

Anlagestiftung Pensimo

Halbjahresbericht 2021

Inhalt

Organe	2
Mitteilungen an die Anleger	3
Halbjahresrechnung / Jahresrechnung Anlagegruppe Casareal	4
Vermögensrechnung per 30. Juni 2021	4
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2021	5
Grundstücksverzeichnis Anlagegruppe Casareal	6
Halbjahresrechnung / Jahresrechnung Anlagegruppe Proreal	10
Vermögensrechnung per 30. Juni 2021	10
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2021	11
Grundstücksverzeichnis Anlagegruppe Proreal	12
Stammvermögen	14

Stiftungsrat	Ständerat Alex Kuprecht, Präsident Othmar Stöckli, Vizepräsident Jürg Althaus Françoise Bruderer Thom Franz Landolt Dr. Mariusz Platek Hans Roth David Saxer Fabio Strinati Dr. Jürg Tobler
Anlagekommission	Othmar Stöckli, Präsident Michel Gut Andi Hoppler Andreas Kressler 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 2020.

Die Ergebnisse der Erfolgsrechnungen des Halbjahresabschlusses lassen die Prognose zu, dass die für die beiden Anlagegruppen budgetierten Ausschüttungen (Casareal: CHF 38.–, Proreal: CHF 44.–) gehalten werden können.

Valoren-Nr.
ISIN-Code

Anlagegruppe Casareal, Wohnimmobilien Schweiz
2.048.819
CH0020488190

Valoren-Nr.
ISIN-Code

Anlagegruppe Proreal, Geschäftsimmobilien Schweiz
2.048.822
CH0020488224

Vermögensrechnung	30.06.2021 CHF	31.12.2020 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	524'374	3'280'206
Flüssige Mittel	183'370	254'290
Kurzfristige Forderungen	340'400	3'025'916
Rechnungsabgrenzungen	604	0
Anlagevermögen	2'314'187'059	2'145'937'000
Immobilien	2'307'189'000	2'145'937'000
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inklusive Land)	71'868'000	63'577'000
Fertige Bauten (inklusive Land)	2'235'321'000	2'082'360'000
Miteigentumsanteile	0	0
Laufende Sanierungen	6'998'059	0
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
Gesamtvermögen	2'314'711'433	2'149'217'206
Passiven		
Fremdkapital	348'340'473	220'772'024
Kurzfristige Verbindlichkeiten	882'559	1'206'918
Rechnungsabgrenzungen	28'133	163'449
Hypothekarschulden	222'000'000	84'800'000
Andere verzinsliche Darlehen	225'780	9'724'657
Latente Steuern	125'204'000	124'877'000
Nettovermögen	1'966'370'961	1'928'445'182
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	1'398'821	1'378'821
Veränderungen im Berichtsjahr	50'000	20'000
Stand am Ende der Berichtsperiode	1'448'821	1'398'821
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	1'928'445'182	1'844'887'872
Zeichnungen	66'832'500	25'920'400
Rücknahmen	0	0
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-58'750'482	-57'910'482
Gesamterfolg der Berichtsperiode	29'843'761	115'547'392
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	1'966'370'961	1'928'445'182

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni	2021 CHF	2020 CHF
Mietertrag netto	43'254'601	41'412'486
Soll-Mietertrag	44'419'991	42'514'071
Minderertrag Leerstand	-1'646'942	-1'158'283
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-37'519	-35'077
Übrige Erträge aus Liegenschaften	519'071	91'776
Unterhalt Immobilien	-6'968'815	-5'937'225
Instandhaltung	-5'714'934	-5'165'510
Instandsetzung	-1'253'881	-771'715
Operativer Aufwand	-4'881'149	-4'265'664
Ver- und Entsorgungskosten	-284'310	-202'607
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-536'659	-357'597
Delkredere	0	0
Versicherung	-917'575	-856'786
Bewirtschaftungshonorare	-1'869'396	-1'782'599
Vermietungs- und Insertionskosten	-115'560	-167'114
Übriger operativer Aufwand	-537'002	-410'547
Steuern und Abgaben	-620'647	-488'413
Operatives Ergebnis	31'404'638	31'209'597
Sonstige Erträge	297'583	177'461
Aktivzinsen	0	0
Aktiviert Bauzinsen	162'083	124'861
Baurechtszinsertrag	0	0
Übrige Erträge	135'500	52'600
Finanzierungsaufwand	-1'261'731	-811'889
Hypothekarzinsen	-591'043	-370'006
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-40'215	-1'112
Baurechtszinsaufwand	-630'473	-440'772
Verwaltungsaufwand	-364'956	-357'509
Vergütung Geschäftsführung	-290'331	-301'284
Schätzungs- und Revisionsaufwand	0	0
Übriger Verwaltungsaufwand	-74'625	-56'225
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	849'500	378'000
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	849'500	378'000
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0	0
Nettoertrag	30'925'033	30'595'660
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	10'592
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	10'592
Realisierter Erfolg	30'925'033	30'606'252
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-1'081'272	20'000
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-754'272	20'000
Veränderung latente Steuern	-327'000	0
Gesamterfolg	29'843'761	30'626'252

Fertige Bauten		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
Aarau	Jurastrasse 9	2'759'000	2'541'000	4'120'000	83'079
Aarau	Zelglistrasse 62	2'036'000	3'883'000	3'630'000	82'314
Adlikon b. Regensdorf	Steinstrasse 56–60	8'100'000	7'663'910	10'360'000	218'690
Adliswil	Zelgli	25'330'000	27'925'012	45'470'000	859'071
Adliswil	Zelgstrasse 57	2'106'000	1'755'000	3'640'000	65'366
Affoltern am Albis	Mühlebergstrasse 2, 2a, 2b, 2c	15'979'000	12'314'787	21'590'000	431'969
Allschwil	Baselmattweg 211–221	20'142'000	29'902'000	26'310'000	771'976
Alpnach	Grunzlistrasse 10, 12	6'481'000	5'908'000	8'060'000	162'511
Altdorf	Winkel 3, 4, 5	14'820'000	13'063'000	19'370'000	401'809
Basel	Bläsiring 121	3'680'000	3'654'000	5'050'000	95'490
Basel	Claragraben 144	5'200'000	4'689'000	6'610'000	153'089
Basel	Dauidsbodenstrasse 5	3'900'100	3'323'000	7'010'000	122'118
Basel	Hebelstrasse 115	5'901'000	4'215'000	9'810'000	175'493
Basel	Jacob Burckhardt-Strasse 14	1'395'000	1'168'000	2'160'000	36'540
Basel	Kleinhünigeranlage 54, 56, 58, 60	6'522'000	7'270'000	10'580'000	207'624
Basel	Kleinhünigerstrasse 208, 210, Wiesendamm 14, 16	11'200'000	12'761'000	13'930'000	333'676
Basel	Oberwilerstrasse 38, Schweizergasse 26	4'338'000	4'763'000	5'880'000	142'565
Basel	Oetlingerstrasse 47, 49, Klybeckstrasse 73	10'396'000	8'260'000	10'557'000	204'913
Basel	Oetlingerstrasse 51, 53, Klybeckstrasse 69	6'650'000	5'715'000	11'390'000	198'425
Basel	Rudolfstrasse 39	3'006'000	3'437'000	4'390'000	84'660
Basel	Spalenring 64	5'095'000	5'733'000	10'030'000	181'411
Basel	St. Alban-Ring 185, 187, 189	5'352'000	7'310'000	14'050'000	225'716
Basel	St. Alban-Ring 278–286	21'211'975	15'672'000	31'520'000	541'303
Bellach	Römerstrasse 33–37	10'368'000	10'574'200	12'890'000	309'013
Bern	Bitzjusstrasse 40	7'265'000	4'230'000	7'210'000	162'201
Bern	Bitzjusstrasse 42, Beyelerweg 3	10'841'000	7'330'000	10'600'000	110'522
Bern	Dorngasse 2, 4, 6, 8	5'251'000	5'300'000	10'850'000	182'678
Bern	Freiburgstrasse 54, 56, 58	13'517'000	8'013'200	14'880'000	270'341
Bern	Könizstrasse 76, 78, 80, 82	23'820'000	20'754'500	25'500'000	648'273
Bern	Landoltstrasse 38 (Einstellhalle)	1'612'810	2'000'000	1'400'000	36'320
Bern	Rodtmattstrasse 92	5'673'000	5'000'000	10'340'000	184'346
Bern	Thunstrasse 32, 34, 36	5'998'000	11'525'000	15'060'000	284'726
Bern	Wabernstrasse 87	1'230'192	2'225'000	3'100'000	59'031
Birmensdorf	Breitenstrasse 1–7	9'013'000	8'455'300	14'390'000	274'229
Birsfelden	Bruderholzstrasse 9 (Einstellhalle)	110'000	1'262'000	860'000	17'892
Birsfelden	Gempenstrasse 1, 3, 5	6'085'500	8'542'000	9'010'000	201'248
Birsfelden	Gempenstrasse 4	9'282'000	12'830'000	20'540'000	389'150
Birsfelden	Passwangstrasse 1, 2, 3, 4, 5, 6	6'083'000	16'368'000	17'990'000	439'924
Birsfelden	Rütthardstrasse 3	12'839'000	16'713'000	26'640'000	478'655
Bischofszell	Bitzistrasse 3, 5	10'281'000	7'907'000	12'320'000	254'925
Blonay	Chemin du Jordil 1, 2, 4, 8	7'361'000	12'097'300	10'330'000	223'845
Brugg	Habsburgerstrasse 46, 50a, 50b	17'344'000	14'350'000	21'320'000	419'852
Brügg	Neubrückestrasse 15–25	4'476'000	12'564'000	11'960'000	273'701
Buchs	Brunnenstrasse 19	12'064'000	15'302'800	21'440'000	432'451
Dänikon	Langwiesenstrasse 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18	17'851'660	15'890'415	21'080'000	431'957
Dietikon	Neumattstrasse 12, 14	13'915'000	8'058'545	14'710'000	240'318
Ecublens	Chemn du Stand 19 a, b, c, d, e	10'440'600	13'275'880	17'980'000	409'899

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
Effretikon	Büelstrasse 4	3'704'000	2'113'360	4'540'000	89'237
Effretikon	Quellenstrasse 7	6'800'000	4'630'000	9'120'000	160'464
Ehrendingen	Breitwiesweg, Landstrasse	10'682'000	8'611'000	13'270'000	265'143
Emmenbrücke	Erlenstrasse 87	3'212'000	2'481'000	5'500'000	69'322
Emmenbrücke	Rüeggisingerstrasse 18, 18a – 18d	20'590'000	18'724'000	31'260'000	586'558
Ennetbaden	Badstrasse 2, 4, 6	15'768'000	12'912'000	24'700'000	468'621
Fahrweid	Austrasse 15, 17	3'866'000	4'105'950	6'370'000	130'274
Feldmeilen	Ländischstrasse 27, 37	5'837'300	4'460'018	7'980'000	144'984
Frauenfeld	Häberlinstrasse 10, 12	7'200'000	8'063'000	10'490'000	246'595
Frauenfeld	Oststrasse 8, 8a, 8b	18'290'000	14'299'000	25'900'000	523'028
Fribourg	Avenue Jean-Marie Musy 7, 9	7'767'000	9'449'000	15'310'000	324'569
Fribourg	Route Joseph-Chaley 11	3'692'000	7'724'200	12'590'000	250'605
Genève	Avenue Wendt 29, 31, 33	19'792'000	12'608'000	25'120'000	457'029
Genève	Avenue Eugène-Pittard 28, 30, 32 chemin des Glycines 2, 4, 6	57'702'000	8'121'000	64'173'000	853'773
Genève	Route de Malagnou 39	10'316'000	3'594'000	10'316'000	125'214
Genève	Rue Daubin 4	18'056'000	9'725'000	19'790'000	288'309
Genève	Rue de l'Ecole-de-Médecine 2	23'542'000	8'597'000	23'542'000	317'395
Genève	Rue de Neuchâtel 2	13'576'000	5'316'000	13'576'000	180'522
Genève	Avenue Pictet-de-Rochemont 2	26'834'000	11'811'000	26'834'000	350'753
Geroldswil	Bergstrasse 8–22	20'095'000	19'533'402	30'260'000	585'469
Gränichen	Mattenstrasse 12–20	14'023'839	17'943'000	21'020'000	450'920
Ittigen	Talgutzentrum 24, 26	15'035'000	10'800'000	14'710'000	321'025
Jona	Schlüsselstrasse 3	9'957'000	5'461'700	11'340'000	205'770
Köniz	Tulpenweg 111	8'966'000	5'357'500	8'680'000	182'708
Konolfingen	Emmentalstrasse 29	4'842'700	8'000'000	5'660'000	145'360
Kriens	Klösterlistrasse 6, Josef-Schryberstrasse 10	5'433'000	9'066'000	15'790'000	303'021
Kriens	Lauerzring 1–7	14'798'000	14'046'000	20'360'000	471'730
Langenthal	Marktgasse 35, 37	7'617'000	17'369'900	8'720'000	255'976
Laupen	Eigerweg 6, 12	2'622'000	5'560'000	7'000'000	174'305
Lausanne	Avenue de la Chablère 33, 33bis	1'240'000	3'569'550	5'060'000	108'441
Le Lignon	Avenue du Lignon 10–13, 16–19, 28, 29	61'534'000	78'870'000	119'170'000	2'542'586
Liestal	Frenkenstrasse 20, 22, 24, 26, 28	14'240'212	16'062'000	20'830'000	395'814
Murten	Schützenmatt 8, 23, 25, 31, 33	11'591'000	11'464'700	22'290'000	464'735
Näfels	Glärnischstrasse 1	1'428'000	3'575'000	3'670'000	90'030
Nussbaumen b. Baden	Kirchweg 53, 55, 57	10'125'338	10'229'000	12'500'000	308'984
Nyon	Chemin des Plantaz 34, 36, 38	14'016'000	14'454'005	21'290'000	435'984
Oberwil-Lieli	Rotzenbühlstrasse 9, 11	5'245'000	5'661'000	6'330'000	106'960
Olten	Aarauerstrasse 35	5'740'000	8'561'000	7'610'000	186'582
Opfikon	Farman-Strasse 2, 4, 6	37'557'000	17'500'000	49'660'000	879'301
Pully	Chemin des Roches 6–16, Chemin de Pallin 11	30'712'300	27'542'219	42'880'000	937'486
Reinach	Wielandstrasse 2, 4, 6	10'408'920	9'354'000	11'350'000	298'613
Renens	Avenue de la Poste 18, Avenue de l'Eglise Catholique 5	9'785'000	9'165'240	15'030'000	290'733
Rheinfelden	Marktgasse 36, 38	4'423'000	6'197'000	3'780'000	98'461
Rorschach	Säntisstrasse 18, 18a, 20, 20a	6'069'000	7'313'900	6'680'000	175'870
Rüti	Gubelstrasse 13	2'503'000	2'491'973	2'970'000	68'279
Schlieren	Langackerstrasse 24, 26, 28, 30	21'472'000	15'064'000	38'740'000	647'219
Solothurn	Geissfluhstrasse 1, 2, 3, 4, 6	12'972'000	15'409'980	13'640'000	354'233

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
Solothurn	Aarepark	30'127'700	32'356'240	32'450'000	787'872
Spiez	Kornmatte	8'196'600	11'614'500	11'120'000	260'901
Spreitenbach	Baumgartenstrasse 2, 4	9'971'000	11'818'000	21'180'000	410'245
Spreitenbach	Glattlerweg 7, 9, 11	13'554'000	7'260'000	13'554'000	141'463
St. Gallen	Achslengut	19'737'612	15'962'200	19'810'000	437'288
St. Gallen	Axensteinstrasse 8, Speicherstrasse 31	6'577'000	6'393'900	8'400'000	171'771
St. Gallen	Lehnstrasse 100-104b	16'235'000	14'692'100	23'890'000	465'936
St. Gallen	Rorschacherstrasse 59, 61	3'249'000	4'129'600	4'940'000	113'518
St. Gallen	Ullmannstrasse 37 a-c, 39 a-c, Engelwiesstrasse 5c	16'697'789	19'804'400	21'970'000	556'080
Strengelbach	Sonnenrainweg 8, 10, 12, 14	3'732'000	5'742'000	5'150'000	148'188
Uster	Nossikerstrasse 22, 24, 26, 28	8'118'000	8'700'806	15'990'000	289'571
Uster	Rännenfeldweg 8, 10, 12	9'743'000	7'040'052	14'370'000	260'896
Uster	Wermatswilerstrasse 3	1'056'000	1'310'025	1'870'000	35'736
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 31	1'796'000	3'983'000	6'470'000	160'045
Volketswil	Glärnischweg 2-8	12'500'000	11'851'338	15'590'000	302'784
Wettingen	J.J. Ryffel-Strasse 4, 6	4'410'700	6'648'000	11'370'000	229'087
Wettswil	Hofächer 2-32	36'854'070	31'301'895	40'040'000	762'598
Wetzikon	Widmenwiesstrasse 17-28	20'998'000	17'804'231	33'560'000	630'151
Widnau	Zehntfeldstrasse 8, 8a, 8b	10'732'000	7'144'700	13'380'000	278'271
Wiesendangen	Wiswandstrasse 5, 7, 9, 11	10'124'000	8'569'960	15'180'000	278'849
Wil	Othmarstrasse 12, 14	4'911'000	4'314'100	6'330'000	142'825
Winterthur	Brühlgartenstrasse 2, 4, 6, 8	20'194'785	16'344'975	34'010'000	610'699
Winterthur	Emil Klöti-Strasse 2	6'223'000	4'125'000	7'120'000	144'336
Winterthur	Espenstrasse 70, 72, 74	13'880'000	8'700'000	14'440'000	259'344
Winterthur	Espenstrasse 73	9'183'000	6'240'000	9'520'000	172'899
Winterthur	Euelstrasse 66, 68, 70	13'220'000	9'200'025	15'670'000	318'919
Winterthur	Im Geissacker 51, 53	4'024'000	2'804'990	4'610'000	83'727
Winterthur	Langgasse 112, 114, 116, 118	8'817'000	5'684'900	10'050'000	170'627
Winterthur	Oststrasse 29, 31	6'119'000	4'480'000	7'770'000	127'545
Winterthur	Reismühleweg 50, 52	4'074'000	3'496'389	4'750'000	88'710
Winterthur	Reutlingerstrasse 15, 17	7'228'000	7'291'226	8'760'000	181'608
Winterthur	Riedhofstrasse 25, Holzlegistrasse 15a, 15b	12'120'000	9'799'950	13'840'000	273'712
Winterthur	Rössligasse 12	2'644'000	2'519'970	3'090'000	65'589
Winterthur	Wülfingerstrasse 22, 24	8'553'000	5'300'000	10'060'000	176'951
Wittenbach	Grüntalstrasse 2, 4, 6, 8	10'927'000	10'451'200	12'640'000	307'728
Wohlen	Steingasse 12, 14	12'633'000	7'387'000	13'400'000	254'742
Zürich	Ackerstein	6'673'000	18'243'820	30'170'000	549'979
Zürich	Aegertenstrasse 32	2'823'000	2'900'033	5'600'000	73'616
Zürich	Aegertenstrasse 36	1'572'000	1'890'000	6'210'000	47'334
Zürich	Aegertenstrasse 42	2'296'000	2'480'018	3'120'000	89'668
Zürich	Althoossteig 7, 7a, 7b	3'889'783	2'650'000	5'960'000	88'838
Zürich	Badenerstrasse 101	10'810'000	8'209'015	18'640'000	283'362
Zürich	Beckhammer 12, 14, 32	2'918'000	6'153'805	9'580'000	162'825
Zürich	Bederstrasse 78	4'037'664	3'781'088	9'560'000	144'172
Zürich	Bergstrasse 12	1'001'490	2'663'225	6'520'000	86'742
Zürich	Butzenstrasse 131, 133, Bruchstrasse 100	5'063'312	4'222'239	6'330'000	187'765
Zürich	Carl-Spitteler-Strasse 58, 73, 75	13'869'000	5'044'000	13'869'000	103'049
Zürich	Dachslernstrasse 39, 41	8'400'000	2'491'700	8'400'000	51'696
Zürich	Dörflistrasse 47	9'514'056	6'620'000	19'990'000	256'103

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
Zürich	Feldeggstrasse 42	9'948'000	7'017'510	21'590'000	307'431
Zürich	Forchstrasse 158	9'929'000	10'739'231	16'870'000	207'200
Zürich	In der Hub 23, 25	2'623'036	2'804'463	5'820'000	92'183
Zürich	Siewerdstrasse 10, 12, 14	13'672'000	9'056'439	25'430'000	438'491
Total fertige Bauten		1'554'199'043	1'405'693'704	2'235'321'000	43'105'949

Angefangene Bauten

Dübendorf	Am Stadtrand 25, 27, 29	32'160'000	32'160'000	32'160'000	148'652
Regensdorf	Hardstrasse 6,8	29'200'000	0	29'200'000	0
Zürich	Saumackerstrasse 54, 56	10'508'000	0	10'508'000	0
Total angefangene Bauten		71'868'000	0	71'868'000	148'652

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		71'868'000	0	71'868'000	148'652
Fertige Bauten		1'554'199'043	1'405'693'704	2'235'321'000	43'105'949
Miteigentumsanteile		0	0	0	0
Total		1'626'067'044	1'405'693'704	2'307'189'000	43'254'601

Aufstellung der Käufe und Verkäufe:

Käufe:	Basel, Oetlingerstrasse 45	per 1. April 2021
	Genf, avenue Eugène-Pittard 28, 30, 32, ch. des Glycines 6	per 15. Februar 2021
	Genf, avenue Pictet-de-Rochemont 2	per 1. Januar 2021
	Genf, Route de Malagnou 39	per 1. Januar 2021
	Genf, Rue de l'Ecole-de-Medecine 2	per 1. Januar 2021
	Genf, Rue de Neuchâtel 2	per 1. Januar 2021
	Spreitenbach, Glattlerweg 7, 9, 11	per 1. Januar 2021
	Zürich, Carl-Spitteler-Strasse 58, 73, 75	per 1. Januar 2021
	Zürich, Dachlernstrasse 39, 41	per 1. Januar 2021

Verkäufe: Keine

Vermögensrechnung	30.06.2021 CHF	31.12.2020 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	499'730	12'412'689
Flüssige Mittel	142'388	387'823
Kurzfristige Forderungen	357'342	12'024'866
Rechnungsabgrenzungen	0	0
Anlagevermögen	543'291'287	543'060'000
Immobilien	543'060'000	543'060'000
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0	0
Fertige Bauten (inklusive Land)	543'060'000	543'060'000
Miteigentumsanteile	0	0
Laufende Sanierungen	231'287	0
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
Gesamtvermögen	543'791'018	555'472'689
Passiven		
Fremdkapital	41'724'392	43'508'827
Kurzfristige Verbindlichkeiten	185'455	508'983
Rechnungsabgrenzungen	3'938	2'564'844
Hypothekarschulden	21'100'000	20'000'000
Andere verzinsliche Darlehen	0	0
Latente Steuern	20'435'000	20'435'000
Nettovermögen	502'066'625	511'963'863
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	381'366	381'366
Veränderungen im Berichtsjahr	-1'881	0
Stand am Ende der Berichtsperiode	379'485	381'366
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	511'963'863	511'630'987
Zeichnungen	0	0
Rücknahmen	-2'438'622	0
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-17'542'836	-18'305'568
Gesamterfolg der Berichtsperiode	10'084'221	18'638'444
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	502'066'625	511'963'863

Ungeprüfte Zahlen

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni	2021	2020
	CHF	CHF
Mietertrag netto	12'266'272	12'798'880
Soll-Mietertrag	12'712'628	13'308'725
Minderertrag Leerstand	-645'013	-936'060
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	0	23'594
Übrige Erträge aus Liegenschaften	198'657	402'620
Unterhalt Immobilien	-1'064'512	-1'580'404
Instandhaltung	-663'022	-891'980
Instandsetzung	-401'491	-688'424
Operativer Aufwand	-1'092'236	-1'111'372
Ver- und Entsorgungskosten	-33'599	-44'655
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-77'823	-129'045
Delkredere	0	0
Versicherung	-283'235	-240'409
Bewirtschaftungshonorare	-354'142	-382'866
Vermietungs- und Insertionskosten	-56'426	-64'355
Übriger operativer Aufwand	-86'067	-86'456
Steuern und Abgaben	-200'945	-163'585
Operatives Ergebnis	10'109'523	10'107'104
Sonstige Erträge	52'497	21'877
Aktivzinsen	39'091	0
Aktiviert Bauzinsen	1'038	4'890
Baurechtszinsenertrag	0	0
Übrige Erträge	12'368	16'987
Finanzierungsaufwand	-158'059	-152'200
Hypothekarzinsen	-158'059	-152'200
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	0	0
Baurechtszinsaufwand	0	0
Verwaltungsaufwand	-80'248	-101'392
Vergütung Geschäftsführung	-66'928	-75'042
Schätzungs- und Revisionsaufwand	0	0
Übriger Verwaltungsaufwand	-13'320	-26'351
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	-34'492	0
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0	0
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-34'492	0
Nettoertrag	9'889'221	9'875'389
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Realisierter Erfolg	9'889'221	9'875'389
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	195'000	324'374
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	195'000	324'374
Veränderung latente Steuern	0	0
Gesamterfolg	10'084'221	10'199'763

Fertige Bauten		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
Aarau	Metzgergasse 8	7'250'000	7'073'000	8'470'000	238'579
Baden	Theaterplatz 4	4'375'000	4'621'000	8'330'000	189'142
Basel	Dufourstrasse 21, 23	7'709'000	10'396'000	12'930'000	296'745
Basel	Gerbergasse 55, Falknerstrasse 32	5'006'000	2'934'000	5'330'000	100'650
Basel	Hochstrasse 31	6'049'000	7'230'000	4'310'000	2'184
Basel	Holbeinstrasse 75	13'068'000	16'659'000	13'850'000	302'654
Basel	St. Jakobs-Strasse 7	12'067'000	14'759'607	13'290'000	299'041
Bern	Marktgasse 27	18'454'000	7'000'000	14'660'000	260'100
Bern	Sulgeneckstrasse 19, 19a	47'249'000	32'910'000	47'580'000	1'025'280
Biel	Nidaugasse 40	3'480'000	3'200'000	4'870'000	98'657
Fribourg	Rue de Romont 29	9'459'000	5'954'500	13'090'000	290'123
Fribourg	Rue St-Pierre 3	5'441'000	5'084'000	5'530'000	180'771
Genève	Chemin Camille Vidart 19	5'720'000	3'622'000	5'880'000	143'508
Genève	Rue Richard-Wagner 1	10'092'500	9'675'000	12'800'000	322'697
Lausanne	Rue de Bourg 27	7'222'000	5'543'800	13'130'000	288'387
Lausanne	Rue du Grand-Pré 4	16'295'000	15'216'938	16'270'000	415'750
Pully	Avenue C.-F. Ramuz 45	20'548'000	16'205'973	19'360'000	516'500
St.Gallen	Vadianstrasse 44, Kesslerstrasse 5	15'115'000	9'365'700	19'080'000	419'240
Thun	Bälliz 60, 60a	18'816'000	31'500'000	29'520'000	675'878
Volketswil	Müllerenstrasse 3 (Im Trigon)	25'224'000	39'602'990	34'130'000	1'117'386
Wil	Obere Bahnhofstrasse 38	9'885'000	5'016'400	10'570'000	243'683
Winterthur	Zürcherstrasse 37-41	13'617'000	17'315'020	13'610'000	380'608
Zug	Bahnhofstrasse 2	26'084'000	19'531'000	28'290'000	552'685
Zürich	Alfred-Escher-Strasse 9	4'847'000	3'280'000	5'810'000	111'690
Zürich	Baumackerstrasse 24	13'918'000	18'950'000	22'090'000	475'140
Zürich	Brandschenkestrasse 178	16'205'000	14'096'412	17'940'000	417'957
Zürich	Hofackerstrasse 32	2'983'100	4'980'000	5'030'000	101'496
Zürich	Hohlstrasse 612	21'725'000	20'450'000	30'700'000	610'677
Zürich	Hohlstrasse 614 (Obsidian)	39'156'000	28'900'000	52'370'000	1'182'418
Zürich	Morgartenstrasse 6, 10	22'823'000	15'550'000	25'560'000	424'165
Zürich	Obstgartenstrasse 15, 19	14'858'000	10'129'970	19'090'000	398'416
Zürich	Schweizergasse 20	6'878'000	3'370'000	9'590'000	180'795
Total fertige Bauten		451'618'600	410'122'310	543'060'000	12'263'001

	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	451'618'600	410'122'310	543'060'000	12'263'001
Miteigentumsanteile	0	0	0	0
Total	451'618'600	410'122'310	543'060'000	12'263'001

Aufstellung der Käufe und Verkäufe :

Käufe: keine

Verkäufe: Keine

Bilanz	30.06.2021	31.12.2020
	CHF	CHF
Aktiven		
Flüssige Mittel	0	0
Darlehen ¹⁾	225'780	224'657
Total Aktiven	225'780	224'657

	CHF	CHF
Stammvermögen		
Widmungsvermögen	200'000	200'000
Gewinnvortrag	24'657	22'433
Ertragsüberschuss	1'123	2'224
Total Stammvermögen	225'780	224'657

Erfolgsrechnung	30.06.2021	31.12.2020
	CHF	CHF
Aufwand		
Sonstige Aufwendungen	0	0
Total Aufwand	0	0

	CHF	CHF
Ertrag		
Zinsertrag	1'123	2'224
Total Ertrag	1'123	2'224
Ertragsüberschuss	1'123	2'224

Verwendung des Ertragsüberschusses	30.06.2021	31.12.2020
	CHF	CHF
Übertrag auf Stammvermögen	1'123	2'224
Total Ertragsüberschuss	1'123	2'224

1) Darlehen an die Anlagestiftung Pensimo Anlagegruppe Casaral

Pensimo Management AG
Obstgartenstrasse 19
Postfach 246, 8042 Zürich

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