

Anlagestiftung Pensimo

Halbjahresbericht 2023

Inhalt

Organe	2
Mitteilungen an die Anleger	3
Halbjahresrechnung / Jahresrechnung Anlagegruppe Casareal	4
Vermögensrechnung per 30. Juni 2023	4
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2023	5
Grundstücksverzeichnis Anlagegruppe Casareal	6
Halbjahresrechnung / Jahresrechnung Anlagegruppe Proreal	10
Vermögensrechnung per 30. Juni 2023	10
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2023	11
Grundstücksverzeichnis Anlagegruppe Proreal	12
Stammvermögen	14
Beteiligungsverhältnisse per 31. Dezember 2022	15

Stiftungsrat	Ständerat Alex Kuprecht, Präsident Othmar Stöckli, Vizepräsident Jürg Althaus Françoise Bruderer Thom Marianne Fassbind Franz Landolt Dr. Mariusz Platek David Saxer Fabio Strinati Dr. Jürg Tobler
Anlagekommission	Othmar Stöckli, Präsident Hervé Froidevaux Michel Gut (bis 21. April 2023) Astrid Heymann Andreas Kressler Nigel G. Volkart
Geschäftsführung	Pensimo Management AG
Mandatsleiter	Daniel Schürmann
Schätzungsexperten	Daniel Schneider, Nils Donner (seit 21. April 2023) Jones Lang La Salle AG
Revisionsstelle	Deloitte AG

Die Liegenschaften werden für den Halbjahresabschluss nicht neu bewertet, das heisst die Bilanzzahlen basieren auf den Marktwerten per 31. Dezember 2022.

Die Ergebnisse der Erfolgsrechnungen des Halbjahresabschlusses lassen die Prognose zu, dass die für die beiden Anlagegruppen budgetierten Ausschüttungen (Casareal: CHF 36 Proreal: CHF 42) 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	30.06.2023 CHF	31.12.2022 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	1'385'877	1'865'776
Flüssige Mittel	368'930	333'945
Kurzfristige Forderungen	855'909	1'531'831
Rechnungsabgrenzungen	161'039	0
Anlagevermögen	2'602'432'495	2'568'072'000
Immobilien	2'602'095'000	2'568'072'000
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inklusive Land)	78'385'000	59'362'000
Fertige Bauten (inklusive Land)	2'523'710'000	2'508'710'000
Miteigentumsanteile	0	0
Laufende Sanierungen	337'495	0
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
Gesamtvermögen	2'603'818'372	2'569'937'776
Passiven		
Fremdkapital	277'049'517	337'318'970
Kurzfristige Verbindlichkeiten	117'217	6'853'906
Rechnungsabgrenzungen	34'470	208'891
Hypothekarschulden	134'600'000	188'000'000
Andere verzinsliche Darlehen	231'751	229'172
Latente Steuern	142'066'080	142'027'000
Nettovermögen	2'326'768'855	2'232'618'807
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	1'588'628	1'498'628
Veränderungen im Berichtsjahr	85'632	90'000
Stand am Ende der Berichtsperiode	1'674'260	1'588'628
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	2'232'618'807	2'090'147'403
Zeichnungen	123'244'200	122'107'500
Rücknahmen	-5'981'452	0
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-57'190'608	-56'947'864
Gesamterfolg der Berichtsperiode	34'077'909	77'311'768
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	2'326'768'855	2'232'618'807

Ungeprüfte Zahlen

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni	2023	2022
	CHF	CHF
Mietertrag netto	47'955'846	46'132'583
Soll-Mietertrag	48'634'707	47'491'604
Minderertrag Leerstand	-1'240'086	-1'759'633
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-9'775	-41'017
Übrige Erträge aus Liegenschaften	570'999	441'629
Unterhalt Immobilien	-8'489'266	-7'853'272
Instandhaltung	-6'852'367	-6'214'911
Instandsetzung	-1'636'900	-1'638'361
Operativer Aufwand	-4'743'861	-4'632'570
Ver- und Entsorgungskosten	-201'709	-250'441
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-585'251	-497'440
Delkredere	0	0
Versicherung	-569'811	-939'165
Bewirtschaftungshonorare	-2'041'692	-1'994'288
Vermietungs- und Insertionskosten	-173'538	-191'725
Übriger operativer Aufwand	-446'081	-193'712
Steuern und Abgaben	-725'780	-565'799
Operatives Ergebnis	34'722'718	33'646'741
Sonstige Erträge	672'147	489'854
Aktivzinsen	0	0
Aktivierete Bauzinsen	362'080	242'354
Baurechtszinsertrag	0	0
Übrige Erträge	310'066	247'500
Finanzierungsaufwand	-2'316'072	-1'273'285
Hypothekarzinsen	-1'655'383	-629'425
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-12'193	-2'860
Baurechtszinsaufwand	-648'496	-641'000
Verwaltungsaufwand	-509'812	-427'123
Vergütung Geschäftsführung	-416'744	-357'921
Schätzungs- und Revisionsaufwand	0	0
Übriger Verwaltungsaufwand	-93'068	-69'203
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	1'523'376	1'467'000
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	1'602'000	1'467'000
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-78'624	0
Nettoertrag	34'092'356	33'903'186
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	70'713	0
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	70'713	0
Realisierter Erfolg	34'163'069	33'903'186
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-85'160	-587'316
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-46'080	-555'316
Veränderung latente Steuern	-39'080	-32'000
Gesamterfolg	34'077'909	33'315'871

Fertige Bauten		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
Aarau	Jurastr. 9	2'759'000	2'771'000	4'130'000	81'178
Aarau	Zelglistr. 62	2'036'000	4'234'000	3'590'000	80'994
Adlikon b. Regensdorf	Steinstr. 56-60	8'100'000	8'448'993	10'490'000	223'196
Adliswil	Quellenstr. 2-14/3/7-11/18/20, Holderenweg 2-12, Querstr. 5	25'317'000	30'790'688	48'510'000	884'976
Adliswil	Zelgstr. 57	2'106'000	1'934'781	3'740'000	67'450
Affoltern am Albis	Mühlebergstr. 2/2a-2c	15'979'000	13'576'303	22'210'000	438'990
Allschwil	Baselmattweg 211-221/211a-211c	20'142'000	21'729'000	27'330'000	785'797
Alpnach	Grunzlistr. 10/12	6'481'000	6'373'000	8'220'000	170'714
Altdorf	Winkel 3/4/5	14'820'000	14'091'000	19'790'000	411'705
Basel	Bläsiring 121	3'680'000	3'942'000	5'120'000	96'859
Basel	Claragraben 144	6'714'000	5'059'000	9'860'000	146'201
Basel	Davidsbodenstr. 5	3'900'100	3'585'000	7'260'000	122'834
Basel	Hebelstr. 115	5'901'000	4'548'000	9'910'000	175'630
Basel	Jacob Burckhardt-Str. 14	1'395'000	1'260'000	2'130'000	36'648
Basel	Kleinhünigeranlage 54-60	6'522'000	7'842'000	10'640'000	199'715
Basel	Kleinhünigerstr. 208/210, Wiesendamm 14/16	11'200'000	13'766'000	12'690'000	325'512
Basel	Oberwilerstr. 38, Schweizergasse 26	4'338'000	5'138'000	6'420'000	127'235
Basel	Oetlingerstr. 45-49, Klybeckstr. 73	14'539'000	13'009'000	11'990'000	233'327
Basel	Oetlingerstr. 51/53, Klybeckstr. 69	6'650'000	6'165'000	11'700'000	204'626
Basel	Rudolfstr. 39	4'042'000	3'708'000	6'360'000	84'057
Basel	Spalenring 64	5'095'000	6'185'000	10'180'000	182'541
Basel	St. Alban-Ring 185-189	5'366'000	7'885'000	14'590'000	233'908
Basel	St. Alban-Ring 278-286	21'211'975	15'663'000	31'920'000	574'984
Bellach	Römerstr. 33-37	10'368'000	11'269'074	13'170'000	313'150
Bern	Bitzistr. 40	7'168'000	4'666'100	7'470'000	167'550
Bern	Bitzistr. 42, Beyelerweg 3	12'483'000	8'096'700	12'720'000	271'506
Bern	Dornegasse 2-8	5'251'000	5'846'300	11'280'000	186'663
Bern	Freiburgstr. 54-58	13'517'000	8'846'800	15'370'000	270'036
Bern	Kehrgasse 36	5'705'000	3'971'200	5'680'000	93'326
Bern	Könizstr. 76-82	23'823'000	22'894'100	27'550'000	677'384
Bern	Landoltstr. 38	1'612'810	2'206'200	1'410'000	36'724
Bern	Parkstr. 9	19'318'000	6'949'500	19'440'000	286'456
Bern	Parkstr. 11a	13'258'000	6'287'600	13'400'000	208'169
Bern	Rodtmattstr. 92	5'676'000	5'515'500	10'750'000	194'865
Bern	Thunstr. 32-36	5'998'000	12'713'200	15'550'000	271'100
Bern	Wabernstr. 87	1'230'192	2'454'400	3'130'000	66'120
Birmensdorf	Breitenstr. 1-7	9'206'000	9'321'452	14'660'000	280'114
Birsfelden	Bruderholzstr. 9	110'000	1'345'000	870'000	17'442
Birsfelden	Gempenstr. 4	9'282'000	13'672'000	22'010'000	405'491
Birsfelden	Passwangstr. 1-5/2-6, Bruderholzstr. 11	7'685'000	18'173'000	19'210'000	484'835
Birsfelden	Rüttihardstr. 3	12'839'000	17'811'000	28'410'000	504'725
Birsfelden	Rüttihardstr. 5-11	25'743'000	14'576'000	25'210'000	436'201
Bischofszell	Bitzistr. 3/5	10'281'000	8'467'000	12'640'000	257'891

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
Blonay	Ch. du Jordil 1/2/4/8	7'361'000	13'065'084	10'740'000	238'837
Brugg	Habsburgerstr. 46/50a/50b	17'344'000	15'651'000	22'320'000	432'202
Brügg	Neubrückestr. 15-25	4'476'000	13'859'400	12'280'000	272'562
Buchs	Brunnenstr. 19	12'061'000	17'017'000	22'000'000	456'065
Dänikon	Langwiesenstr. 4-18	17'851'660	17'518'216	19'740'000	435'950
Dietikon	Neumattstr. 12/14	13'915'000	8'254'192	14'920'000	267'965
Dübendorf	Am Stadtrand 25-29	33'229'000	29'655'610	34'040'000	982'828
Ecublens	Ch. du Stand 19a-19e	10'440'600	14'337'950	17'170'000	407'279
Effretikon	Büelstr. 4	3'704'000	2'329'850	4'590'000	88'306
Effretikon	Quellenstr. 7	6'800'000	5'104'293	9'380'000	163'704
Ehrendingen	Breitwiesweg 1-5	10'682'000	9'391'000	13'880'000	268'203
Emmenbrücke	Erlenstr. 87	3'109'000	2'801'135	5'260'000	103'722
Emmenbrücke	Rüeggisingerstr. 18/18a-18d	20'590'000	21'139'216	32'310'000	593'721
Ennetbaden	Badstr. 2-6	15'768'000	12'938'000	25'590'000	464'228
Fahrweid	Austr. 15/17	3'866'000	4'526'560	6'450'000	129'858
Feldmeilen	Ländischstr. 27/37	5'837'300	4'916'898	8'060'000	144'384
Frauenfeld	Häberlinstr. 10/12	7'200'000	8'633'000	10'760'000	244'365
Frauenfeld	Oststr. 8/8a/8b	18'290'000	15'308'000	26'610'000	527'286
Fribourg	Av. Jean-Marie Musy 7/9	7'767'000	10'710'600	15'340'000	323'755
Fribourg	Rte Joseph-Chaley 11	3'692'000	9'577'200	12'660'000	251'027
Genève	Av. Wendt 29-33	23'292'000	14'067'000	26'290'000	462'215
Genève	Av. Eugène-Pittard 28-32, Ch. des Glycines 2-6	57'702'000	24'901'000	68'620'000	1'018'285
Genève	Rte de Malagnou 39	10'316'000	4'010'000	9'660'000	146'334
Genève	Rue Daubin 4	18'056'000	11'818'000	20'030'000	334'607
Genève	Rue de l'Ecole-de-Médecine 2	23'542'000	9'591'000	22'370'000	340'966
Genève	Rue de Neuchâtel 2	13'576'000	5'931'000	12'940'000	183'907
Genève	Av. Pictet-de-Rochemont 2	26'834'000	13'177'000	26'080'000	343'229
Geroldswil	Bergstr. 8/12-22	20'095'000	19'533'402	31'040'000	600'841
Gränichen	Mattenstr. 12-20	14'023'839	19'569'000	21'430'000	458'375
Ittigen	Talgutzentrum 24/26	15'035'000	11'913'400	15'290'000	333'650
Jona	Schlüsselstr. 3	9'972'000	5'417'000	11'670'000	213'763
Köniz	Tulpenweg 111	8'966'000	5'909'800	8'960'000	191'949
Kriens	Klösterlistr. 6, Josef-Schryberstr. 10	5'433'000	10'235'558	15'560'000	326'754
Kriens	Lauerzring 1-7/2-6	20'598'000	15'810'920	31'310'000	583'318
Langenthal	Marktgasse 35/37	7'617'000	19'160'700	8'850'000	247'446
Laupen	Eigerweg 6/12	2'622'000	6'133'200	7'170'000	174'762
Lausanne	Av. de la Chablère 33/33bis	1'240'000	3'855'114	5'140'000	120'301
Le Lignon	Av. du Lignon 10/11/12/13/15/16/ 17/18/19/28/29	76'054'000	102'112'000	135'480'000	2'730'094
Liestal	Frenkenstr. 20-28	14'240'212	16'062'000	21'010'000	430'285
Murten	Engelhardstr. 81/83	5'236'000	4'162'300	5'550'000	118'319
Murten	Schützenmatt 8/23/25/31/33	11'591'000	14'670'200	22'810'000	483'178
Näfels	Glärnischstr. 1	1'428'000	3'943'000	3'630'000	90'242
Nussbaumen b. Baden	Kirchweg 53-57	10'189'000	11'155'000	13'280'000	318'448
Nyon	Ch. des Plantaz 34-38	16'124'000	15'636'325	21'390'000	482'551
Oberwil-Lieli	Rotzenbühlstr. 9/11	6'595'000	6'174'000	9'410'000	178'327
Olten	Aarauerstr. 35	5'746'000	8'561'000	7'490'000	184'161
Opfikon	Farman-Str. 2-6	37'557'000	19'292'683	52'630'000	901'661
Ostermündigen	Unterdorfstr, 39/41	8'945'000	4'522'700	8'510'000	4'425
Pully	Ch. des Roches 6-16, Ch. de Pallin 11	30'712'300	29'745'597	46'690'000	948'145
Reinach	Wielandstr. 2-6	10'408'920	9'968'000	11'740'000	285'366

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
Renens	Av. de la Poste 18, Av. de l'Eglise Catholique 5	9'785'000	9'898'459	15'350'000	293'544
Rheinfelden	Marktgasse 36/38	4'423'000	6'197'000	3'930'000	118'734
Rorschach	Säntisstr. 18/18a/20/20a	5'861'000	9'068'200	6'820'000	191'286
Schlieren	Langackerstr. 24-30	21'472'000	16'607'141	39'560'000	675'402
Solothurn	Geissfluhstr. 1/3/2-6, Hasenmattstr. 6	13'154'000	16'422'637	13'180'000	204'541
Solothurn	Hans Huberstr. 1-27/31-37/37a/37b/39, Casimir Meisterstr. 3/5, Stephan Jäggistr. 4/4a/4b	30'135'700	37'117'314	28'620'000	793'381
Spiez	Kornweidliweg 1, Obere Bahnhofstr. 6	8'196'600	12'811'900	11'490'000	262'381
Spreitenbach	Baumgartenstr. 2/4	9'928'000	12'887'000	22'140'000	419'732
Spreitenbach	Glattlerweg 7/9/11	13'566'000	7'917'000	13'490'000	211'929
St. Gallen	Axensteinstr. 8, Speicherstr. 31	6'577'000	7'129'200	8'250'000	164'650
St. Gallen	Kublystr. 22/22a-26a/23- 27/23a/24/25a	19'737'612	17'745'800	20'040'000	499'964
St. Gallen	Lehnstr. 100-104/104a/104b	16'235'000	16'338'100	24'320'000	461'644
St. Gallen	Rorschacherstr. 59/61	3'249'000	4'614'900	5'110'000	141'979
St. Gallen	Ullmannstr. 37/37a-37c/39/39a-39c, Engelwiesstr. 5c	16'705'000	22'022'600	22'500'000	563'647
Uster	Nossikerstr. 22-28	8'121'000	8'654'209	16'230'000	291'234
Uster	Rännenfeldweg 8-12	9'743'000	7'761'228	14'580'000	272'291
Uster	Wermatswilerstr. 3	1'056'000	1'444'223	1'750'000	35'736
Villars-sur-Glâne	Rte de Villars-Vert 31	1'796'000	3'983'000	6'510'000	163'925
Volketswil	Glärnischweg 2-8	12'500'000	13'066'203	15'340'000	306'870
Wädenswil	Trubengass 7, 9	24'182'000	13'223'718	24'150'000	321'769
Wettingen	J. J. Ryffel-Str. 4/6	4'425'000	7'700'000	12'070'000	294'132
Wettswil	Hofächer 2-32	36'854'070	34'508'432	42'350'000	868'559
Wetzikon	Widmenwiesstr. 17-23/22-28	20'836'080	21'718'043	33'640'000	633'353
Widnau	Zehntfeldstr. 8/8a/8b	10'732'000	9'447'860	13'230'000	282'124
Wiesendangen	Wiswandstr. 5-11	10'124'000	18'017'820	16'210'000	277'176
Wil	Othmarstr. 12/14	4'911'000	4'797'400	6'640'000	145'134
Winterthur	Brühlgartenstr. 2-8	20'194'785	4'547'560	35'510'000	594'530
Winterthur	Emil Klöti-Str. 2	6'223'000	8'672'560	7'440'000	131'148
Winterthur	Espenstr. 70-74	13'880'000	9'591'219	14'830'000	264'551
Winterthur	Espenstr. 73	9'183'000	13'119'220	9'990'000	197'126
Winterthur	Euelstr. 66-70	13'220'000	10'142'466	16'020'000	315'429
Winterthur	Im Geissacker 51/53	4'024'000	3'092'330	4'500'000	87'836
Winterthur	Langgasse 112-118	8'817'000	4'938'927	10'160'000	228'935
Winterthur	Oststr. 29/31	6'119'000	9'418'927	7'890'000	131'653
Winterthur	Reismühleweg 50/52	4'074'000	3'854'556	4'960'000	89'748
Winterthur	Reutlingerstr. 15/17	7'228'000	8'038'133	8'730'000	181'228
Winterthur	Riedhofstr. 25, Holzlegistr. 15a/15b	12'120'000	2'778'113	14'780'000	280'820
Winterthur	Rössligasse 12	2'644'000	5'238'089	3'010'000	65'157
Winterthur	Wülfingerstr. 22/24	8'553'000	5'842'927	10'730'000	184'241
Wittenbach	Grüntalstr. 2-8	10'927'000	11'621'700	12'940'000	316'928
Wohlen	Steingasse 12/14	12'633'000	8'055'000	13'920'000	274'508
Zürich	Ackersteinstr. 1-7, 11-17, Am Wasser 16/18, Breitensteinstr. 100	6'673'000	20'112'701	30'960'000	558'051
Zürich	Aegertenstr. 32	2'823'000	3'197'110	6'390'000	82'350
Zürich	Aegertenstr. 36	1'572'000	2'083'610	3'240'000	50'262
Zürich	Aegertenstr. 42	2'513'000	2'734'069	5'790'000	91'056
Zürich	Althoossteig 7-7b	3'889'783	2'921'464	6'350'000	99'282
Zürich	Badenerstr. 101	10'810'000	9'200'972	19'340'000	281'694

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
Zürich	Beckhammer 12/14/32, Anna-Heer-Str. 33	6'732'000	8'459'848	14'170'000	210'244
Zürich	Bederstr. 78	4'037'664	4'339'200	10'120'000	152'310
Zürich	Bergstr. 12	1'001'490	2'936'043	6'700'000	86'652
Zürich	Butzenstr. 131/133, Bruchstr. 100	5'063'312	4'654'761	6'640'000	133'559
Zürich	Carl-Spitteler-Str. 58/73/75	13'869'000	5'560'581	13'320'000	176'456
Zürich	Dachslernstr. 39/41, Girhaldenstr. 9	13'811'000	5'185'663	10'030'000	111'150
Zürich	Dörflistr. 47	9'541'000	7'298'146	21'210'000	294'251
Zürich	Feldeggstr. 42	9'952'000	7'981'659	23'470'000	308'943
Zürich	Forchstr. 158	9'934'000	12'016'587	15'600'000	183'478
Zürich	Hohlstr. 52	27'225'000	12'534'698	27'050'000	389'713
Zürich	In der Hub 23/25	2'623'036	3'091'749	6'210'000	106'056
Zürich	Saumackerstr. 54/56	16'850'000	8'268'293	25'730'000	352'240
Zürich	Schwamendingenstr. 75-79	27'135'000	9'409'088	26'370'000	310'880
Zürich	Siewerdstr. 10-14	13'672'000	10'010'146	27'270'000	387'234
Total fertige Bauten		1'790'450'041	1'662'605'497	2'523'710'000	47'955'789
Angefangene Bauten					
Birsfelden	Gempenstr. 1-5	15'609'000	0	18'093'000	56
Regensdorf	Hardstr. 6/8	60'292'000	0	60'292'000	0
Total angefangene Bauten		75'901'000	0	78'385'000	56
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		75'901'000	0	78'385'000	56
Fertige Bauten		1'790'450'041	1'662'605'497	2'523'710'000	47'955'789
Miteigentumsanteile		0	0	0	0
Total		1'866'351'041	1'662'605'497	2'602'095'000	47'955'845

Aufstellung der Käufe und Verkäufe:

Käufe: Bern, Parkstrasse 11a per 01. Januar 2023
 Birsfelden, Bruderholzstasse 11 per 03. Januar 2023

Verkäufe: Keine

Vermögensrechnung	30.06.2023 CHF	31.12.2022 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	265'720	393'338
Flüssige Mittel	112'750	237'370
Kurzfristige Forderungen	152'970	155'968
Rechnungsabgrenzungen	0	0
Anlagevermögen	549'940'000	549'940'000
Immobilien	549'940'000	549'940'000
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0	0
Fertige Bauten (inklusive Land)	549'940'000	549'940'000
Miteigentumsanteile	0	0
Laufende Sanierungen	0	0
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
Gesamtvermögen	550'205'720	550'333'338
Passiven		
Fremdkapital	41'438'644	35'819'140
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1'014'695	1'556'094
Rechnungsabgrenzungen	4'949	44'045
Hypothekarschulden	19'400'000	13'200'000
Andere verzinsliche Darlehen	0	0
Latente Steuern	21'019'000	21'019'000
Nettovermögen	508'767'077	514'514'198
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	379'485	379'485
Veränderungen im Berichtsjahr	0	0
Stand am Ende der Berichtsperiode	379'485	379'485
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	514'514'198	511'534'747
Zeichnungen	0	0
Rücknahmen	0	0
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-15'938'370	-16'697'340
Gesamterfolg der Berichtsperiode	10'191'248	19'676'791
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	508'767'076	514'514'198

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni

	2023 CHF	2022 CHF
Mietertrag netto	12'352'973	12'235'179
Soll-Mietertrag	12'826'703	12'685'784
Minderertrag Leerstand	-599'860	-609'260
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	0	0
Übrige Erträge aus Liegenschaften	126'130	158'655
Unterhalt Immobilien	-1'013'918	-1'170'922
Instandhaltung	-761'901	-598'374
Instandsetzung	-252'017	-572'548
Operativer Aufwand	-1'021'127	-1'134'712
Ver- und Entsorgungskosten	-48'650	-39'247
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-89'032	-157'941
Delkredere	0	0
Versicherung	-170'149	-272'972
Bewirtschaftungshonorare	-345'048	-375'150
Vermietungs- und Insertionskosten	-32'512	-48'512
Übriger operativer Aufwand	-157'118	-62'553
Steuern und Abgaben	-178'620	-178'337
Operatives Ergebnis	10'317'927	9'929'545
Sonstige Erträge	17'413	7'003
Aktivzinsen	9'614	1'725
Aktiviert Bauzinsen	7'798	2'318
Baurechtszinsertrag	0	0
Übrige Erträge	0	2'961
Finanzierungsaufwand	-85'209	-60'669
Hypothekarzinsen	-85'209	-60'669
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	0	0
Baurechtszinsaufwand	0	0
Verwaltungsaufwand	-108'883	-80'737
Vergütung Geschäftsführung	-89'655	-78'169
Schätzungs- und Revisionsaufwand	0	0
Übriger Verwaltungsaufwand	-19'228	-2'567
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	0	0
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0	0
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0	0
Nettoertrag	10'141'248	9'795'142
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Realisierter Erfolg	10'141'248	9'795'142
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	50'000	-3'440
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	50'000	-3'440
Veränderung latente Steuern	0	0
Gesamterfolg	10'191'248	9'791'702

Fertige Bauten		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
Aarau	Metzgergasse 8	7'250'000	7'713'000	8'590'000	191'204
Baden	Theaterplatz 4	4'375'000	4'725'000	8'450'000	197'426
Basel	Dufourstr. 21/23	7'659'000	11'215'000	13'490'000	292'187
Basel	Gerbergasse 55, Falknerstr. 32	5'006'000	3'165'000	5'430'000	102'990
Basel	Hochstr. 31	6'867'000	7'800'000	5'920'000	141'080
Basel	Holbeinstr. 75	13'068'000	17'972'000	13'940'000	221'235
Basel	St. Jakobs-Str. 7	12'067'000	15'923'713	15'360'000	235'619
Bern	Marktgasse 27	18'454'000	7'721'600	14'930'000	269'556
Bern	Sulgeneckstr. 19/19a	47'249'000	36'672'300	47'780'000	1'074'582
Biel	Nidaugasse 40	3'480'000	3'529'900	4'790'000	104'460
Fribourg	Rue de Romont 29	9'459'000	7'047'000	13'460'000	289'984
Fribourg	Rue St-Pierre 3	5'441'000	5'084'000	5'240'000	185'874
Genève	Ch. Camille-Vidart 19	5'720'000	4'041'000	6'210'000	190'647
Genève	Rue Richard-Wagner 1	10'092'500	10'794'000	11'700'000	315'602
Lausanne	Rue de Bourg 27	7'222'000	5'987'304	13'430'000	302'601
Lausanne	Rue du Grand -Pré 4	16'295'000	16'434'293	16'020'000	438'151
Pully	Av. C.-F. Ramuz 45	20'548'000	17'502'451	16'050'000	515'850
St.Gallen	Vadianstr. 44, Kesslerstr. 5	15'115'000	10'414'800	19'350'000	408'835
Thun	Bälliz 60/60a	18'816'000	34'747'400	30'360'000	687'563
Volketswil	Müllerenstr. 3	25'224'000	43'659'881	34'480'000	1'074'989
Wil	Obere Bahnhofstr. 38	9'885'000	5'782'500	10'680'000	262'078
Winterthur	Ernst-Jung-Gasse 25, Zürcherstr. 39/41	13'617'000	19'088'755	13'440'000	320'075
Zug	Bahnhofstr. 2	26'733'000	20'720'000	29'070'000	569'530
Zürich	Alfred-Escher-Str. 9	4'847'000	3'616'000	5'930'000	116'251
Zürich	Baumackerstr. 24	13'918'000	20'891'219	22'320'000	473'517
Zürich	Brandschenkestr. 178	16'205'000	15'540'436	17'840'000	439'003
Zürich	Hofackerstr. 32	2'983'000	5'490'146	4'670'000	71'764
Zürich	Hohlstr. 612	21'730'000	22'544'879	32'580'000	638'929
Zürich	Hohlstr. 614	39'793'000	32'775'514	53'060'000	1'163'885
Zürich	Morgartenstr. 6/10	22'823'000	17'142'927	26'510'000	439'471
Zürich	Obstgartenstr. 15/19	14'875'000	11'167'673	18'770'000	435'163
Zürich	Schweizergasse 20	6'878'000	3'715'219	10'090'000	182'871
Total fertige Bauten		453'694'500	450'624'910	549'940'000	12'352'973

	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	453'694'500	450'624'910	549'940'000	12'352'973
Miteigentumsanteile	0	0	0	0
Total	453'694'500	450'624'910	549'940'000	12'352'973

Aufstellung der Käufe und Verkäufe :

Käufe: keine

Verkäufe: Keine

Bilanz	30.06.2023 CHF	31.12.2022 CHF
Aktiven		
Flüssige Mittel	0	0
Darlehen ¹⁾	231'750	229'172
Total Aktiven	231'750	229'172

	CHF	CHF
Stammvermögen		
Widmungsvermögen	200'000	200'000
Gewinnvortrag	29'172	26'903
Ertragsüberschuss	2'578	2'269
Total Stammvermögen	231'750	229'172

Erfolgsrechnung	30.06.2023 CHF	31.12.2022 CHF
Aufwand		
Sonstige Aufwendungen	0	0
Total Aufwand	0	0

	CHF	CHF
Ertrag		
Zinsertrag	2'578	2'269
Total Ertrag	2'578	2'269
Ertragsüberschuss	2'578	2'269

Verwendung des Ertragsüberschusses	30.06.2023 CHF	31.12.2022 CHF
Übertrag auf Stammvermögen	2'578	2'269
Total Ertragsüberschuss	2'578	2'269

1) Darlehen an die Anlagestiftung Pensimo Anlagegruppe Casaral

	Anlagegruppe Casareal	Anteil in %	Anlagegruppe Proreal	Anteil in %
Pensionskasse der Eternit AG	54'923	3.28	8'173	2.15
Pensionskasse der Rigips AG	6'073	0.36	1'425	0.38
Pensionskasse der Fixit AG	8'811	0.53	1'283	0.34
Pensionskasse der Holcim (Schweiz) AG	127'397	7.61	17'197	4.53
Holcim Pension Fund	108'370	6.47	23'248	6.13
Alters-, Invaliden- und Hinterbliebenenfonds der Kalkfabrik Netstal AG	5'214	0.31	-	-
Hilfsfonds der Kalkfabrik Netstal AG	1'480	0.09	-	-
Pensionskasse Vigier	30'913	1.85	4'291	1.13
HIAG Pensionskasse	44'240	2.64	3'021	0.80
Leica Pensionskasse	70'315	4.20	13'155	3.47
Pensionskasse JURA	12'384	0.74	2'217	0.58
Personalvorsorgeeinrichtung der landqart®	12'406	0.74	217	0.06
Pensionskasse Stadt Zürich	129'744	11.51	33'712	8.88
Luzerner Pensionskasse	25'993	1.55	735	0.19
GEMINI Sammelstiftung	117'988	7.05	2'093	0.55
Pensionskasse Post	-	-	89'510	23.59
IST Investmentstiftung	103'375	6.17	-	-
Clariant-Pensionsstiftung	31'603	1.89	11'253	2.97
Pensionskasse der HG COMMERCIALE	55'474	3.31	2'485	0.65
Vorsorgeeinrichtung der St. Galler Kantonalbank	78'037	4.66	11'285	2.97
Pensionskasse Mitarbeiter P-Schweiz	20'763	1.24	18'147	4.78
Pensionskasse Alcatel-Lucent Schweiz AG	26'223	1.57	6'416	1.69
Pensionskasse Stadt Winterthur	106'979	6.39	-	-
Zuger Pensionskasse	29'047	1.73	6'843	1.80
Personalvorsorgekasse der Stadt Bern	80'212	4.79	20'694	5.45
Pensionskasse der Stadt Biel	18'690	1.12	5'007	1.32
Pensionskasse Stadt Luzern	11'818	0.71	2'639	0.70
Pensionskasse der Stadt Olten	3'450	0.21	913	0.24
Pensionskasse der Stadt Langenthal	4'643	0.28	1'233	0.32
Pensionskasse der Stadt Aarau	5'367	0.32	1'404	0.37
Pensionskasse Graubünden	8'108	0.48	2'045	0.54
Kantonale Versicherungskasse Appenzell Innerrhoden	2'947	0.18	637	0.17
Pensionskasse der C&A Gruppe	16'369	0.98	4'336	1.14
Pensionskasse Uri	14'063	0.84	2'323	0.61
Pensionskasse der Marmoran Maxit AG	7'485	0.45	1'965	0.52
Orell Füssli Stiftung	21'597	1.29	5'410	1.43
Pensionskasse der Weidmann Unternehmen	6'978	0.42	1'934	0.51
Vorsorgestiftung der Scobag AG	7'782	0.46	2'208	0.58
Pensionskasse der Zuger Kantonalbank	7'306	0.44	1'409	0.37
Veska Pensionskasse	27'990	1.67	7'874	2.07
Personalvorsorgestiftung Matterhorn Gotthard Bahn	15'948	0.95	4'616	1.22
Personalvorsorgestiftung der MCH Group	29'235	1.75	8'297	2.19
Personalvorsorgestiftung der Albers Gruppe	8'132	0.49	2'447	0.64
Pensionskasse der Berner Versicherungs-Gruppe Genossenschaft	51'531	3.08	33'058	8.71
Personalvorsorgestiftung der Carbagas-Gruppe	53'857	3.22	12'330	3.25
Total Ansprüche	1'674'260	100.00	379'485	100.00

Pensimo Management AG
Obstgartenstrasse 19
Postfach 246, 8042 Zürich

T +41 44 518 02 00
pensimo.ch