Aktivierte Bauzinsen	61'327.34
Baurechtszinsertrag	0.00
Übrige Erträge	449.62
Finanzierungsaufwand	-936'792.12
Hypothekarzinsen	-582'222.17
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-1'079.45
Baurechtszinsaufwand	-353'490.50
Verwaltungsaufwand	-459'997.60
Vergütung Geschäftsführung	-262'263.10
Schätzungs- und Revisionsaufwand	0.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-197'734.50
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	0.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00
Nettoertrag	29'111'558.81
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00
Realisierter Erfolg	29'111'558.81
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	448'901.26
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	448'901.26
Veränderung latente Steuern	0.00
Gesamterfolg	29'560'460.07

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF per 31.12.2016	Bruttoertrag CHF	
Fertige Bauten	Aarau*	Jurastrasse 9	2'759'000	2'592'000	3'987'000	82'788
	Aarau	Zelglistrasse 62	2'036'000	4'116'000	3'270'000	80'651
	Aarberg	Leimernweg 18, 20	2'672'000	4'268'600	2'368'000	91'817
	Adlikon b. Regensdorf	Steinstrasse 56-60	8'100'000	7'664'000	8'843'000	265'672
	Adliswil	Zelgli	25'300'640	27'925'200	37'590'000	849'079
	Adliswil	Zelgstrasse 57	2'106'000	1'755'000	2'984'000	64'278
	Affoltern am Albis*	Mühlebergstrasse 2, 2a, 2b, 2c	15'979'000	12'314'800	20'250'000	426'028
	Allschwil	Baselmattweg 211 - 221	20'439'000	27'072'000	23'640'000	763'937
	Alpnach*	Grunzlistrasse 10, 12	6'481'000	5'841'000	7'648'000	163'772
	Aldorf	Winkel 3, 4, 5	14'820'000	12'915'000	19'930'000	408'943
	Arch*	Moosweg 4a, 4b	7'302'000	5'470'400	4'438'000	129'351
	Basel*	Bläsiring 121	3'680'000	3'264'000	4'337'000	89'106
	Basel*	Claragraben 144	5'200'000	4'635'000	6'579'000	148'134
	Basel	Davidsbodenstrasse 5	3'900'100	3'284'000	5'836'000	121'488
	Basel*	Hebelstrasse 115	5'901'000	4'167'000	8'224'000	171'510
	Basel*	Jacob Burckhardt-Strasse 14	1'395'000	1'155'000	2'184'000	36'462
	Basel*	Kleinhünigeranlage 54, 56, 58, 60	6'522'000	7'186'000	10'010'000	201'250
	Basel*	Kleinhünigerstr. 208, 210 Wiesendamm 14, 16	11'200'000	12'613'000	13'090'000	357'055
	Basel*	Oberwilerstrasse 38, Schweizergasse 26	4'338'000	9'613'000	5'206'000	138'648
	Basel*	Oetlingerstrasse 47, 49, Klybeckstrasse 73	7'815'000	8'162'000	8'931'000	213'600
	Basel*	Oetlingerstrasse 51, 53, Klybeckstrasse 69	4'661'000	5'648'000	6'252'000	159'993
	Basel*	Rudolfstrasse 39	3'000'000	3'397'000	3'879'000	89'820
	Basel	Spalenring 64	5'095'000	5'667'000	8'109'000	175'566
	Basel	St. Alban-Ring 185, 187, 189	5'352'000	6'062'000	11'430'000	216'859
	Basel	St. Alban-Ring 278-286	21'211'975	15'493'000	27'270'000	557'515
	Bellach	Römerstrasse 33 - 37	10'368'000	10'574'200	12'600'000	321'260
	Bern*	Bitzstrasse 40	5'435'000	4'230'000	6'112'000	160'332
	Bern	Bitzstrasse 42 , Beyelerweg 3	9'100'000	7'330'000	9'278'000	265'000
	Bern	Dornegasse 2, 4, 6, 8	5'251'000	5'300'000	8'888'000	179'735
	Bern	Landoltstrasse 38 (Einstellhalle)	1'612'810	2'000'000	1'245'000	34'453
	Bern*	Rodtmattstrasse 92	5'673'000	5'000'000	7'655'000	169'014
	Bern	Thunstrasse 32, 34, 36	5'998'000	11'525'000	11'260'000	282'231
	Bern	Wabernstrasse 87	1'230'192	2'225'000	2'729'000	50'376
	Birmensdorf	Breitenstrasse 1-7	9'013'000	8'455'400	12'910'000	264'188
	Birsfelden	Bruderholzstrasse 9 (Einstellhalle)	110'000	1'262'000	732'600	17'560
	Birsfelden	Gempenstrasse 1, 3, 5	6'085'500	8'542'000	7'923'000	214'148
	Birsfelden	Gempenstrasse 4	9'282'000	12'830'000	16'940'000	362'026
	Birsfelden	Passwangstrasse 1, 2, 3, 4, 5, 6	6'082'300	16'368'000	14'230'000	430'647
	Birsfelden	Rüttihardstrasse 3	12'839'000	16'713'000	22'930'000	484'163
	Bischofszell*	Bitzstrasse 3, 5	10'281'000	7'907'000	11'270'000	262'306
	Blonay	Chemin du Jordil 1, 2, 4, 8	5'875'991	9'976'500	7'224'000	218'688

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF per 31.12.2016	Bruttoertrag CHF
Brugg*	Habsburgerstrasse, 46, 50a, 50b	17'344'000	14'474'000	20'170'000	393'235
Brügg*	Neubrückestrasse 15-25	4'476'000	11'664'000	9'890'000	266'944
Buchs	Brunnenstrasse 19	12'191'000	14'742'700	19'780'000	355'077
Dänikon	Langwiesenstrasse 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18	17'851'660	15'890'600	18'860'000	432'226
Ecublens	Chemin du Stand 19 a, b, c, d, e	10'426'600	13'275'880	16'710'000	411'783
Effretikon	Büelstrasse 4	3'704'000	2'113'400	3'903'000	87'312
Effretikon	Quellenstrasse 7	6'800'000	4'630'000	7'162'000	158'786
Ehrendingen*	Breitwiesweg, Landstrasse	10'673'000	8'611'000	11'370'000	223'088
Emmenbrücke	Erlenstrasse 87	2'510'000	2'481'000	3'559'000	91'320
Emmenbrücke	Rüeggisingerstrasse 18, 18a-18d	20'557'000	18'724'000	27'880'000	584'196
Ennetbaden*	Badstrasse 2, 4, 6	15'747'000	12'912'000	19'880'000	463'332
Ernetschwil*	Weierweg 1, 3	3'054'000	3'096'700	3'860'000	84'935
Fahrweid*	Austrasse 15, 17	3'866'000	4'106'000	5'746'000	131'682
Feldmeilen	Ländischstrasse 27, 37	5'837'300	4'460'000	7'015'000	128'686
Frauenfeld	Häberlinstrasse 10, 12	7'200'000	8'063'000	9'609'000	242'430
Frauenfeld	Oststrasse 8, 8a, 8b	18'290'000	14'226'000	22'720'000	527'984
Fribourg*	Avenue Jean-Marie Musy 7, 9	7'767'000	9'391'700	13'960'000	337'052
Fribourg*	Route Joseph-Chaley 11	3'692'000	7'724'200	10'950'000	253'937
Genève	Avenue Wendt 29,31,33	19'792'000	12'053'000	21'290'000	429'269
Genève*	Chemin des Glycines 2, 4	17'049'000	7'764'000	18'200'000	392'391
Geroldswil	Bergstrasse 8-22	20'095'000	19'533'300	25'820'000	593'440
Gränichen	Mattenstrasse 12 - 20	14'023'839	18'165'000	19'620'000	452'686
Jona	Schlüsselstrasse 3	9'957'000	5'417'000	9'985'000	199'029
Konolfingen	Emmentalstrasse 29	4'842'700	8'000'000	5'223'000	170'510
Kriens*	Klösterlistrasse 6, Josef-Schryberstrasse 10	5'433'000	9'066'000	14'324'000	322'250
Kriens	Lauerzring 1-7	14'439'800	14'006'000	18'530'000	497'016
Landquart	Stationsstrasse 16, 18	3'792'416	4'646'500	4'444'000	122'945
Landquart	Untermühleweg 5a, 5b, 7	2'447'368	3'728'400	2'760'000	73'280
Landquart	Weiherstrasse 16	3'004'673	3'342'500	3'506'000	100'172
Landquart	Ziegelgut 1, 2	3'499'137	4'327'500	3'999'000	115'326
Langenthal	Marktgasse 35, 37	6'725'000	17'369'900	6'954'000	239'036
Laupen*	Eigerweg 6, 12	2'629'000	5'560'000	7'382'000	163'024
Lausanne	Avenue de la Chablère 33, 33bis	1'240'000	3'569'550	3'592'000	107'943
Le Lignon*	Avenue du Lignon 10-13, 16-19, *28, *29	42'698'000	75'401'000	81'300'000	2'426'350
Liestal	Frenkenstrasse 20, 22, 24, 26, 28	14'240'212	16'062'000	19'190'000	420'315
Murten*	Schützenmatt 8, 23, 25, 31, 33	9'154'000	11'464'700	14'791'000	416'188
Näfels*	Glärnischstrasse 1	1'428'000	3'548'000	2'942'000	83'371
Nussbaumen b. Baden	Kirchweg 53, 55, 57	10'125'338	10'229'000	10'480'000	317'408
Nyon	Chemin des Plantaz 34, 36, 38	14'010'403	14'454'005	18'670'000	456'276
Oberembrach*	Eigentalstrasse 7, 9	2'929'000	4'223'000	3'977'000	103'200
Oberembrach*	Jakob Bosshart-Strasse 4, 6, 8	2'272'000	2'849'500	2'533'000	58'164
Oberwil-Lieli*	Rotzenbühlstrasse 9, 11	4'509'000	5'832'000	5'953'000	133'502
Olten	Aarauerstrasse 35	5'740'000	8'561'000	6'471'000	199'567
Opfikon	Farman-Strasse 2, 4, 6	37'557'000	17'500'000	45'230'000	905'909

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF per 31.12.2016	Bruttoertrag CHF
Pully	Chemin des Roches 6-16, Chemin de Pallin 11	30'712'300	27'542'220	34'970'000	939'111
Reinach	Wielandstrasse 2, 4, 6	10'408'920	9'354'000	10'810'000	310'669
Renens*	Avenue de la Poste 18, Avenue de l'Eglise Catholique 5	8'700'000	6'806'167	10'590'000	155'779
Rheinfelden*	Marktgasse 36, 38	4'423'000	6'297'000	4'201'000	117'636
Rorschach*	Säntisstrasse 18, 18a, 20, 20a	5'405'000	7'254'200	6'477'000	188'658
Rüti	Gubelstrasse 13	2'503'000	2'491'900	2'820'000	61'819
Schlieren	Langackerstrasse 24, 26, 28, 30	14'589'000	13'180'000	18'510'000	426'276
Solothurn	Aarepark	30'127'700	32'356'240	28'790'000	756'205
Solothurn	Geissfluhstrasse 1, 2, 3, 4, 6	12'964'064	15'409'980	10'660'000	348'938
Spiez	Kornmatte	8'196'600	11'614'500	11'270'000	253'155
Spreitenbach	Baumgartenstrasse 2, 4	10'039'000	11'818'000	18'620'000	423'337
St. Gallen	Achslengut	19'737'612	15'831'700	17'790'000	442'353
St. Gallen*	Axensteinstrasse 8, Speicherstrasse 31	6'577'000	6'341'600	7'753'000	181'658
St. Gallen*	Lehnstrasse 100-104b	16'235'000	14'572'000	21'360'000	456'430
St. Gallen	Rorschacherstrasse 59, 61	3'249'000	4'095'700	4'813'000	135'786
St. Gallen	Ullmannstrasse 37 a-c, 39 a-c, Engelwiesstrasse 5c	16'697'789	19'182'600	18'610'000	543'930
Strengelbach*	Sonnenrainweg 8, 10, 12, 14	3'732'000	5'782'000	5'337'000	153'330
Uster	Nossikerstrasse 22, 24, 26, 28	8'108'724	8'661'300	13'780'000	283'168
Uster	Rännenfeldstrasse 8-12	9'743'000	7'011'000	12'450'000	262'486
Uster	Wermatswilerstrasse 3	1'056'000	1'310'000	1'409'000	32'143
Villars-sur-Glâne*	Route de Villars-Vert 31	1'796'000	3'963'000	6'070'000	161'982
Volketswil	Glärnischweg 2-8	12'500'000	11'851'300	13'800'000	299'268
Wettingen	J. J. Ryffel-Strasse 4, 6	4'403'700	7'061'000	8'199'000	220'898
Wettswil	Hofächer 2-32	36'854'070	31'302'000	36'380'000	765'597
Wetzikon*	Widmenwiesstrasse 17-28	20'998'000	17'804'100	30'010'000	613'313
Widnau	Zehntfeldstrasse 8, 8a, 8b	10'732'000	7'092'500	12'200'000	286'764
Wiesendangen*	Wiswandstrasse 5, 7, 9, 11	10'124'000	7'254'700	13'110'000	278'098
Wil	Othmarstrasse 12, 14	4'911'000	4'278'800	6'010'000	137'159
Winterthur	Brühlgartenstrasse 2, 4, 6, 8	20'194'785	16'345'000	31'060'000	592'390
Winterthur	Emil Klöti-Strasse 2	6'223'000	4'125'000	6'223'000	115'725
Winterthur	Espenstrasse 70, 72, 74	13'880'000	8'700'000	13'530'000	241'658
Winterthur	Espenstrasse 73	9'183'000	6'240'000	8'947'000	159'289
Winterthur	Euelstrasse 66, 68, 70	13'220'000	9'200'000	13'220'000	311'692
Winterthur	Im Geissacker 51, 53	4'024'000	2'805'000	4'128'000	83'926
Winterthur	Langgasse 112, 114, 116, 118	8'817'000	5'685'000	8'817'000	163'462
Winterthur	Oststrasse 29, 31	6'119'000	4'480'000	6'270'000	128'065
Winterthur	Reismühleweg 50, 52	4'074'000	3'496'400	4'074'000	91'548
Winterthur	Reutlingerstrasse 15, 17	7'228'000	7'291'200	7'436'000	180'223
Winterthur	Riedhofstrasse 25, Holzlegistrasse 15a,15b	12'120'000	9'800'000	12'120'000	270'405
Winterthur	Rössligasse 12	2'644'000	2'520'000	2'644'000	60'263
Winterthur	Wülflingerstrasse 22, 24	8'553'000	5'300'000	8'553'000	173'859
Wittenbach*	Grüntalstrasse 2, 4, 6, 8	10'927'000	10'375'800	12'620'000	310'415
Wohlen	Steingasse 12,14	12'596'000	7'387'000	13'060'000	238'855
Zürich	Ackerstein	6'658'000	18'244'000	23'550'000	546'585
Zürich*	Aegertenstrasse 32	2'823'000	2'900'000	4'466'000	76'596

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF per 31. 12.2016	Bruttoertrag CHF
Zürich*	Aegertenstrasse 36	1'572'000	1'890'000	2'367'000	46'110
Zürich*	Aegertenstrasse 42	2'290'000	2'480'000	4'054'000	87'546
Zürich	Althoossteig 7, 7a, 7b	3'889'783	2'650'000	5'013'000	95'541
Zürich	Badenerstrasse 101	10'810'000	8'029'000	14'470'000	271'430
Zürich	Badenerstrasse 662	5'440'000	5'080'000	6'436'000	156'508
Zürich	Beckhammer 12, 14, 32	2'897'014	6'153'800	7'392'000	162'214
Zürich	Bederstrasse 78	4'037'664	3'781'100	7'302'000	146'562
Zürich	Bergstrasse 12	1'001'490	2'663'200	4'644'000	85'662
Zürich	Butzenstrasse 131, 133, Bruchstrasse 100	5'063'312	4'222'300	5'003'000	112'206
Zürich*	Feldeggstrasse 42	9'948'000	7'017'600	14'100'000	298'098
Zürich	Forchstrasse 158	9'921'000	10'739'300	11'500'000	269'618
Zürich	In der Hub 23, 25	2'623'036	2'804'500	4'535'000	86'076
Zürich	Siewerdstrasse 10, 12, 14	13'660'000	9'056'400	20'270'000	386'288
Total fertige Bauten		1'295'082'517	1'318'758'242	1'695'004'600	39'576'777
Angefangene	Dübendorf Hochbord	1'674	0	1'674	0
	Zürich Dörflistrasse 47	3'279'899	0	5'418'000	0
Total angefangene Bauten		3'281'573	0	5'419'674	0
Bauland		0	0	0	0
	Total Bauland (inklusive Abbruchobjekte)		0	0	0
Miteigentumsanteile		0	0	0	0
	Total Miteigentumsanteile		0	0	0
Total Grundstücks- Bauland (inkl. Abbruchobjekte)		0	0	0	0
verzeichnis	Angefangene Bauten	3'281'573	0	5'419'674	0
	Fertige Bauten	1'295'082'517	1'318'758'242	1'695'004'600	39'576'777
	Miteigentumsanteile	0	0	0	0
	Total	1'298'364'090	1'318'758'242	1'700'424'274	39'576'777

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

*Käufe: Liegenschaften von der Anlagestiftung Imoka aufgrund der Fusion per 1. Januar 2017

Verkäufe: Keine

Vermögensrechnung

Ungeprüfte Zahlen

	Marktwert 30.06.2017
Aktiven	CHF
Umlaufvermögen	1'707'722.56
Flüssige Mittel	49'008.80
Kurzfristige Forderungen	1'658'713.76
Rechnungsabgrenzungen	0.00
Anlagevermögen	448'711'766.93
Immobilien	447'285'000.00
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	447'285'000.00
Miteigentumsanteile	0.00
Beteiligungen	1'426'766.93
Langfristige Forderungen	0.00
Gesamtvermögen	450'419'489.49
Passiven	
Fremdkapital	71'465'103.47
Kurzfristige Verbindlichkeiten	4'362'478.47
Rechnungsabgrenzungen	2'625.00
Hypothekarschulden	52'500'000.00
Andere verzinsliche Darlehen	0.00
Latente Steuern	14'600'000.00
Nettovermögen	378'954'386.02
Anzahl Ansprüche im Umlauf	
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	210'004
Veränderungen im Berichtsjahr	92'990
Stand am Ende der Berichtsperiode	302'994
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0
Veränderung des Nettovermögens	
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	267'509'502.38
Zeichnungen	118'905'910.08
Rücknahmen	0.00
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-16'190'001.50
Gesamterfolg der Berichtsperiode	8'728'975.06
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	378'954'386.02

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni

Ungeprüfte Zahlen

	2017 CHF
Mietertrag Netto	11'069'895.10
Soll-Mietertrag	11'678'422.80
./. Minderertrag Leerstand	-741'231.50
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-139.90
Übrige Erträge aus Liegenschaften	132'843.70
Unterhalt Immobilien	-937'670.89
Instandhaltung	-621'002.49
Instandsetzung	-316'668.40
Operativer Aufwand	-1'042'615.20
Ver- und Entsorgungskosten	-37'665.25
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-130'455.40
Delkredere	0.00
Versicherung	-191'829.45
Bewirtschaftungshonorare	-363'579.40
Vermietungs- und Insertionskosten	-61'356.65
Übriger operativer Aufwand	-106'762.70
Steuern und Abgaben	-150'966.35
Operatives Ergebnis	9'089'609.01
Sonstige Erträge	1'159.92
Aktivzinsen	0.00
Aktivierte Bauzinsen	0.00
Baurechtszinsertrag	0.00
Übrige Erträge	1'159.92
Finanzierungsaufwand	-227'805.00
Hypothekarzinsen	-224'730.58
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-3'074.42
Baurechtszinsaufwand	0.00
Verwaltungsaufwand	-133'988.87
Vergütung Geschäftsführung	-85'974.70
Schätzungs- und Revisionsaufwand	0.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-48'014.17
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	0.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00
Nettoertrag	8'728'975.06
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00
Realisierter Erfolg	8'728'975.06
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00
Veränderung latente Steuern	0.00
Gesamterfolg	8'728'975.06

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF per 31.12.2016	Bruttoertrag CHF	
Fertige Bauten	Aarau*	Metzgergasse 8	7'250'000	7'498'000	7'756'000	188'557
	Baden	Theaterplatz 4	4'375'000	4'668'000	7'904'000	193'196
	Basel	Dufourstrasse 21, 23	6'523'000	10'122'000	11'120'000	288'770
	Basel*	Gerbergasse 55, Falknerstrasse 32	5'006'000	2'900'000	6'389'000	124'420
	Basel*	Hochstrasse 31	6'001'000	7'147'000	4'746'000	114'429
	Basel	Holbeinstrasse 75	13'379'000	16'467'000	12'960'000	164'224
	Basel	St. Jakobs-Strasse 7	12'067'000	14'589'157	12'770'000	306'622
	Bern	Marktgasse 27	18'454'000	7'000'000	16'980'000	270'230
	Biel	General-Dufour-Strasse 12, 16	8'890'000	6'320'000	5'637'000	227'430
	Biel*	Nidaugasse 40	3'480'000	3'200'000	5'184'000	133'386
	Fribourg*	Rue de Romont 29	9'169'000	5'954'500	11'710'000	246'205
	Fribourg*	Rue St-Pierre 3	5'436'000	5'937'800	6'519'000	140'922
	Genève	Rue Richard-Wagner 1	9'910'500	9'249'000	12'640'000	344'418
	Lausanne*	Rue de Bourg 27	7'222'000	5'409'480	12'690'000	312'162
	Pully	Avenue C.-F. Ramuz 45	20'548'000	16'205'973	22'330'000	516'500
	St. Gallen	Vadianstrasse 44, Kesslerstrasse 5	15'115'000	9'289'000	18'000'000	410'393
	Thun*	Bälliz 60, 60a	18'816'000	31'500'000	26'140'000	668'899
	Volketswil*	Müllerenstrasse 3 (Im Trigon)	24'224'000	39'603'000	29'680'000	1'101'072
	Wattwil*	Bahnhofstrasse 4	6'482'000	8'564'600	7'269'000	231'851
	Wil*	Obere Bahnhofstrasse 38	9'885'374	4'975'400	10'660'000	259'394
	Winterthur	Zürcherstrasse 37 - 41	13'617'000	17'300'000	15'140'000	395'617
	Zug	Bahnhofstrasse 2	21'913'000	19'531'000	24'500'000	589'877
	Zürich*	Alfred-Escher-Strasse 9	4'847'000	3'280'000	5'066'000	115'392
	Zürich	Baumackerstrasse 24	12'834'000	17'180'100	16'240'000	389'775
	Zürich	Brandschenkestrasse 178	16'205'000	14'096'400	16'270'000	335'088
	Zürich	Hofackerstrasse 32	2'983'100	4'980'000	5'919'000	166'477
	Zürich	Hohlstrasse 612	10'712'000	13'870'000	8'282'000	269'498
	Zürich	Hohlstrasse 614 (Obsidian)	38'120'000	28'900'000	46'590'000	1'152'657
	Zürich	Morgartenstrasse 6, 10	16'663'000	14'709'900	16'630'000	387'685
	Zürich	Obstgartenstrasse 15, 19	14'858'000	10'130'000	16'890'000	392'943
	Zürich	Schweizergasse 20	6'878'000	3'370'000	8'014'000	163'746
	Zürich	Zeltweg 63	18'529'000	20'025'000	18'660'000	468'060
	Total fertige Bauten	390'391'974	383'972'310	447'285'000	11'069'895	
Angefangene Bauten		0	0	0	0	
	Total angefangene Bauten	0	0	0	0	
Bauland		0	0	0	0	
	Total Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0	0	0	
Miteigentums- anteile		0	0	0	0	
	Total Miteigentumsanteile	0	0	0	0	

	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF per 31.12.2016	Bruttoertrag CHF
Total Grundstücks- verzeichnis	0	0	0	0
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0	0	0
Angefangene Bauten	0	0	0	0
Fertige Bauten	390'391'974	383'972'310	447'285'000	11'069'895
Miteigentumsanteile	0	0	0	0
Total	390'391'974	383'972'310	447'285'000	11'069'895

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

*Käufe: Liegenschaften von der Anlagestiftung Imoka aufgrund der Fusion per 1. Januar 2017

Verkäufe: Keine

Stammvermögen
Ungeprüfte Zahlen

Bilanz

	30.06.2017
Aktiven	CHF
Flüssige Mittel	0.00
Darlehen*	216'970.14
Total Aktiven	216'970.14

Stammvermögen	CHF
Widmungsvermögen	200'000.00
Gewinnvortrag	15'890.69
Ertragsüberschuss	1'079.45
Total Stammvermögen	216'970.14

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni

	2017
Aufwand	CHF
Sonstige Aufwendungen	0.00
Total Aufwand	0.00

Ertrag	CHF
Zinsertrag	1'079.45
Total Ertrag	1'079.45
Ertragsüberschuss	1'079.45

Verwendung des Ertragsüberschusses

	2017
	CHF
Übertrag auf Stammvermögen	1'079.45
Total Ertragsüberschuss	1'079.45

*Darlehen an die Anlagestiftung Pensimo Anlagegruppe Casareal