

Anlagestiftung **Pensimo**

Halbjahresbericht per 30. Juni 2018

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

Organe	2
Mitteilungen an die Anleger	3
Halbjahresrechnung / Jahresrechnung Anlagegruppe Casareal	4–5
Vermögensrechnung per 30. Juni 2018	4
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2018	5
Grundstücksverzeichnis Anlagegruppe Casareal	6–9
Halbjahresrechnung / Jahresrechnung Anlagegruppe Proreal	10–11
Vermögensrechnung per 30. Juni 2018	10
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2018	11
Grundstücksverzeichnis Anlagegruppe Proreal	12–13
Stammvermögen	14

Organe

Stiftungsrat	Ständerätin Karin Keller-Sutter , Präsidentin Richard Hunziker , Vizepräsident Françoise Bruderer Thom Peter De Angelo Martin Durchschlag Franz Landolt Christoph Lanz Dr. Mariusz Platek Lukas Rohner Hans Roth David Saxer Fabio Strinati Dr. Jürg Tobler
Anlagekommission	Richard Hunziker , Präsident Michel Gut Andi Hoppler Andreas Kressler Roland Stockmann Othmar Stöckli , seit 5. April 2018
Geschäftsführung	Pensimo Management AG
Mandatsleiter	Daniel Schürmann
Schätzungsexperten	Ivan Anton , Wüest Partner AG Stefan Meier , Wüest Partner AG
Revisionsstelle	Deloitte AG

Die Immobilienanlagen der beiden Anlagegruppen werden im Halbjahresabschluss nicht neu bewertet, d.h. die Bilanzzahlen basieren auf den Verkehrs-/Marktwerten per 31. Dezember 2017.

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 48.–) gehalten werden können.

	Valoren-Nr.	ISIN-Code
Anlagegruppe Casareal	2.048.819	CH0020488190
Anlagegruppe Proreal	2.048.822	CH0020488224

Halbjahresrechnung / Jahresrechnung Anlagegruppe Casareal
Ungeprüfte Zahlen

Vermögensrechnung	30.06.2018 CHF	31.12.2017 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	1'957'148.94	534'973.89
Flüssige Mittel	124'607.96	513'851.17
Kurzfristige Forderungen	1'832'540.98	21'122.72
Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00
Anlagevermögen	1'777'507'490.73	1'772'745'202.95
Immobilien	1'777'507'490.73	1'767'444'000.00
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	17'511'490.73	7'448'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	1'759'996'000.00	1'759'996'000.00
Miteigentumsanteile	0.00	0.00
Beteiligungen	0.00	5'301'202.95
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Gesamtvermögen	1'779'464'639.67	1'773'280'176.84
Passiven		
Fremdkapital	176'891'810.17	183'483'873.24
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1'995'863.01	5'223'688.64
Rechnungsabgrenzungen	2'335'807.31	1'301'135.00
Hypothekarschulden	79'500'000.00	83'900'000.00
Andere verzinsliche Darlehen	219'139.85	218'049.60
Latente Steuern	92'841'000.00	92'841'000.00
Nettovermögen	1'602'572'829.50	1'589'796'303.60
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	1'269'584	941'909
Veränderungen im Berichtsjahr	30'000	327'675
Stand am Ende der Berichtsperiode	1'299'584	1'269'584
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	1'589'796'303.60	1'132'879'796.76
Zeichnungen	36'306'600.00	398'080'297.84
Rücknahmen	0.00	0.00
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-53'322'528.00	-57'292'155.50
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	29'792'453.90	116'128'364.50
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	1'602'572'829.50	1'589'796'303.60

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni	2018 CHF	2017 CHF
Mietertrag Netto	38'643'922.33	39'576'777.19
Soll-Mietertrag	39'967'533.05	40'653'389.41
./. Minderertrag Leerstand	-1'420'468.00	-1'266'763.85
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-22'403.24	-8'223.04
Übrige Erträge aus Liegenschaften	119'260.52	198'374.67
Unterhalt Immobilien	-5'164'148.50	-5'255'217.82
Instandhaltung	-4'639'270.02	-4'486'139.19
Instandsetzung	-524'878.48	-769'078.63
Operativer Aufwand	-3'763'412.02	-3'878'062.22
Ver- und Entsorgungskosten	-353'478.55	-374'071.89
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-380'946.77	-354'678.51
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-758'793.70	-752'971.68
Bewirtschaftungshonorare	-1'679'875.95	-1'715'265.45
Vermietungs- und Insertionskosten	-217'704.02	-250'460.29
Übriger operativer Aufwand	47'825.82	-2'706.50
Steuern und Abgaben	-420'438.85	-427'907.90
Operatives Ergebnis	29'716'361.81	30'443'497.15
Sonstige Erträge	142'367.49	64'851.38
Aktivzinsen	0.00	3'074.42
Aktivierte Bauzinsen	67'367.49	61'327.34
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	75'000.00	449.62
Finanzierungsaufwand	-768'871.10	-936'792.12
Hypothekarzinsen	-454'359.35	-582'222.17
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-1'090.25	-1'079.45
Baurechtszinsaufwand	-313'421.50	-353'490.50
Verwaltungsaufwand	-346'315.99	-459'997.60
Vergütung Geschäftsführung	-269'061.34	-262'263.10
Schätzungs- und Revisionsaufwand	0.00	0.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-77'254.65	-197'734.50
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	521'400.00	0.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	521'400.00	0.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
Nettoertrag	29'264'942.21	29'111'558.81
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	3'395'076.66	0.00
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	3'395'076.66	0.00
Realisierter Erfolg	32'660'018.87	29'111'558.81
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-2'867'564.97	448'901.26
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-2'867'564.97	448'901.26
Veränderung latente Steuern	0.00	0.00
Gesamterfolg	29'792'453.90	29'560'460.07

Fertige Bauten		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert per 31.12.2017 CHF	Mietertrag Netto CHF
Aarau	Jurastrasse 9	2'759'000	2'592'000	3'920'000	74'321
Aarau	Zelglistrasse 62	2'036'000	4'116'000	3'420'000	72'798
Adlikon b. Regensdorf	Steinstrasse 56–60	8'100'000	7'664'000	9'050'000	218'747
Adliswil	Zelgli	25'300'640	27'925'200	39'800'000	841'744
Adliswil	Zelgstrasse 57	2'106'000	1'755'000	3'060'000	60'563
Affoltern am Albis	Mühlebergstrasse 2, 2a, 2b, 2c	15'979'000	12'314'800	21'200'000	435'916
Allschwil	Baselmattweg 211–221	20'141'000	28'471'500	23'700'000	733'016
Alpnach	Grunzlistrasse 10, 12	6'481'000	5'841'000	7'470'000	164'870
Altdorf	Winkel 3, 4, 5	14'820'000	12'915'000	19'800'000	380'125
Basel	Bläsiring 121	3'680'000	3'264'000	4'340'000	92'418
Basel	Claragraben 144	5'200'000	4'635'000	6'870'000	143'629
Basel	Davidsbodenstrasse 5	3'900'100	3'284'000	6'060'000	118'410
Basel	Hebelstrasse 115	5'901'000	4'167'000	8'550'000	164'490
Basel	Jacob Burckhardt-Strasse 14	1'395'000	1'155'000	2'210'000	34'533
Basel	Kleinhünigeranlage 54, 56, 58, 60	6'522'000	7'186'000	10'200'000	200'544
Basel	Kleinhünigerstrasse 208, 210, Wiesendamm 14, 16	11'200'000	12'613'000	13'300'000	326'674
Basel	Oberwilerstrasse 38, Schweizergasse 26	4'338'000	9'613'000	5'360'000	138'185
Basel	Oetlingerstrasse 47, 49, Klybeckstrasse 73	7'815'000	8'162'000	9'120'000	212'050
Basel	Oetlingerstrasse 51, 53, Klybeckstrasse 69	4'775'000	5'648'000	6'430'000	142'375
Basel	Rudolfstrasse 39	3'000'000	3'397'000	4'080'000	88'387
Basel	Spalenring 64	5'095'000	5'667'000	8'290'000	180'868
Basel	St. Alban-Ring 185, 187, 189	5'352'000	6'062'000	11'700'000	223'102
Basel	St. Alban-Ring 278–286	21'211'975	15'493'000	28'500'000	565'315
Bellach	Römerstrasse 33–37	10'368'000	10'574'200	12'400'000	289'090
Bern	Bitziusstrasse 40	5'855'000	4'230'000	6'360'000	158'040
Bern	Bitziusstrasse 42, Beyelerweg 3	10'179'000	7'330'000	10'900'000	254'192
Bern	Dorngrasse 2, 4, 6, 8	5'251'000	5'300'000	9'300'000	181'390
Bern	Landoltstrasse 38 (Einstellhalle)	1'612'810	2'000'000	1'290'000	30'604
Bern	Rodtmattstrasse 92	5'673'000	5'000'000	7'940'000	163'176
Bern	Thunstrasse 32, 34, 36	5'998'000	11'525'000	13'900'000	281'928
Bern	Wabernstrasse 87	1'230'192	2'225'000	2'770'000	59'094
Birmensdorf	Breitenstrasse 1–7	9'013'000	8'455'400	13'200'000	272'689
Birsfelden	Bruderholzstrasse 9 (Einstellhalle)	110'000	1'262'000	776'000	17'720
Birsfelden	Gempenstrasse 1, 3, 5	6'085'500	8'542'000	8'560'000	219'921
Birsfelden	Gempenstrasse 4	9'282'000	12'830'000	17'500'000	370'662
Birsfelden	Passwangstrasse 1, 2, 3, 4, 5, 6	6'082'300	16'368'000	15'000'000	445'024
Birsfelden	Rütthardstrasse 3	12'839'000	16'713'000	23'800'000	478'545
Bischofszell	Bitzistrasse 3, 5	10'281'000	7'907'000	11'600'000	239'416
Blonay	Chemin du Jordil 1, 2, 4, 8	5'987'991	9'976'500	7'700'000	226'661
Brugg	Habsburgerstrasse 46, 50a, 50b	17'344'000	14'474'000	20'200'000	335'549
Brügg	Neubrückestrasse 15–25	4'476'000	11'664'000	9'980'000	261'850
Buchs	Brunnenstrasse 19	12'050'000	14'742'700	20'200'000	430'407
Dänikon	Langwiesenstrasse 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18	17'851'660	15'890'600	19'300'000	421'575
Ecublens	Chemin du Stand 19a, b, c, d, e	10'426'600	13'275'880	17'200'000	411'964
Zwischentotal		355'103'768	394'225'780	506'306'000	11'162'575

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert per 31.12.2017 CHF	Mietertrag Netto CHF
Übertrag		355'103'768	394'225'780	506'306'000	11'162'575
Effretikon	Büelstrasse 4	3'704'000	2'113'400	4'070'000	88'749
Effretikon	Quellenstrasse 7	6'800'000	4'630'000	7'350'000	152'712
Ehrendingen	Breitwiesweg, Landstrasse	10'673'000	8'611'000	11'400'000	249'926
Emmenbrücke	Erlenstrasse 87	2'510'000	2'481'000	3'640'000	82'737
Emmenbrücke	Rüeggisingerstrasse 18, 18a–18d	20'557'000	18'724'000	29'500'000	579'636
Ennetbaden	Badstrasse 2, 4, 6	15'747'000	12'912'000	21'500'000	458'969
Ernetschwil	Weierweg 1, 3	3'054'000	3'096'700	3'880'000	87'333
Fahrweid	Austrasse 15, 17	3'866'000	4'106'000	5'810'000	127'434
Feldmeilen	Ländischstrasse 27, 37	5'837'300	4'460'000	7'190'000	134'966
Frauenfeld	Häberlinstrasse 10, 12	7'200'000	8'063'000	9'880'000	235'781
Frauenfeld	Oststrasse 8, 8a, 8b	18'290'000	14'226'000	23'400'000	518'837
Fribourg	Avenue Jean-Marie Musy 7, 9	7'767'000	9'391'700	14'800'000	335'934
Fribourg	Route Joseph-Chaley 11	3'692'000	7'724'200	11'800'000	253'460
Genève	Avenue Wendt 29, 31, 33	19'792'000	12'053'000	22'600'000	446'709
Genève	Chemin des Glycines 2, 4	17'049'000	7'764'000	19'300'000	361'466
Geroldswil	Bergstrasse 8–22	20'095'000	19'533'300	26'900'000	588'081
Gränichen	Mattenstrasse 12–20	14'023'839	18'165'000	19'500'000	421'808
Jona	Schlüsselstrasse 3	9'957'000	5'417'000	10'600'000	193'873
Konolfingen	Emmentalstrasse 29	4'842'700	8'000'000	5'360'000	168'989
Kriens	Klosterlistrasse 6, Josef-Schryberstrasse 10	5'433'000	9'066'000	14'400'000	318'747
Kriens	Lauerzring 1–7	14'439'800	14'006'000	19'600'000	499'338
Langenthal	Marktgasse 35, 37	6'739'000	17'369'900	7'270'000	231'522
Laupen	Eigerweg 6, 12	2'629'000	5'560'000	7'430'000	161'119
Lausanne	Avenue de la Chablère 33, 33bis	1'240'000	3'569'550	3'780'000	101'269
Le Lignon	Avenue du Lignon 10–13, 16–19, 28, 29	45'355'000	75'401'000	89'600'000	2'384'846
Liestal	Frenkenstrasse 20, 22, 24, 26, 28	14'240'212	16'062'000	19'800'000	397'524
Murten	Schützenmatt 8, 23, 25, 31, 33	10'741'000	11'464'700	20'000'000	399'896
Näfels	Glärnischstrasse 1	1'428'000	3'548'000	3'130'000	82'776
Nussbaumen b. Baden	Kirchweg 53, 55, 57	10'125'338	10'229'000	11'100'000	309'758
Nyon	Chemin des Plantaz 34, 36, 38	14'010'403	14'454'005	20'000'000	455'068
Oberembrach	Eigentalsstrasse 7, 9	2'929'000	4'223'000	3'880'000	89'782
Oberembrach	Jakob Bosshart-Strasse 4, 6, 8	2'272'000	2'849'500	2'590'000	51'438
Oberwil-Lieli	Rotzenbühlstrasse 9, 11	4'509'000	5'832'000	5'760'000	137'572
Olten	Aarauerstrasse 35	5'740'000	8'561'000	6'690'000	174'095
Opfikon	Farman-Strasse 2, 4, 6	37'557'000	17'500'000	46'100'000	856'581
Pully	Chemin des Roches 6–16, Chemin de Pallin 11	30'712'300	27'542'220	36'500'000	941'465
Reinach	Wielandstrasse 2, 4, 6	10'408'920	9'354'000	11'000'000	278'472
Renens	Avenue de la Poste 18, Avenue de l'Eglise Catholique 5	9'799'000	6'806'167	13'700'000	320'607
Rheinfelden	Marktgasse 36, 38	4'423'000	6'297'000	4'230'000	117'587
Rorschach	Säntisstrasse 18, 18a, 20, 20a	5'408'000	7'254'200	6'530'000	179'879
Rüti	Gubelstrasse 13	2'503'000	2'491'900	2'850'000	60'192
Schlieren	Langackerstrasse 24, 26, 28, 30	21'566'000	13'180'000	30'600'000	509'403
Solothurn	Aarepark	30'127'700	32'356'240	29'500'000	766'439
Solothurn	Geissfluhstrasse 1, 2, 3, 4, 6	12'964'064	15'409'980	11'300'000	348'089
Spiez	Kornmatte	8'196'600	11'614'500	11'500'000	232'111
Zwischentotal		866'056'943	917'698'942	1'203'626'000	27'055'545

Grundstücksverzeichnis Anlagegruppe Casareal

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert per 31.12.2017 CHF	Mietertrag Netto CHF
Übertrag		866'056'943	917'698'942	1'203'626'000	27'055'545
Spreitenbach	Baumgartenstrasse 2, 4	10'039'000	11'818'000	19'000'000	417'115
St. Gallen	Achslengut	19'737'612	15'831'700	18'300'000	453'812
St. Gallen	Axensteinstrasse 8, Speicherstrasse 31	6'577'000	6'341'600	7'840'000	175'763
St. Gallen	Lehnstrasse 100–104b	16'235'000	14'572'000	21'800'000	457'257
St. Gallen	Rorschacherstrasse 59, 61	3'249'000	4'095'700	4'930'000	132'677
St. Gallen	Ullmannstrasse 37 a–c, 39 a–c, Engelwiesstrasse 5c	16'697'789	19'182'600	19'600'000	558'925
Strengelbach	Sonnenrainweg 8, 10, 12, 14	3'732'000	5'782'000	5'520'000	144'684
Uster	Nossikerstrasse 22, 24, 26, 28	8'108'724	8'661'300	14'300'000	288'328
Uster	Rännenfildweg 8, 10, 12	9'743'000	7'011'000	12'700'000	265'646
Uster	Wermatswilerstrasse 3	1'056'000	1'310'000	1'490'000	34'116
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 31	1'796'000	3'963'000	6'550'000	162'342
Volketswil	Glämischweg 2–8	12'500'000	11'851'300	13'900'000	299'012
Wettingen	J. J. Ryffel-Strasse 4, 6	4'403'700	7'061'000	9'130'000	214'589
Wettswil	Hofächer 2–32	36'854'070	31'302'000	37'800'000	745'092
Wetzikon	Widmenwiesstrasse 17–28	20'998'000	17'804'100	31'100'000	595'656
Widnau	Zehntfeldstrasse 8, 8a, 8b	10'732'000	7'092'500	12'900'000	284'137
Wiesendangen	Wiswandstrasse 5, 7, 9, 11	10'124'000	7'254'700	13'500'000	278'812
Wil	Othmarstrasse 12, 14	4'911'000	4'278'800	6'080'000	136'565
Winterthur	Brühlgartenstrasse 2, 4, 6, 8	20'194'785	16'345'000	32'400'000	594'753
Winterthur	Emil Klöti-Strasse 2	6'223'000	4'125'000	6'480'000	122'392
Winterthur	Espenstrasse 70, 72, 74	13'880'000	8'700'000	13'800'000	245'022
Winterthur	Espenstrasse 73	9'183'000	6'240'000	9'390'000	173'376
Winterthur	Euelstrasse 66, 68, 70	13'220'000	9'200'000	14'000'000	300'137
Winterthur	Im Geissacker 51, 53	4'024'000	2'805'000	4'330'000	80'736
Winterthur	Langgasse 112, 114, 116, 118	8'817'000	5'685'000	9'070'000	165'814
Winterthur	Oststrasse 29, 31	6'119'000	4'480'000	6'570'000	125'894
Winterthur	Reismühleweg 50, 52	4'074'000	3'496'400	4'190'000	87'930
Winterthur	Reutlingerstrasse 15, 17	7'228'000	7'291'200	7'570'000	175'752
Winterthur	Riedhofstrasse 25, Holzlegistrasse 15a, 15b	12'120'000	9'800'000	12'400'000	272'154
Winterthur	Rössligasse 12	2'644'000	2'520'000	2'790'000	57'118
Winterthur	Wülfingerstrasse 22, 24	8'553'000	5'300'000	8'880'000	169'898
Wittenbach	Grüntalstrasse 2, 4, 6, 8	10'927'000	10'375'800	12'600'000	306'252
Wohlen	Steingasse 12, 14	12'617'000	7'387'000	13'300'000	237'292
Zürich	Ackerstein	6'658'000	18'244'000	25'000'000	544'751
Zürich	Aegertenstrasse 32	2'823'000	2'900'000	4'600'000	75'948
Zürich	Aegertenstrasse 36	1'572'000	1'890'000	2'480'000	46'110
Zürich	Aegertenstrasse 42	2'290'000	2'480'000	4'280'000	87'538
Zürich	Althoossteig 7, 7a, 7b	3'889'783	2'650'000	5'190'000	95'784
Zürich	Badenerstrasse 101	10'810'000	8'029'000	15'300'000	274'915
Zürich	Badenerstrasse 662	5'440'000	5'080'000	6'550'000	156'840
Zürich	Beckhammer 12, 14, 32	2'897'014	6'153'800	7'740'000	162'408
Zürich	Bederstrasse 78	4'037'664	3'781'100	7'730'000	144'612
Zürich	Bergstrasse 12	1'001'490	2'663'200	4'990'000	86'850
Zürich	Butzenstrasse 131, 133, Bruchstrasse 100	5'063'312	4'222'300	5'120'000	109'901
Zürich	Feldeggstrasse 42	9'948'000	7'017'600	15'400'000	306'168
Zwischentotal		1'259'804'887	1'271'773'642	1'722'216'000	37'906'416

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert per 31.12.2017 CHF	Mietertrag Netto CHF
Übertrag		1'259'804'887	1'271'773'642	1'722'216'000	37'906'416
Zürich	Forchstrasse 158	9'921'000	10'739'300	11'900'000	269'904
Zürich	In der Hub 23, 25	2'623'036	2'804'500	4'680'000	84'847
Zürich	Siewerdstrasse 10, 12, 14	13'660'000	9'056'400	21'200'000	382'755
Total fertige Bauten		1'286'008'923	1'294'373'842	1'759'996'000	38'643'922

Angefangene Bauten

Dübendorf	Am Stadtrand 25, 27, 29	3'512'491	0	3'512'491	0
Zürich	Dörflistrasse 47	11'861'198	0	13'999'000	0
Total angefangene Bauten		15'373'689	0	17'511'491	0

Bauland

Total Bauland (inklusive Abbruchobjekte)		0	0	0	0
---	--	----------	----------	----------	----------

Miteigentumsanteile

Total Miteigentumsanteile		0	0	0	0
----------------------------------	--	----------	----------	----------	----------

Total Grundstücksverzeichnis Casareal

Bauland (inklusive Abbruchobjekte)		0	0	0	0
Angefangene Bauten		15'373'689	0	17'511'491	0
Fertige Bauten		1'286'008'923	1'294'373'842	1'759'996'000	38'643'922
Miteigentumsanteile		0	0	0	0
Total		1'301'382'612	1'294'373'842	1'777'507'491	38'643'922

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe Dübendorf, Am Stadtrand 25, 27, 29 per 10. April 2018

Verkäufe Keine

Vermögensrechnung	30.06.2018 CHF	31.12.2017 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	7'267'365.02	496'219.97
Flüssige Mittel	288'851.84	374'558.04
Kurzfristige Forderungen	6'978'513.18	121'661.93
Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00
Anlagevermögen	455'310'000.00	456'640'297.05
Immobilien	455'310'000.00	455'310'000.00
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0.00	0.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	455'310'000.00	455'310'000.00
Miteigentumsanteile	0.00	0.00
Beteiligungen	0.00	1'330'297.05
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Gesamtvermögen	462'577'365.02	457'136'517.02
Passiven		
Fremdkapital	63'869'786.18	64'612'052.07
Kurzfristige Verbindlichkeiten	3'657'639.79	4'149'906.51
Rechnungsabgrenzungen	7'146.39	57'145.56
Hypothekarschulden	48'300'000.00	48'500'000.00
Andere verzinsliche Darlehen	0.00	0.00
Latente Steuern	11'905'000.00	11'905'000.00
Nettovermögen	398'707'578.84	392'524'464.95
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	302'994	210'004
Veränderungen im Berichtsjahr	10'000	92'990
Stand am Ende der Berichtsperiode	312'994	302'994
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	392'524'464.95	267'509'502.38
Zeichnungen	12'434'900.00	118'887'812.61
Rücknahmen	0.00	0.00
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-15'755'688.00	-16'190'001.50
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	9'503'901.89	22'317'151.46
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	398'707'578.84	392'524'464.95

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni	2018 CHF	2017 CHF
Mietertrag Netto	10'856'262.14	11'069'895.10
Soll-Mietertrag	11'635'576.95	11'678'422.80
./. Minderertrag Leerstand	-805'964.50	-741'231.50
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	1'033.14	-139.90
Übrige Erträge aus Liegenschaften	25'616.55	132'843.70
Unterhalt Immobilien	-610'314.46	-937'670.89
Instandhaltung	-515'101.08	-621'002.49
Instandsetzung	-95'213.38	-316'668.40
Operativer Aufwand	-964'520.55	-1'042'615.20
Ver- und Entsorgungskosten	-34'967.95	-37'665.25
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-134'851.65	-130'455.40
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-172'655.95	-191'829.45
Bewirtschaftungshonorare	-358'468.30	-363'579.40
Vermietungs- und Insertionskosten	-46'109.95	-61'356.65
Übriger operativer Aufwand	-82'484.60	-106'762.70
Steuern und Abgaben	-134'982.15	-150'966.35
Operatives Ergebnis	9'281'427.13	9'089'609.01
Sonstige Erträge	38'133.97	1'159.92
Aktivzinsen	0.00	0.00
Aktivierte Bauzinsen	12'733.97	0.00
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	25'400.00	1'159.92
Finanzierungsaufwand	-208'807.30	-227'805.00
Hypothekarzinsen	-208'807.30	-224'730.58
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	0.00	-3'074.42
Baurechtszinsaufwand	0.00	0.00
Verwaltungsaufwand	-76'551.91	-133'988.87
Vergütung Geschäftsführung	-62'825.12	-85'974.70
Schätzungs- und Revisionsaufwand	0.00	0.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-13'726.79	-48'014.17
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	198'700.00	0.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	198'700.00	0.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
Nettoertrag	9'232'901.89	8'728'975.06
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	315'055.56	0.00
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	315'055.56	0.00
Realisierter Erfolg	9'547'957.45	8'728'975.06
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-44'055.56	0.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-44'055.56	0.00
Veränderung latente Steuern	0.00	0.00
Gesamterfolg	9'503'901.89	8'728'975.06

Fertige Bauten		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert per 31.12.2017 CHF	Mietertrag Netto CHF
Aarau	Metzgergasse 8	7'250'000	7'498'000	7'820'000	179'644
Baden	Theaterplatz 4	4'375'000	4'668'000	8'160'000	190'710
Basel	Dufourstrasse 21, 23	6'531'000	10'122'000	11'200'000	289'090
Basel	Gerbergasse 55, Falknerstrasse 32	5'006'000	2'900'000	6'580'000	132'480
Basel	Hochstrasse 31	6'001'000	7'147'000	4'610'000	26'194
Basel	Holbeinstrasse 75	13'068'000	16'467'000	13'200'000	246'258
Basel	St. Jakobs-Strasse 7	12'067'000	14'589'157	13'200'000	304'182
Bern	Marktgasse 27	18'454'000	7'000'000	16'600'000	260'100
Biel	General-Dufour-Strasse 12, 16	8'890'000	6'320'000	5'310'000	227'430
Biel	Nidaugasse 40	3'480'000	3'200'000	5'740'000	134'778
Fribourg	Rue de Romont 29	9'459'000	5'954'500	12'600'000	280'608
Fribourg	Rue St-Pierre 3	5'436'000	5'937'800	6'210'000	127'722
Genève	Rue Richard-Wagner 1	9'910'500	9'249'000	13'200'000	323'055
Lausanne	Rue de Bourg 27	7'222'000	5'409'480	13'000'000	312'557
Pully	Avenue C.-F. Ramuz 45	20'548'000	16'205'973	23'100'000	516'720
St. Gallen	Vadianstrasse 44, Kesslerstrasse 5	15'115'000	9'289'000	18'200'000	413'146
Thun	Bälliz 60, 60a	18'816'000	31'500'000	27'100'000	685'129
Volketswil	Müllerenstrasse 3 (Im Trigon)	24'224'000	39'603'000	29'800'000	1'034'277
Wattwil	Bahnhofstrasse 4	6'482'000	8'500'000	7'210'000	232'751
Wil	Obere Bahnhofstrasse 38	9'885'374	4'975'400	9'850'000	247'034
Winterthur	Zürcherstrasse 37–41	13'617'000	17'300'000	15'400'000	369'409
Zug	Bahnhofstrasse 2	21'913'000	19'531'000	25'200'000	581'752
Zürich	Alfred-Escher-Strasse 9	4'847'000	3'280'000	5'150'000	107'100
Zürich	Baumackerstrasse 24	13'986'000	17'180'100	18'500'000	419'293
Zürich	Brandschenkestrasse 178	16'205'000	14'096'400	15'900'000	353'450
Zürich	Hofackerstrasse 32	2'983'100	4'980'000	6'240'000	165'846
Zürich	Hohlstrasse 612	11'186'000	13'870'000	8'130'000	242'194
Zürich	Hohlstrasse 614 (Obsidian)	38'126'000	28'900'000	46'800'000	1'177'422
Zürich	Morgartenstrasse 6, 10	17'844'000	14'709'900	16'800'000	228'463
Zürich	Obstgartenstrasse 15, 19	14'858'000	10'130'000	16'800'000	395'158
Zürich	Schweizergasse 20	6'878'000	3'370'000	8'300'000	184'251
Zürich	Zeltweg 63	18'529'000	20'025'000	19'400'000	468'060
Total Fertige Bauten		393'191'974	383'907'710	455'310'000	10'856'262

	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert per 31.12.2017 CHF	Mietertrag Netto CHF
Angefangene Bauten				
Total angefangene Bauten	0	0	0	0
Bauland				
Total Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0	0	0
Miteigentumsanteile				
Total Miteigentumsanteile	0	0	0	0
Total Grundstücksverzeichnis Casareal				
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0	0	0
Angefangene Bauten	0	0	0	0
Fertige Bauten	393'191'974	383'907'710	455'310'000	10'856'262
Miteigentumsanteile	0	0	0	0
Total	393'191'974	383'907'710	455'310'000	10'856'262

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe Keine

Verkäufe Keine

Stammvermögen

Ungeprüfte Zahlen

Bilanz	30.06.2018 CHF	31.12.2017 CHF
Aktiven		
Flüssige Mittel	0.00	0.00
Darlehen ¹⁾	219'139.85	218'049.60
Total Aktiven	219'139.85	218'049.60

	CHF	CHF
Stammvermögen		
Widmungsvermögen	200'000.00	200'000.00
Gewinnvortrag	18'049.60	15'890.69
Ertragsüberschuss	1'090.25	2'158.91
Total Stammvermögen	219'139.85	218'049.60

Erfolgsrechnung	30.06.2018 CHF	31.12.2017 CHF
Aufwand		
Sonstige Aufwendungen	0.00	0.00
Total Aufwand	0.00	0.00

	CHF	CHF
Ertrag		
Zinsertrag	1'090.25	2'158.91
Total Ertrag	1'090.25	2'158.91
Ertragsüberschuss	1'090.25	2'158.91

Verwendung des Ertragsüberschusses	30.06.2018 CHF	31.12.2017 CHF
Übertrag auf Stammvermögen	1'090.25	2'158.91
Total Ertragsüberschuss	1'090.25	2'158.91

¹⁾ Darlehen an die Anlagestiftung Pensimo Anlagegruppe Casareal

