

Anlagestiftung Pensimo

Halbjahresbericht 2020

Inhalt

Organe	2
Mitteilungen an die Anleger	3
Halbjahresrechnung / Jahresrechnung Anlagegruppe Casareal	4–5
Vermögensrechnung per 30. Juni 2020	4
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2020	5
Grundstücksverzeichnis Anlagegruppe Casareal	6–9
Halbjahresrechnung / Jahresrechnung Anlagegruppe Proreal	10–11
Vermögensrechnung per 30. Juni 2020	10
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2020	11
Grundstücksverzeichnis Anlagegruppe Proreal	12–13
Stammvermögen	14

Stiftungsrat	Ständerat Alex Kuprecht , Präsident Richard Hunziker , Vizepräsident, bis 7. April 2020 Othmar Stöckli , Vizepräsident, seit 7. April 2020 Jürg Althaus , seit 7. April 2020 Françoise Bruderer Thom Franz Landolt Dr. Mariusz Platek Lukas Rohner , bis 7. April 2020 Hans Roth David Saxer Fabio Strinati Dr. Jürg Tobler
Anlagekommission	Richard Hunziker , Präsident, bis 7. April 2020 Othmar Stöckli , Präsident, seit 7. April 2020 Michel Gut Andi Hoppler Andreas Kressler Roland Stockmann , bis 7. April 2020 Nigel G. Volkart
Geschäftsführung	Pensimo Management AG
Mandatsleiter	Daniel Schürmann
Schätzungsexperten	Daniel Schneider , JLL, Zürich Sabrina Läderarch , JLL, Zürich
Revisionsstelle	Deloitte AG

Die Liegenschaften werden im Halbjahresabschluss nicht neu bewertet, d.h. die Bilanzzahlen basieren auf den Marktwerten per 31. Dezember 2019.

Die Ergebnisse der Erfolgsrechnungen des Halbjahresabschlusses lassen die Prognose zu, dass die für die beiden Anlagegruppen budgetierten Ausschüttungen (Casareal: CHF 42.–, Proreal: CHF 46.–) gehalten werden können.

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

Vermögensrechnung	30.06.2020 CHF	31.12.2019 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	552'112.93	990'630.71
Flüssige Mittel	39'111.09	97'799.85
Kurzfristige Forderungen	513'001.84	892'076.06
Rechnungsabgrenzungen	0.00	754.80
Anlagevermögen	2'039'848'276.85	2'033'860'700.00
Immobilien	2'037'591'700.00	2'033'860'700.00
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	20'947'000.00	17'216'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	2'016'644'700.00	2'016'644'700.00
Miteigentumsanteile	0.00	0.00
Laufende Sanierungen	2'256'576.85	0.00
Beteiligungen	0.00	0.00
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Gesamtvermögen	2'040'400'389.78	2'034'851'330.71
Passiven		
Fremdkapital	196'876'348.05	189'963'458.74
Kurzfristige Verbindlichkeiten	6'185'650.16	7'523'786.76
Rechnungsabgrenzungen	127'153.33	177'239.58
Hypothekarschulden	79'100'000.00	70'800'000.00
Andere verzinsliche Darlehen	223'544.56	222'432.40
Latente Steuern	111'240'000.00	111'240'000.00
Nettovermögen	1'843'524'041.73	1'844'887'871.97
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	1'378'821	1'299'584
Veränderungen im Berichtsjahr	20'000	79'237
Stand am Ende der Berichtsperiode	1'398'821	1'378'821
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	1'844'887'871.97	1'688'655'600.60
Zeichnungen	25'920'400.00	99'631'419.06
Rücknahmen	0.00	0.00
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-57'910'482.00	-54'582'528.00
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	30'626'251.76	111'183'380.31
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	1'843'524'041.73	1'844'887'871.97

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni	2020 CHF	2019 CHF
Mietertrag netto	41'412'485.91	40'245'987.81
Soll-Mietertrag	42'514'070.80	41'333'438.70
Minderertrag Leerstand	-1'158'283.40	-1'099'424.75
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-35'077.15	-9'245.04
Übrige Erträge aus Liegenschaften	91'775.66	21'218.90
Unterhalt Immobilien	-5'937'225.22	-5'517'939.00
Instandhaltung	-5'165'510.24	-4'750'741.71
Instandsetzung	-771'714.98	-767'197.29
Operativer Aufwand	-4'265'663.60	-4'040'522.05
Ver- und Entsorgungskosten	-202'607.45	-148'832.45
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-357'597.30	-358'589.30
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-856'785.80	-746'389.80
Bewirtschaftungshonorare	-1'782'599.10	-1'728'940.35
Vermietungs- und Insertionskosten	-167'114.30	-208'111.90
Übriger operativer Aufwand	-410'546.80	-366'030.80
Steuern und Abgaben	-488'412.85	-483'627.45
Operatives Ergebnis	31'209'597.09	30'687'526.76
Sonstige Erträge	177'461.13	335'950.75
Aktivzinsen	0.00	0.00
Aktiviert Bauzinsen	124'861.13	134'487.03
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	52'600.00	201'463.72
Finanzierungsaufwand	-811'889.36	-800'945.76
Hypothekarzinsen	-370'005.70	-416'068.11
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-1'112.16	-1'101.15
Baurechtszinsaufwand	-440'771.50	-383'776.50
Verwaltungsaufwand	-357'508.90	-303'532.87
Vergütung Geschäftsführung	-301'284.03	-261'495.82
Schätzungs- und Revisionsaufwand	0.00	0.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-56'224.87	-42'037.05
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	378'000.00	971'988.50
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	378'000.00	971'988.50
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
Nettoertrag	30'595'659.96	30'890'987.38
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	10'591.80	1'372'042.40
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	10'591.80	1'372'042.40
Realisierter Erfolg	30'606'251.76	32'263'029.78
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	20'000.00	-2'191'000.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	20'000.00	425'000.00
Veränderung latente Steuern	0.00	-2'616'000.00
Gesamterfolg	30'626'251.76	30'072'029.78

Fertige Bauten		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
Aarau	Jurastrasse 9	2'759'000	2'541'000	4'243'000	84'432
Aarau	Zelglistrasse 62	2'036'000	3'883'000	3'730'000	82'398
Adlikon b. Regensdorf	Steinstrasse 56–60	8'100'000	7'663'910	9'622'000	219'489
Adliswil	Zelgli	25'300'640	27'925'012	45'080'000	856'185
Adliswil	Zelgstrasse 57	2'106'000	1'755'000	3'377'000	64'867
Affoltern am Albis	Mühlebergstrasse 2, 2a, 2b, 2c	15'979'000	12'314'787	20'920'000	424'171
Allschwil	Baselmattweg 211–221	20'141'000	29'902'000	25'890'000	785'502
Alpnach	Grunzlistrasse 10, 12	6'481'000	5'854'000	7'856'000	162'219
Altdorf	Winkel 3, 4, 5	14'820'000	12'945'000	19'340'000	401'120
Basel	Bläsiring 121	3'680'000	3'654'000	4'737'000	92'118
Basel	Claragraben 144	5'200'000	4'689'000	7'380'000	145'782
Basel	Dauidsbodenstrasse 5	3'900'100	3'323'000	6'792'000	108'830
Basel	Hebelstrasse 115	5'901'000	4'215'000	9'370'000	175'573
Basel	Jacob Burckhardt-Strasse 14	1'395'000	1'168'000	2'183'000	37'131
Basel	Kleinhünigeranlage 54, 56, 58, 60	6'522'000	7'270'000	10'590'000	198'462
Basel	Kleinhünigerstrasse 208, 210, Wiesendamm 14, 16	11'200'000	12'761'000	14'290'000	330'724
Basel	Oberwilerstrasse 38, Schweizergasse 26	4'338'000	4'763'000	5'889'000	142'548
Basel	Oetlingerstrasse 47, 49, Klybeckstrasse 73	7'815'000	8'260'000	8'647'000	182'560
Basel	Oetlingerstrasse 51, 53, Klybeckstrasse 69	6'650'000	5'715'000	10'380'000	204'917
Basel	Rudolfstrasse 39	3'006'000	3'437'000	4'422'000	94'151
Basel	Spalenring 64	5'095'000	5'733'000	8'953'000	183'394
Basel	St. Alban-Ring 185, 187, 189	5'352'000	7'310'000	13'280'000	214'476
Basel	St. Alban-Ring 278–286	21'211'975	15'672'000	30'180'000	555'151
Bellach	Römerstrasse 33–37	10'368'000	10'574'200	12'480'000	312'284
Bern	Bitzjusstrasse 40	7'297'000	4'230'000	6'786'000	145'127
Bern	Bitzjusstrasse 42, Beyelerweg 3	13'777'000	7'330'000	7'748'000	257'481
Bern	Dorngasse 2, 4, 6, 8	5'251'000	5'300'000	10'580'000	183'202
Bern	Freiburgstrasse 54, 56, 58	13'517'000	8'013'200	14'630'000	270'465
Bern	Könizstrasse 76, 78, 80, 82	23'820'000	20'754'500	25'260'000	652'108
Bern	Landoltstrasse 38 (Einstellhalle)	1'612'810	2'000'000	1'453'000	35'791
Bern	Rodtmattstrasse 92	5'673'000	5'000'000	9'089'000	182'186
Bern	Thunstrasse 32, 34, 36	5'998'000	11'525'000	14'920'000	268'314
Bern	Wabernstrasse 87	1'230'192	2'225'000	3'132'000	60'198
Birmensdorf	Breitenstrasse 1–7	9'013'000	8'455'300	13'650'000	266'606
Birsfelden	Bruderholzstrasse 9 (Einstellhalle)	110'000	1'262'000	855'700	17'742
Birsfelden	Gempenstrasse 1, 3, 5	6'085'500	8'542'000	8'803'000	221'970
Birsfelden	Gempenstrasse 4	9'282'000	12'830'000	19'690'000	363'577
Birsfelden	Passwangstrasse 1, 2, 3, 4, 5, 6	6'082'300	16'368'000	17'710'000	457'936
Birsfelden	Rütthardstrasse 3	12'839'000	16'713'000	26'290'000	494'544
Bischofszell	Bitzistrasse 3, 5	10'281'000	7'907'000	11'990'000	259'724
Blonay	Chemin du Jordil 1, 2, 4, 8	7'360'991	12'097'300	10'520'000	222'780
Brugg	Habsburgerstrasse 46, 50a, 50b	17'344'000	14'350'000	20'420'000	390'428
Brügg	Neubrückestrasse 15–25	4'476'000	12'564'000	11'870'000	275'795
Buchs	Brunnenstrasse 19	12'064'000	15'302'800	21'760'000	443'709
Dänikon	Langwiesenstrasse 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18	17'851'660	15'890'415	19'800'000	428'074
Zwischentotal		390'322'168	411'987'424	566'587'700	11'956'237

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
Übertrag		390'322'168	411'987'424	566'587'700	11'956'237
Dietikon	Neumattstrasse 12, 14	13'915'000	8'058'545	14'560'000	247'253
Ecublens	Chemn du Stand 19 a, b, c, d, e	10'440'600	13'275'880	17'290'000	410'049
Effretikon	Büelstrasse 4	3'704'000	2'113'360	4'587'000	88'704
Effretikon	Quellenstrasse 7	6'800'000	4'630'000	8'469'000	162'312
Ehrendingen	Breitwiesweg, Landstrasse	10'673'000	8'611'000	11'980'000	246'600
Emmenbrücke	Erlenstrasse 87	2'527'000	2'481'000	3'750'000	63'909
Emmenbrücke	Rüeggisingerstrasse 18, 18a – 18d	20'557'000	18'724'000	31'370'000	582'527
Ennetbaden	Badstrasse 2, 4, 6	15'747'000	12'912'000	22'910'000	467'065
Fahrweid	Austrasse 15, 17	3'866'000	4'105'950	6'060'000	131'796
Feldmeilen	Ländischstrasse 27, 37	5'837'300	4'460'018	7'613'000	125'236
Frauenfeld	Häberlinstrasse 10, 12	7'200'000	8'063'000	10'820'000	245'954
Frauenfeld	Oststrasse 8, 8a, 8b	18'290'000	14'299'000	24'420'000	522'379
Fribourg	Avenue Jean-Marie Musy 7, 9	7'767'000	9'449'000	16'110'000	328'842
Fribourg	Route Joseph-Chaley 11	3'692'000	7'724'200	12'270'000	257'105
Genève	Avenue Wendt 29, 31, 33	19'792'000	12'331'000	25'360'000	447'314
Genève	Chemin des Glycines 2, 4	17'049'000	7'942'000	21'080'000	386'764
Genève	Rue Daubin 4	18'056'000	9'511'470	18'220'000	302'312
Geroldswil	Bergstrasse 8–22	20'095'000	19'533'402	29'200'000	582'528
Gränichen	Mattenstrasse 12–20	14'023'839	17'943'000	19'760'000	446'742
Ittigen	Talgutzentrum 24, 26	15'035'000	10'800'000	15'390'000	333'899
Jona	Schlüsselstrasse 3	9'957'000	5'461'700	11'070'000	195'402
Köniz	Tulpenweg 111	8'966'000	5'357'500	9'285'000	187'594
Konolfingen	Emmentalstrasse 29	4'842'700	8'000'000	5'516'000	147'036
Kriens	Klösterlistrasse 6, Josef-Schryberstrasse 10	5'433'000	9'066'000	15'510'000	320'875
Kriens	Lauerzring 1–7	14'561'000	14'046'000	18'910'000	478'902
Langenthal	Marktgasse 35, 37	7'655'000.00	17'369'900	8'889'000	228'729
Laupen	Eigerweg 6, 12	2'622'000	5'560'000	7'591'000	166'993
Lausanne	Avenue de la Chablère 33, 33bis	1'240'000	3'569'550	4'321'000	120'912
Le Lignon	Avenue du Lignon 10–13, 16–19, 28, 29	61'569'000.00	77'136'000	116'790'000	2'425'090
Liestal	Frenkenstrasse 20, 22, 24, 26, 28	14'240'212	16'062'000	20'460'000	403'417
Murten	Schützenmatt 8, 23, 25, 31, 33	11'591'000	11'464'700	22'480'000	471'601
Näfels	Glärnischstrasse 1	1'428'000	3'575'000	3'482'000	80'846
Nussbaumen b. Baden	Kirchweg 53, 55, 57	10'125'338	10'229'000	11'870'000	308'428
Nyon	Chemin des Plantaz 34, 36, 38	14'016'000	14'454'005	21'080'000	475'574
Oberwil-Lieli	Rotzenbühlstrasse 9, 11	4'585'000.00	5'661'000	5'716'000	135'934
Olten	Aarauerstrasse 35	5'740'000	8'561'000	6'900'000	178'875
Opfikon	Farman-Strasse 2, 4, 6	37'557'000	17'500'000	47'800'000	905'935
Pully	Chemin des Roches 6–16, Chemin de Pallin 11	30'712'300	27'542'219	39'890'000	943'298
Reinach	Wielandstrasse 2, 4, 6	10'408'920	9'354'000	11'030'000	304'399
Renens	Avenue de la Poste 18, Avenue de l'Eglise Catholique 5	9'785'000.00	9'165'240	14'770'000	282'363
Rheinfelden	Marktgasse 36, 38	4'423'000	6'197'000	4'117'000	119'118
Rorschach	Säntisstrasse 18, 18a, 20, 20a	5'438'000	7'313'900	6'130'000	186'846
Rüti	Gubelstrasse 13	2'503'000	2'491'973	2'952'000	58'787
Schlieren	Langackerstrasse 24, 26, 28, 30	21'440'000	15'064'000	36'590'000	634'071
Solothurn	Aarepark	30'127'700	32'356'240	30'380'000	783'304
Solothurn	Geissfluhstrasse 1, 2, 3, 4, 6	12'964'064	15'409'980	11'780'000	346'112
Zwischentotal		969'319'140	966'923'156	1'383'115'700	29'225'968

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
Übertrag		969'319'140	966'923'156	1'383'115'700	29'225'968
Spiez	Kornmatte	8'196'600	11'614'500	10'990'000	259'180
Spreitenbach	Baumgartenstrasse 2, 4	9'945'000	11'818'000	20'440'000	413'347
St. Gallen	Achslengut	19'737'612	15'962'200	20'450'000	433'046
St. Gallen	Axensteinstrasse 8, Speicherstrasse 31	6'577'000	6'393'900	7'770'000	174'367
St. Gallen	Lehnstrasse 100 – 104b	16'235'000	14'692'100	22'740'000	470'840
St. Gallen	Rorschacherstrasse 59, 61	3'249'000	4'129'600	5'039'000	132'382
St. Gallen	Ullmannstrasse 37a–c, 39a–c, Engelwiesstrasse 5c	16'697'789	19'804'400	20'800'000	562'455
Strengelbach	Sonnenrainweg 8, 10, 12, 14	3'732'000	5'742'000	6'108'000	145'539
Uster	Nossikerstrasse 22, 24, 26, 28	8'108'724	8'700'806	16'120'000	287'577
Uster	Rännenfeldweg 8, 10, 12	9'743'000	7'040'052	13'670'000	271'674
Uster	Wermatswilerstrasse 3	1'056'000	1'310'025	1'801'000	35'796
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 31	1'796'000	3'983'000	7'108'000	159'531
Volketswil	Glärnischweg 2–8	12'500'000	11'851'338	14'690'000	298'788
Wettingen	J. J. Ryffel-Strasse 4, 6	4'403'700	6'648'000	10'000'000	223'220
Wettswil	Hofächer 2–32	36'854'070	31'301'895	40'810'000	766'099
Wetzikon	Widmenwiesstrasse 17–28	20'998'000	17'804'231	32'900'000	618'829
Widnau	Zehntfeldstrasse 8, 8a, 8b	10'732'000	7'144'700	13'400'000	283'789
Wiesendangen	Wiswandstrasse 5, 7, 9, 11	10'124'000	8'569'960	14'280'000	271'891
Wil	Othmarstrasse 12, 14	4'911'000	4'314'100	6'263'000	139'908
Winterthur	Brühlgartenstrasse 2, 4, 6, 8	20'194'785	16'344'975	33'780'000	600'185
Winterthur	Emil Klöti-Strasse 2	6'223'000	4'125'000	6'995'000	124'752
Winterthur	Espenstrasse 70, 72, 74	13'880'000	8'700'000	14'400'000	261'886
Winterthur	Espenstrasse 73	9'183'000	6'240'000	9'947'000	187'067
Winterthur	Euelstrasse 66, 68, 70	13'220'000	9'200'025	15'080'000	298'556
Winterthur	Im Geissacker 51, 53	4'024'000	2'804'990	4'839'000	80'420
Winterthur	Langgasse 112, 114, 116, 118	8'817'000	5'684'900	9'732'000	167'226
Winterthur	Oststrasse 29, 31	6'119'000	4'480'000	7'077'000	127'121
Winterthur	Reismühleweg 50, 52	4'074'000	3'496'389	4'548'000	88'710
Winterthur	Reutlingerstrasse 15, 17	7'228'000	7'291'226	8'559'000	178'917
Winterthur	Riedhofstrasse 25, Holzlegistrasse 15a, 15b	12'120'000	9'799'950	13'240'000	270'352
Winterthur	Rössligasse 12	2'644'000	2'519'970	2'918'000	59'316
Winterthur	Wülflingerstrasse 22, 24	8'553'000	5'300'000	9'464'000	172'264
Wittenbach	Grüntalstrasse 2, 4, 6, 8	10'927'000	10'451'200	12'930'000	312'005
Wohlen	Steingasse 12, 14	12'617'000	7'387'000	13'460'000	251'942
Zürich	Ackerstein	6'658'000	18'243'820	28'350'000	549'709
Zürich	Aegertenstrasse 32	2'823'000	2'900'033	5'464'000	75'948
Zürich	Aegertenstrasse 36	1'572'000	1'890'000	2'746'000	47'550
Zürich	Aegertenstrasse 42	2'296'000	2'480'018	5'054'000	88'974
Zürich	Althoossteig 7, 7a, 7b	3'889'783	2'650'000	5'856'000	95'324
Zürich	Badenerstrasse 101	10'810'000	8'209'015	17'160'000	265'803
Zürich	Beckhammer 12, 14, 32	2'910'000	6'153'805	8'965'000	166'284
Zürich	Bederstrasse 78	4'037'664	3'781'088	9'076'000	149'238
Zürich	Bergstrasse 12	1'001'490	2'663'225	5'466'000	87'180
Zürich	Butzenstrasse 131, 133, Bruchstrasse 100	5'063'312	4'222'239	6'019'000	118'151
Zürich	Dörflistrasse 47	9'514'056	6'620'000	18'580'000	280'577
Zürich	Feldeggstrasse 42	9'948'000	7'017'510	18'470'000	304'318
Zwischentotal		1'375'262'726	1'336'404'341	1'966'669'700	40'583'998

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
Übertrag		1'375'262'726	1'336'404'341	1'966'669'700	40'583'998
Zürich	Forchstrasse 158	9'921'000	10'739'231	13'100'000	268'897
Zürich	In der Hub 23, 25	2'623'036	2'804'463	5'642'000	86'442
Zürich	Saumackerstrasse 54, 56	6'941'000	3'750'000	7'423'000	87'264
Zürich	Siewerdstrasse 10, 12, 14	13'660'000	9'056'439	23'810'000	385'885
Total fertige Bauten		1'408'407'762	1'362'754'474	2'016'644'700	41'412'486
Angefangene Bauten					
Dübendorf	Am Stadtrand 25, 27, 29	20'947'000	0	20'947'000	0
Total angefangene Bauten		20'947'000	0	20'947'000	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		20'947'000	0	20'947'000	0
Fertige Bauten		1'408'407'762	1'362'754'474	2'016'644'700	41'412'486
Miteigentumsanteile		0	0	0	0
Total		1'429'354'762	1'362'754'474	2'037'591'700	41'412'486

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe Keine

Verkäufe Keine

Vermögensrechnung	30.06.2020 CHF	31.12.2019 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	860'718.17	342'923.10
Flüssige Mittel	131'397.47	182'586.75
Kurzfristige Forderungen	729'320.70	160'336.35
Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00
Anlagevermögen	561'043'278.05	558'478'000.00
Immobilien	558'478'000.00	558'478'000.00
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0.00	0.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	558'478'000.00	558'478'000.00
Miteigentumsanteile	0.00	0.00
Laufende Sanierungen	2'565'278.05	0.00
Beteiligungen	0.00	0.00
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Gesamtvermögen	561'903'996.22	558'820'923.10
Passiven		
Fremdkapital	58'378'814.12	47'189'936.33
Kurzfristige Verbindlichkeiten	240'174.54	602'890.22
Rechnungsabgrenzungen	2'639.58	51'046.11
Hypothekarschulden	40'600'000.00	29'000'000.00
Andere verzinsliche Darlehen	0.00	0.00
Latente Steuern	17'536'000.00	17'536'000.00
Nettovermögen	503'525'182.10	511'630'986.77
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	381'366	312'967
Veränderungen im Berichtsjahr	0	68'399
Stand am Ende der Berichtsperiode	381'366	381'366
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	511'630'986.77	414'038'669.09
Zeichnungen	0.00	87'205'455.05
Rücknahmen	0.00	0.00
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-18'305'568.00	-15'022'416.00
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	10'199'763.33	25'409'278.63
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	503'525'182.10	511'630'986.77

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni	2020 CHF	2019 CHF
Mietertrag netto	12'798'879.70	10'971'545.01
Soll-Mietertrag	13'308'724.99	11'996'737.21
Minderertrag Leerstand	-936'059.96	-1'010'657.50
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	23'594.42	-26'867.30
Übrige Erträge aus Liegenschaften	402'620.25	12'332.60
Unterhalt Immobilien	-1'580'403.51	-1'022'623.12
Instandhaltung	-891'979.79	-676'016.05
Instandsetzung	-688'423.72	-346'607.07
Operativer Aufwand	-1'111'371.78	-970'445.65
Ver- und Entsorgungskosten	-44'654.90	-25'469.55
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-129'044.98	-170'042.95
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-240'409.15	-188'318.05
Bewirtschaftungshonorare	-382'865.95	-362'006.55
Vermietungs- und Insertionskosten	-64'355.26	-32'864.75
Übriger operativer Aufwand	-86'456.14	-63'083.00
Steuern und Abgaben	-163'585.40	-128'660.80
Operatives Ergebnis	10'107'104.41	8'978'476.24
Sonstige Erträge	21'877.23	221'494.34
Aktivzinsen	0.00	0.00
Aktiviert Bauzinsen	4'890.14	38'834.99
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	16'987.09	182'659.35
Finanzierungsaufwand	-152'199.97	-193'346.16
Hypothekarzinsen	-152'199.97	-193'346.16
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	0.00	0.00
Baurechtszinsaufwand	0.00	0.00
Verwaltungsaufwand	-101'392.34	-65'567.78
Vergütung Geschäftsführung	-75'041.71	-60'636.62
Schätzungs- und Revisionsaufwand	0.00	0.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-26'350.63	-4'931.16
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	0.00	940'788.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0.00	940'788.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
Nettoertrag	9'875'389.33	9'881'844.64
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	467'001.85
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	467'001.85
Realisierter Erfolg	9'875'389.33	10'348'846.49
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	324'374.00	43'000.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	324'374.00	83'000.00
Veränderung latente Steuern	0.00	-40'000.00
Gesamterfolg	10'199'763.33	10'391'846.49

Fertige Bauten		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
Aarau	Metzgergasse 8	7'250'000	7'073'000	8'212'000	186'064
Baden	Theaterplatz 4	4'375'000	4'621'000	8'493'000	190'590
Basel	Dufourstrasse 21, 23	6'847'000	10'396'000	11'290'000	239'965
Basel	Gerbergasse 55, Falknerstrasse 32	5'006'000	2'934'000	6'154'000	97'240
Basel	Hochstrasse 31	6'015'000	7'230'000	3'955'000	94'410
Basel	Holbeinstrasse 75	13'068'000	16'659'000	13'890'000	280'878
Basel	St. Jakobs-Strasse 7	12'067'000	14'759'607	14'030'000	300'112
Bern	Marktgasse 27	18'454'000	7'000'000	15'350'000	260'100
Bern	Sulgeneckstrasse 19, 19a	47'249'000	32'910'000	46'760'000	1'025'280
Biel	General-Dufour-Strasse 12, 16	8'890'000	6'320'000	3'479'000	0
Biel	Nidaugasse 40	3'480'000	3'200'000	5'450'000	134'778
Fribourg	Rue de Romont 29	9'459'000	5'954'500	13'510'000	274'514
Fribourg	Rue St-Pierre 3	5'441'000	5'084'000	5'762'000	155'592
Genève	Chemin Louis-Dunant 19	5'720'000	3'542'061	6'265'000	113'748
Genève	Rue Richard-Wagner 1	10'003'500	9'461'000	13'660'000	351'508
Lausanne	Rue de Bourg 27	7'222'000	5'543'800	13'030'000	285'657
Lausanne	Rue du Grand-Pré 4	16'295'000	15'216'938	17'340'000	396'291
Pully	Avenue C.-F. Ramuz 45	20'548'000	16'205'973	22'720'000	516'500
St.Gallen	Vadianstrasse 44, Kesslerstrasse 5	15'115'000	9'365'700	18'570'000	409'626
Thun	Bälliz 60, 60a	18'816'000	31'500'000	27'940'000	636'094
Volketswil	Müllerenstrasse 3 (Im Trigon)	25'224'000	39'602'990	32'810'000	1'056'504
Wil	Obere Bahnhofstrasse 38	9'885'000	5'016'400	10'540'000	251'688
Winterthur	Zürcherstrasse 37-41	13'617'000	17'315'020	14'350'000	361'929
Zug	Bahnhofstrasse 2	21'913'000	19'531'000	25'580'000	806'087
Zürich	Alfred-Escher-Strasse 9	4'847'000	3'280'000	5'709'000	111'734
Zürich	Baumackerstrasse 24	13'918'000	18'950'000	20'990'000	480'050
Zürich	Brandschenkestrasse 178	16'205'000	14'096'412	18'100'000	427'462
Zürich	Hofackerstrasse 32	2'983'100	4'980'000	5'054'000	93'107
Zürich	Hohlstrasse 612	21'671'000	20'450'000	28'750'000	602'654
Zürich	Hohlstrasse 614 (Obsidian)	39'013'000	28'900'000	51'360'000	1'194'338
Zürich	Morgartenstrasse 6, 10	22'823'000	15'550'000	25'150'000	411'778
Zürich	Obstgartenstrasse 15, 19	14'858'000	10'129'970	18'410'000	404'308
Zürich	Schweizergasse 20	6'878'000	3'370'000	9'435'000	180'233
Zürich	Zeltweg 63	18'579'000	20'025'000	16'380'000	468'060
Total fertige Bauten		473'734'600	436'173'371	558'478'000	12'798'880

	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	473'734'600	436'173'371	558'478'000	12'798'880
Miteigentumsanteile	0	0	0	0
Total	473'734'600	436'173'371	558'478'000	12'798'880

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe Keine

Verkäufe Keine

Bilanz	30.06.2020	31.12.2019
	CHF	CHF
Aktiven		
Flüssige Mittel	0.00	0.00
Darlehen ¹⁾	223'544.56	222'432.40
Total Aktiven	223'544.56	222'432.40

	CHF	CHF
Stammvermögen		
Widmungsvermögen	200'000.00	200'000.00
Gewinnvortrag	22'432.40	20'230.10
Ertragsüberschuss	1'112.16	2'202.30
Total Stammvermögen	223'544.56	222'432.40

Erfolgsrechnung	30.06.2020	31.12.2019
	CHF	CHF
Aufwand		
Sonstige Aufwendungen	0.00	0.00
Total Aufwand	0.00	0.00

	CHF	CHF
Ertrag		
Zinsertrag	1'112.16	2'202.30
Total Ertrag	1'112.16	2'202.30
Ertragsüberschuss	1'112.16	2'202.30

Verwendung des Ertragsüberschusses	30.06.2020	31.12.2019
	CHF	CHF
Übertrag auf Stammvermögen	1'112.16	2'202.30
Total Ertragsüberschuss	1'112.16	2'202.30

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