

Anlagestiftung Pensimo

Halbjahresbericht 2019

Inhalt

Organe	2
Mitteilungen an die Anleger	3
Halbjahresrechnung / Jahresrechnung Anlagegruppe Casareal	4–5
Vermögensrechnung per 30. Juni 2019	4
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2019	5
Grundstücksverzeichnis Anlagegruppe Casareal	6–9
Halbjahresrechnung / Jahresrechnung Anlagegruppe Proreal	10–11
Vermögensrechnung per 30. Juni 2019	10
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2019	11
Grundstücksverzeichnis Anlagegruppe Proreal	12–13
Stammvermögen	14

Organe

Stiftungsrat	Ständerat Alex Kuprecht , Präsident, seit 10. April 2019 Richard Hunziker , Vizepräsident Françoise Bruderer Thom Peter De Angelo , bis 10. April 2019 Martin Durchschlag , bis 10. April 2019 Franz Landolt Christoph Lanz , bis 10. April 2019 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 Nigel G. Volkart
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 2018.

Die Ergebnisse der Erfolgsrechnungen des Halbjahresabschlusses lassen die Prognose zu, dass 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

Vermögensrechnung	30.06.2019 CHF	31.12.2018 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	2'334'736.40	724'456.14
Flüssige Mittel	265'832.43	299'831.94
Kurzfristige Forderungen	2'068'903.97	423'985.65
Rechnungsabgrenzungen	0.00	638.55
Anlagevermögen	1'964'561'629.24	1'864'485'600.00
Immobilien	1'957'697'149.39	1'864'485'600.00
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	14'186'549.39	10'738'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	1'943'510'600.00	1'853'747'600.00
Miteigentumsanteile	0.00	0.00
Laufende Sanierungen	6'864'479.85	0.00
Beteiligungen	0.00	0.00
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Gesamtvermögen	1'966'896'365.64	1'865'210'056.14
Passiven		
Fremdkapital	203'119'844.20	176'554'455.54
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2'359'293.51	3'566'772.66
Rechnungsabgrenzungen	9'219.44	1'553'452.78
Hypothekarschulden	93'400'000.00	66'700'000.00
Andere verzinsliche Darlehen	221'331.25	220'230.10
Latente Steuern	107'130'000.00	104'514'000.00
Nettovermögen	1'763'776'521.44	1'688'655'600.60
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	1'299'584	1'269'584
Veränderungen im Berichtsjahr	79'237	30'000
Stand am Ende der Berichtsperiode	1'378'821	1'299'584
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	1'688'655'600.60	1'589'796'303.60
Zeichnungen	99'631'419.06	36'306'600.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-54'582'528.00	-53'322'528.00
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	30'072'029.78	115'875'225.00
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	1'763'776'521.44	1'688'655'600.60

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni	2019 CHF	2018 CHF
Mietertrag Netto	40'245'987.81	38'643'922.33
Soll-Mietertrag	41'333'438.70	39'967'533.05
Minderertrag Leerstand	-1'099'424.75	-1'420'468.00
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-9'245.04	-22'403.24
Übrige Erträge aus Liegenschaften	21'218.90	119'260.52
Unterhalt Immobilien	-5'517'939.00	-5'164'148.50
Instandhaltung	-4'750'741.71	-4'639'270.02
Instandsetzung	-767'197.29	-524'878.48
Operativer Aufwand	-4'040'522.05	-3'763'412.02
Ver- und Entsorgungskosten	-148'832.45	-353'478.55
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-358'589.30	-380'946.77
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-746'389.80	-758'793.70
Bewirtschaftungshonorare	-1'728'940.35	-1'679'875.95
Vermietungs- und Insertionskosten	-208'111.90	-217'704.02
Übriger operativer Aufwand	-366'030.80	47'825.82
Steuern und Abgaben	-483'627.45	-420'438.85
Operatives Ergebnis	30'687'526.76	29'716'361.81
Sonstige Erträge	335'950.75	142'367.49
Aktivzinsen	0.00	0.00
Aktivierete Bauzinsen	134'487.03	67'367.49
Baurechtszinsenertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	201'463.72	75'000.00
Finanzierungsaufwand	-800'945.76	-768'871.10
Hypothekarzinsen	-416'068.11	-454'359.35
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-1'101.15	-1'090.25
Baurechtszinsaufwand	-383'776.50	-313'421.50
Verwaltungsaufwand	-303'532.87	-346'315.99
Vergütung Geschäftsführung	-261'495.82	-269'061.34
Schätzungs- und Revisionsaufwand	0.00	0.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-42'037.05	-77'254.65
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	971'988.50	521'400.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	971'988.50	521'400.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
Nettoertrag	30'890'987.38	29'264'942.21
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	1'372'042.40	3'395'076.66
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	1'372'042.40	3'395'076.66
Realisierter Erfolg	32'263'029.78	32'660'018.87
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-2'191'000.00	-2'867'564.97
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	425'000.00	-2'867'564.97
Veränderung latente Steuern	-2'616'000.00	0.00
Gesamterfolg	30'072'029.78	29'792'453.90

Fertige Bauten		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag Netto CHF
Aarau	Jurastrasse 9	2'759'000	2'592'000	4'033'000	70'608
Aarau	Zelglistrasse 62	2'036'000	4'116'000	3'484'000	78'190
Adlikon b. Regensdorf	Steinstrasse 56–60	8'100'000	7'664'000	9'279'000	212'575
Adliswil	Zelgli	25'300'640	27'925'200	42'860'000	843'586
Adliswil	Zelgstrasse 57	2'106'000	1'755'000	3'193'000	65'862
Affoltern am Albis	Mühlebergstrasse 2, 2a, 2b, 2c	15'979'000	12'314'800	20'700'000	426'642
Allschwil	Baselmattweg 211–221	20'141'000	28'471'500	25'330'000	760'480
Alpnach	Grunzlistrasse 10, 12	6'481'000	5'841'000	7'663'000	168'388
Altdorf	Winkel 3, 4, 5	14'820'000	12'915'000	19'390'000	379'296
Basel	Bläsiring 121	3'680'000	3'620'000	4'561'000	92'418
Basel	Claragraben 144	5'200'000	4'645'000	7'100'000	147'238
Basel	Dauidsbodenstrasse 5	3'900'100	3'292'000	6'629'000	118'072
Basel	Hebelstrasse 115	5'901'000	4'176'000	8'972'000	173'342
Basel	Jacob Burckhardt-Strasse 14	1'395'000	1'157'000	2'210'000	37'008
Basel	Kleinhünigeranlage 54, 56, 58, 60	6'522'000	7'201'000	10'180'000	200'751
Basel	Kleinhünigerstrasse 208, 210, Wiesendamm 14, 16	11'200'000	12'639'000	13'730'000	323'545
Basel	Oberwilerstrasse 38, Schweizergasse 26	4'338'000	9'613'000	5'667'000	131'660
Basel	Oetlingerstrasse 47, 49, Klybeckstrasse 73	7'815'000	8'183'000	8'778'000	159'043
Basel	Oetlingerstrasse 51, 53, Klybeckstrasse 69	6'159'000	5'661'000	9'085'000	180'181
Basel	Rudolfstrasse 39	3'000'000	3'405'000	4'282'000	90'930
Basel	Spalenring 64	5'095'000	5'679'000	8'551'000	181'876
Basel	St. Alban-Ring 185, 187, 189	5'352'000	7'241'000	12'420'000	216'080
Basel	St. Alban-Ring 278–286	21'211'975	15'525'000	29'340'000	567'374
Bellach	Römerstrasse 33–37	10'368'000	10'574'200	12'330'000	311'240
Bern	Bitzuisstrasse 40	5'855'000	4'230'000	6'526'000	151'272
Bern	Bitzuisstrasse 42, Beyelerweg 3	10'179'000	7'330'000	11'220'000	261'438
Bern	Dorngasse 2, 4, 6, 8	5'251'000	5'300'000	9'893'000	179'605
Bern	Freiburgstrasse 54, 56, 58	13'517'000	8'013'200	14'250'000	128'696
Bern	Könizstrasse 76, 78, 80, 82	23'820'000	20'754'500	24'650'000	325'291
Bern	Landoltstrasse 38 (Einstellhalle)	1'612'810	2'000'000	1'389'000	35'539
Bern	Rodtmattstrasse 92	5'673'000	5'000'000	8'532'000	173'502
Bern	Thunstrasse 32, 34, 36	5'998'000	11'525'000	14'270'000	281'976
Bern	Wabernstrasse 87	1'230'192	2'225'000	2'875'000	58'006
Birmensdorf	Breitenstrasse 1–7	9'013'000	8'455'400	13'500'000	270'333
Birsfelden	Bruderholzstrasse 9 (Einstellhalle)	110'000	1'262'000	818'600	17'820
Birsfelden	Gempenstrasse 1, 3, 5	6'085'500	8'542'000	8'570'000	210'092
Birsfelden	Gempenstrasse 4	9'282'000	12'830'000	18'820'000	371'984
Birsfelden	Passwangstrasse 1, 2, 3, 4, 5, 6	6'082'300	16'368'000	15'960'000	447'773
Birsfelden	Rütthardstrasse 3	12'839'000	16'713'000	25'380'000	486'280
Bischofszell	Bitzistrasse 3, 5	10'281'000	7'196'000	11'900'000	251'244
Blonay	Chemin du Jordil 1, 2, 4, 8	7'373'991	9'976'500	9'564'000	227'142
Brugg	Habsburgerstrasse 46, 50a, 50b	17'344'000	12'839'000	20'160'000	439'075
Brügg	Neubrückestrasse 15–25	4'476'000	11'664'000	10'750'000	269'374
Buchs	Brunnenstrasse 19	12'064'000	15'227'700	20'850'000	449'740
Dänikon	Langwiesenstrasse 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18	17'851'660	15'890'600	19'170'000	428'554
Zwischentotal		384'798'168	409'547'600	548'814'600	11'401'117

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag Netto CHF
Übertrag		384'798'168	409'547'600	548'814'600	11'401'117
Dietikon	Neumattstrasse 12, 14	13'915'000	8'058'500	14'800'000	118'912
Ecublens	Chemn du Stand 19 a, b, c, d, e	10'426'600	13'275'880	17'810'000	413'034
Effretikon	Büelstrasse 4	3'704'000	2'113'400	4'346'000	88'704
Effretikon	Quellenstrasse 7	6'800'000	4'630'000	7'849'000	162'312
Ehrendingen	Breitwiesweg, Landstrasse	10'673'000	8'611'000	11'710'000	260'257
Emmenbrücke	Erlenstrasse 87	2'510'000	2'481'000	3'693'000	89'452
Emmenbrücke	Rüeggisingerstrasse 18, 18a – 18d	20'557'000	18'724'000	30'040'000	580'338
Ennetbaden	Badstrasse 2, 4, 6	15'747'000	12'912'000	22'680'000	469'573
Fahrweid	Austrasse 15, 17	3'866'000	4'106'000	6'019'000	131'646
Feldmeilen	Ländischstrasse 27, 37	5'837'300	4'460'000	7'376'000	144'436
Frauenfeld	Häberlinstrasse 10, 12	7'200'000	8'063'000	10'310'000	238'418
Frauenfeld	Oststrasse 8, 8a, 8b	18'290'000	14'299'000	23'910'000	520'217
Fribourg	Avenue Jean-Marie Musy 7, 9	7'767'000	9'391'700	15'210'000	329'073
Fribourg	Route Joseph-Chaley 11	3'692'000	7'724'200	12'290'000	256'741
Genève	Avenue Wendt 29, 31, 33	19'792'000	12'223'000	23'260'000	447'409
Genève	Chemin des Glycines 2, 4	17'049'000	7'874'000	19'410'000	383'339
Genève	Rue Daubin 4	18'056'000	9'511'470	18'056'000	123'406
Geroldswil	Bergstrasse 8–22	20'095'000	19'533'300	27'700'000	600'773
Gränichen	Mattenstrasse 12–20	14'023'839	18'165'000	19'490'000	445'457
Ittigen	Talgutzentrum 24, 26	15'035'000	10'800'000	15'500'000	162'741
Jona	Schlüsselstrasse 3	9'957'000	5'367'900	10'890'000	205'400
Köniz	Tulpenweg 111	8'966'000	5'357'500	9'330'000	92'064
Konolfingen	Emmentalstrasse 29	4'842'700	8'000'000	5'553'000	167'892
Kriens	Klösterlistrasse 6, Josef-Schryberstrasse 10	5'433'000	9'066'000	14'960'000	313'992
Kriens	Lauerzring 1–7	14'445'800	14'006'000	20'040'000	496'357
Langenthal	Marktgasse 35, 37	7'043'000	17'369'900	8'188'000	222'272
Laupen	Eigerweg 6, 12	2'629'000	5'560'000	7'312'000	168'939
Lausanne	Avenue de la Chablère 33, 33bis	1'240'000	3'569'550	3'957'000	115'679
Le Lignon	Avenue du Lignon 10–13, 16–19, 28, 29	54'589'000	76'464'000	103'400'000	2'339'204
Liestal	Frenkenstrasse 20, 22, 24, 26, 28	14'240'212	15'999'000	19'700'000	399'961
Murten	Schützenmatt 8, 23, 25, 31, 33	11'591'000	11'464'700	22'630'000	418'329
Näfels	Glärnischstrasse 1	1'428'000	3'548'000	3'379'000	86'802
Nussbaumen b. Baden	Kirchweg 53, 55, 57	10'125'338	10'229'000	11'460'000	322'595
Nyon	Chemin des Plantaz 34, 36, 38	14'010'403	14'454'005	20'670'000	463'163
Oberwil-Lieli	Rotzenbühlstrasse 9, 11	4'529'000	5'832'000	5'635'000	147'996
Olten	Aarauerstrasse 35	5'740'000	8'561'000	6'804'000	187'361
Opfikon	Farman-Strasse 2, 4, 6	37'557'000	17'500'000	47'300'000	848'873
Pully	Chemin des Roches 6–16, Chemin de Pallin 11	30'712'300	27'542'220	37'730'000	925'527
Reinach	Wielandstrasse 2, 4, 6	10'408'920	9'354'000	10'880'000	285'561
Renens	Avenue de la Poste 18, Avenue de l'Eglise Catholique 5	9'785'000	9'165'240	14'100'000	303'457
Rheinfelden	Marktgasse 36, 38	4'423'000	6'297'000	4'164'000	119'040
Rorschach	Säntisstrasse 18, 18a, 20, 20a	5'408'000	7'278'100	6'584'000	176'322
Rüti	Gubelstrasse 13	2'503'000	2'491'900	2'833'000	61'468
Schlieren	Langackerstrasse 24, 26, 28, 30	21'747'000	15'064'000	34'530'000	661'346
Solothurn	Aarepark	30'127'700	32'356'240	29'900'000	782'456
Solothurn	Geissfluhstrasse 1, 2, 3, 4, 6	12'964'064	15'409'980	11'640'000	338'615
Zwischentotal		956'279'343	963'811'285	1'333'842'600	28'018'022

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag Netto CHF
Übertrag		956'279'343	963'811'285	1'333'842'600	28'018'022
Spiez	Kornmatte	8'196'600	11'614'500	11'920'000	246'678
Spreitenbach	Baumgartenstrasse 2, 4	10'039'000	11'818'000	19'740'000	421'010
St. Gallen	Achslengut	19'737'612	15'823'400	18'770'000	448'495
St. Gallen	Axensteinstrasse 8, Speicherstrasse 31	6'577'000	6'362'500	7'697'000	177'881
St. Gallen	Lehnstrasse 100 – 104b	16'235'000	14'620'000	22'220'000	464'137
St. Gallen	Rorschacherstrasse 59, 61	3'249'000	4'109'300	5'018'000	125'659
St. Gallen	Ullmannstrasse 37a–c, 39a–c, Engelwiesstrasse 5c	16'697'789	19'223'800	20'280'000	553'264
Strengelbach	Sonnenrainweg 8, 10, 12, 14	3'732'000	5'782'000	5'798'000	144'834
Uster	Nossikerstrasse 22, 24, 26, 28	8'108'724	8'661'300	15'200'000	286'750
Uster	Rännenfeldweg 8, 10, 12	9'743'000	7'011'000	13'490'000	267'534
Uster	Wermatswilerstrasse 3	1'056'000	1'310'000	1'694'000	35'676
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 31	1'796'000	3'963'000	6'591'000	164'787
Volketswil	Glärnischweg 2–8	12'500'000	11'851'300	14'150'000	299'456
Wettingen	J. J. Ryffel-Strasse 4, 6	4'403'700	7'061'000	9'410'000	219'008
Wettswil	Hofächer 2–32	36'854'070	31'302'000	40'240'000	762'152
Wetzikon	Widmenwiesstrasse 17–28	20'998'000	17'804'100	32'280'000	599'978
Widnau	Zehntfeldstrasse 8, 8a, 8b	10'732'000	9'626'700	13'160'000	280'736
Wiesendangen	Wiswandstrasse 5, 7, 9, 11	10'124'000	8'570'000	13'880'000	274'431
Wil	Othmarstrasse 12, 14	4'911'000	4'292'900	6'189'000	144'438
Winterthur	Brühlgartenstrasse 2, 4, 6, 8	20'194'785	16'345'000	33'340'000	597'583
Winterthur	Emil Klöti-Strasse 2	6'223'000	4'125'000	6'696'000	118'852
Winterthur	Espenstrasse 70, 72, 74	13'880'000	8'700'000	14'120'000	253'838
Winterthur	Espenstrasse 73	9'183'000	6'240'000	9'449'000	176'295
Winterthur	Euelstrasse 66, 68, 70	13'220'000	9'200'000	14'520'000	306'594
Winterthur	Im Geissacker 51, 53	4'024'000	2'805'000	4'449'000	79'836
Winterthur	Langgasse 112, 114, 116, 118	8'817'000	5'685'000	9'329'000	168'276
Winterthur	Oststrasse 29, 31	6'119'000	4'480'000	6'748'000	127'716
Winterthur	Reismühleweg 50, 52	4'074'000	3'496'400	4'346'000	88'710
Winterthur	Reutlingerstrasse 15, 17	7'228'000	7'291'200	8'128'000	177'858
Winterthur	Riedhofstrasse 25, Holzlegistrasse 15a, 15b	12'120'000	9'800'000	12'830'000	272'024
Winterthur	Rössligasse 12	2'644'000	2'520'000	2'899'000	59'316
Winterthur	Wülflingerstrasse 22, 24	8'553'000	5'300'000	9'132'000	171'833
Wittenbach	Grüntalstrasse 2, 4, 6, 8	10'927'000	10'410'000	12'840'000	310'028
Wohlen	Steingasse 12, 14	12'617'000	7'387'000	13'590'000	251'032
Zürich	Ackerstein	6'658'000	18'244'000	26'960'000	545'704
Zürich	Aegertenstrasse 32	2'823'000	2'900'000	5'050'000	75'948
Zürich	Aegertenstrasse 36	1'572'000	1'890'000	2'541'000	47'550
Zürich	Aegertenstrasse 42	2'296'000	2'480'000	4'677'000	87'101
Zürich	Althoossteig 7, 7a, 7b	3'889'783	2'650'000	5'500'000	95'674
Zürich	Badenerstrasse 101	10'810'000	8'029'000	16'220'000	273'546
Zürich	Beckhammer 12, 14, 32	2'897'014	6'153'800	8'274'000	165'600
Zürich	Bederstrasse 78	4'037'664	3'781'100	8'644'000	142'937
Zürich	Bergstrasse 12	1'001'490	2'663'200	5'167'000	87'180
Zürich	Butzenstrasse 131, 133, Bruchstrasse 100	5'063'312	4'222'300	5'632'000	106'948
Zürich	Dörflistrasse 47	9'514'056	6'620'000	17'350'000	298'896
Zürich	Feldeggstrasse 42	9'948'000	7'017'600	16'970'000	306'647
Zwischentotal		1'362'303'943	1'335'053'685	1'896'970'600	39'328'446

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag Netto CHF
Übertrag		1'362'303'943	1'335'053'685	1'896'970'600	39'328'446
Zürich	Forchstrasse 158	9'921'000	10'739'300	12'620'000	270'456
Zürich	In der Hub 23, 25	2'623'036	2'804'500	5'220'000	85'767
Zürich	Saumackerstrasse 54, 56	6'550'000	3'750'000	6'550'000	15'361
Zürich	Siewerdstrasse 10, 12, 14	13'660'000	9'056'400	22'150'000	380'266
Total fertige Bauten		1'395'057'979	1'361'403'885	1'943'510'600	40'080'296
Angefangene Bauten					
Dübendorf	Am Stadtrand 25, 27, 29	14'186'549	0	14'186'549	0
Total angefangene Bauten		14'186'549	0	14'186'549	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		14'186'549	0	14'186'549	0
Fertige Bauten		1'395'057'979	1'361'403'885	1'943'510'600	40'080'296
Miteigentumsanteile		0	0	0	0
Total		1'409'244'528	1'361'403'885	1'957'697'149	40'080'296

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe	Bern, Freiburgstrasse 54, 56, 58	per 1. April 2019
	Bern, Könizstrasse 76, 78, 80, 82	per 1. April 2019
	Dietikon, Neumattstrasse 12, 14	per 1. April 2019
	Genève, Rue Daubin 4	per 17. April 2019
	Ittigen, Talgutzentrum 24, 26	per 1. April 2019
	Köniz, Tulpenweg 111	per 1. April 2019
	Zürich, Saumackerstrasse 54, 56	per 1. Juni 2019
Verkäufe	Oberembrach, Eigentalstrasse 7, 9	per 28. Februar 2019
	Oberembrach, Jakob Bosshart-Strasse 4, 6, 8	per 28. Februar 2019
	Zürich, Badenerstrasse 662	per 1. Juni 2019

Vermögensrechnung	30.06.2019 CHF	31.12.2018 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	791'277.59	439'313.59
Flüssige Mittel	288'140.18	230'006.73
Kurzfristige Forderungen	503'137.41	209'306.86
Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00
Anlagevermögen	546'223'099.00	470'690'000.00
Immobilien	540'155'000.00	470'690'000.00
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0.00	0.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	540'155'000.00	470'690'000.00
Miteigentumsanteile	0.00	0.00
Laufende Sanierungen	6'068'099.00	0.00
Beteiligungen	0.00	0.00
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Gesamtvermögen	547'014'376.59	471'129'313.59
Passiven		
Fremdkapital	50'400'821.96	57'090'644.50
Kurzfristige Verbindlichkeiten	3'781'325.96	4'693'851.44
Rechnungsabgrenzungen	43'496.00	60'793.06
Hypothekarschulden	31'800'000.00	37'600'000.00
Andere verzinsliche Darlehen	0.00	0.00
Latente Steuern	14'776'000.00	14'736'000.00
Nettovermögen	496'613'554.63	414'038'669.09
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	312'967	302'994
Veränderungen im Berichtsjahr	68'399	9'973
Stand am Ende der Berichtsperiode	381'366	312'967
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	414'038'669.09	392'524'464.95
Zeichnungen	87'205'455.05	12'434'900.00
Rücknahmen	0.00	-33'574.23
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-15'022'416.00	-15'755'688.00
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	10'391'846.49	24'868'566.37
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	496'613'554.63	414'038'669.09

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni	2019 CHF	2018 CHF
Mietertrag Netto	10'971'545.01	10'856'262.14
Soll-Mietertrag	11'996'737.21	11'635'576.95
Minderertrag Leerstand	-1'010'657.50	-805'964.50
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-26'867.30	1'033.14
Übrige Erträge aus Liegenschaften	12'332.60	25'616.55
Unterhalt Immobilien	-1'022'623.12	-610'314.46
Instandhaltung	-676'016.05	-515'101.08
Instandsetzung	-346'607.07	-95'213.38
Operativer Aufwand	-970'445.65	-964'520.55
Ver- und Entsorgungskosten	-25'469.55	-34'967.95
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-170'042.95	-134'851.65
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-188'318.05	-172'655.95
Bewirtschaftungshonorare	-362'006.55	-358'468.30
Vermietungs- und Insertionskosten	-32'864.75	-46'109.95
Übriger operativer Aufwand	-63'083.00	-82'484.60
Steuern und Abgaben	-128'660.80	-134'982.15
Operatives Ergebnis	8'978'476.24	9'281'427.13
Sonstige Erträge	221'494.34	38'133.97
Aktivzinsen	0.00	0.00
Aktiviert Bauzinsen	38'834.99	12'733.97
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	182'659.35	25'400.00
Finanzierungsaufwand	-193'346.16	-208'807.30
Hypothekarzinsen	-193'346.16	-208'807.30
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	0.00	0.00
Baurechtszinsaufwand	0.00	0.00
Verwaltungsaufwand	-65'567.78	-76'551.91
Vergütung Geschäftsführung	-60'636.62	-62'825.12
Schätzungs- und Revisionsaufwand	0.00	0.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-4'931.16	-13'726.79
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	940'788.00	198'700.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	940'788.00	198'700.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
Nettoertrag	9'881'844.64	9'232'901.89
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	467'001.85	315'055.56
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	467'001.85	315'055.56
Realisierter Erfolg	10'348'846.49	9'547'957.45
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	43'000.00	-44'055.56
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	83'000.00	-44'055.56
Veränderung latente Steuern	-40'000.00	0.00
Gesamterfolg	10'391'846.49	9'503'901.89

Fertige Bauten		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag Netto CHF
Aarau	Metzgergasse 8	7'250'000	7'498'000	7'858'000	179'644
Baden	Theaterplatz 4	4'375'000	4'668'000	8'596'000	190'590
Basel	Dufourstrasse 21, 23	6'562'000	10'298'000	11'050'000	286'760
Basel	Gerbergasse 55, Falknerstrasse 32	5'006'000	2'906'000	6'467'000	122'920
Basel	Hochstrasse 31	6'005'000	7'162'000	3'901'000	49'126
Basel	Holbeinstrasse 75	13'068'000	16'503'000	13'300'000	251'454
Basel	St. Jakobs-Strasse 7	12'067'000	14'622'024	13'830'000	317'365
Bern	Marktgasse 27	18'454'000	7'000'000	15'260'000	260'100
Bern	Sulgeneckstrasse 19, 19a	47'246'000	32'955'000	47'280'000	512'640
Biel	General-Dufour-Strasse 12, 16	8'890'000	6'320'000	4'420'000	0
Biel	Nidaugasse 40	3'480'000	3'200'000	5'857'000	134'778
Fribourg	Rue de Romont 29	9'459'000	5'954'500	13'480'000	302'982
Fribourg	Rue St-Pierre 3	5'441'000	5'937'800	5'866'000	122'307
Genève	Chemin Louis-Dunant 19	5'720'000	3'542'061	5'720'000	56'874
Genève	Rue Richard-Wagner 1	9'910'500	9'379'000	13'000'000	295'206
Lausanne	Rue de Bourg 27	7'222'000	5'543'800	12'420'000	301'422
Lausanne	Rue du Grand-Pré 4	16'465'000	15'216'938	16'465'000	189'348
Pully	Avenue C.-F. Ramuz 45	20'548'000	16'205'973	22'950'000	516'500
St.Gallen	Vadianstrasse 44, Kesslerstrasse 5	15'115'000	9'319'700	18'070'000	414'158
Thun	Bälliz 60, 60a	18'816'000	31'500'000	27'870'000	681'265
Volketswil	Müllerenstrasse 3 (Im Trigon)	25'224'000	39'603'000	30'720'000	1'034'249
Wil	Obere Bahnhofstrasse 38	9'885'374	4'991'800	9'643'000	45'528
Winterthur	Zürcherstrasse 37-41	13'617'000	17'315'000	14'620'000	355'500
Zug	Bahnhofstrasse 2	21'913'000	19'531'000	26'470'000	548'110
Zürich	Alfred-Escher-Strasse 9	4'847'000	3'280'000	5'456'000	113'436
Zürich	Baumackerstrasse 24	13'918'000	18'950'000	20'140'000	480'383
Zürich	Brandschenkestrasse 178	16'205'000	14'096'400	17'190'000	407'323
Zürich	Hofackerstrasse 32	2'983'100	4'980'000	5'321'000	86'613
Zürich	Hohlstrasse 612	14'724'000	13'870'000	17'890'000	74'517
Zürich	Hohlstrasse 614 (Obsidian)	38'237'000	28'900'000	48'930'000	1'175'151
Zürich	Morgartenstrasse 6, 10	23'194'000	14'709'900	23'590'000	422'058
Zürich	Obstgartenstrasse 15, 19	14'858'000	10'130'000	17'930'000	394'019
Zürich	Schweizergasse 20	6'878'000	3'370'000	9'295'000	181'161
Zürich	Zeltweg 63	18'529'000	20'025'000	19'300'000	468'060
Total Fertige Bauten		466'111'974	429'483'896	540'155'000	10'971'545

	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert 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	466'111'974	429'483'896	540'155'000	10'971'545
Miteigentumsanteile	0	0	0	0
Total	466'111'974	429'483'896	540'155'000	10'971'545

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe Bern, Sulgeneckstrasse 19, 19a per 1. April 2019
 Genève, Chemin Louis-Dunant 19 per 1. April 2019
 Lausanne, Rue du Grand-Pré 4 per 1. April 2019

Verkäufe Keine

Stammvermögen
Ungeprüfte Zahlen

Bilanz	30.06.2019 CHF	31.12.2018 CHF
Aktiven		
Flüssige Mittel	0.00	0.00
Darlehen ¹⁾	221'331.25	220'230.10
Total Aktiven	221'331.25	220'230.10

	CHF	CHF
Stammvermögen		
Widmungsvermögen	200'000.00	200'000.00
Gewinnvortrag	20'230.10	18'049.60
Ertragsüberschuss	1'101.15	2'180.50
Total Stammvermögen	221'331.25	220'230.10

Erfolgsrechnung	30.06.2019 CHF	31.12.2018 CHF
Aufwand		
Sonstige Aufwendungen	0.00	0.00
Total Aufwand	0.00	0.00

	CHF	CHF
Ertrag		
Zinsertrag	1'101.15	2'180.50
Total Ertrag	1'101.15	2'180.50
Ertragsüberschuss	1'101.15	2'180.50

Verwendung des Ertragsüberschusses	30.06.2019 CHF	31.12.2018 CHF
Übertrag auf Stammvermögen	1'101.15	2'180.50
Total Ertragsüberschuss	1'101.15	2'180.50

¹⁾ Darlehen an die Anlagestiftung Pensimo Anlagegruppe Casareal

Pensimo Management AG
Obstgartenstrasse 19
Postfach 246, 8042 Zürich

T +41 43 255 21 00
www.pensimo.ch