

Anlagestiftung Pensimo

Halbjahresbericht 2022

Inhalt

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

Stiftungsrat	Ständerat Alex Kuprecht, Präsident Othmar Stöckli, Vizepräsident Jürg Althaus Françoise Bruderer Thom Marianne Fassbind, seit 14. April 2022 Franz Landolt Dr. Mariusz Platek Hans Roth, bis 14. April 2022 David Saxer Fabio Strinati Dr. Jürg Tobler
Anlagekommission	Othmar Stöckli, Präsident Hervé Froidevaux, seit 4. März 2022 Michel Gut Astrid Heymann, seit 4. März 2022 Andi Hoppler, bis 4. März 2022 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 2021.

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.	Anlagegruppe Casareal, Wohnimmobilien Schweiz
ISIN-Code	2.048.819 CH0020488190
Valoren-Nr.	Anlagegruppe Proreal, Geschäftsimmobiliien Schweiz
ISIN-Code	2.048.822 CH0020488224

Vermögensrechnung	30.06.2022 CHF	31.12.2021 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	518'428	3'331'961
Flüssige Mittel	125'973	293'644
Kurzfristige Forderungen	218'767	3'038'317
Rechnungsabgrenzungen	173'688	0
Anlagevermögen	2'511'223'128	2'483'826'000
Immobilien	2'509'490'621	2'483'826'000
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inklusive Land)	64'188'999	49'486'000
Fertige Bauten (inklusive Land)	2'445'301'622	2'434'340'000
Miteigentumsanteile	0	0
Laufende Sanierungen	1'732'506	0
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
Gesamtvermögen	2'511'741'555	2'487'157'961
Passiven		
Fremdkapital	323'118'646	397'010'558
Kurzfristige Verbindlichkeiten	618'906	4'676'064
Rechnungsabgrenzungen	12'701	480'591
Hypothekarschulden	184'100'000	253'500'000
Andere verzinsliche Darlehen	228'038	226'903
Latente Steuern	138'159'000	138'127'000
Nettovermögen	2'188'622'910	2'090'147'403
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	1'498'628	1'398'821
Veränderungen im Berichtsjahr	90'000	99'807
Stand am Ende der Berichtsperiode	1'588'628	1'498'628
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	2'090'147'403	1'928'445'182
Zeichnungen	122'107'500	141'384'843
Rücknahmen	0	-5'413'311
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-56'947'864	-58'750'482
Gesamterfolg der Berichtsperiode	33'315'871	84'481'171
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	2'188'622'910	2'090'147'403

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni

	2022 CHF	2021 CHF
Mietertrag netto	46'132'583	43'254'601
Soll-Mietertrag	47'491'604	44'419'991
Minderertrag Leerstand	-1'759'633	-1'646'942
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-41'017	-37'519
Übrige Erträge aus Liegenschaften	441'629	519'071
Unterhalt Immobilien	-7'853'272	-6'968'815
Instandhaltung	-6'214'911	-5'714'934
Instandsetzung	-1'638'361	-1'253'881
Operativer Aufwand	-4'632'570	-4'881'149
Ver- und Entsorgungskosten	-250'441	-284'310
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-497'440	-536'659
Delkredere	0	0
Versicherung	-939'165	-917'575
Bewirtschaftungshonorare	-1'994'288	-1'869'396
Vermietungs- und Insertionskosten	-191'725	-115'560
Übriger operativer Aufwand	-193'712	-537'002
Steuern und Abgaben	-565'799	-620'647
Operatives Ergebnis	33'646'741	31'404'638
Sonstige Erträge	489'854	297'583
Aktivzinsen	0	0
Aktivierete Bauzinsen	242'354	162'083
Baurechtszinsertrag	0	0
Übrige Erträge	247'500	135'500
Finanzierungsaufwand	-1'273'285	-1'261'731
Hypothekarzinsen	-629'425	-591'043
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-2'860	-40'215
Baurechtszinsaufwand	-641'000	-630'473
Verwaltungsaufwand	-427'123	-364'956
Vergütung Geschäftsführung	-357'921	-290'331
Schätzungs- und Revisionsaufwand	0	0
Übriger Verwaltungsaufwand	-69'203	-74'625
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	1'467'000	849'500
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	1'467'000	849'500
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0	0
Nettoertrag	33'903'186	30'925'033
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Realisierter Erfolg	33'903'186	30'925'033
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-587'316	-1'081'272
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-555'316	-754'272
Veränderung latente Steuern	-32'000	-327'000
Gesamterfolg	33'315'871	29'843'761

Fertige Bauten		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
Aarau	Jurastr. 9	2'759'000	2'541'000	4'230'000	82'344
Aarau	Zelglistr. 62	2'036'000	3'883'000	3'810'000	82'294
Adlikon b. Regensdorf	Steinstr. 56-60	8'100'000	7'663'910	10'460'000	214'744
Adliswil	Quellenstr. 2-14/3/7-11/18/20, Holderenweg 2-12, Querstr. 5	25'317'400	27'925'012	47'990'000	874'015
Adliswil	Zelgstr. 57	2'106'000	1'755'000	3'740'000	66'616
Affoltern am Albis	Mühlebergstr. 2/2a-2c	15'979'000	12'314'787	22'190'000	446'646
Allschwil	Baselmattweg 211-221/211a-211c	20'142'000	29'902'000	27'100'000	762'298
Alpnach	Grunzlistr. 10/12	6'481'000	5'904'000	8'210'000	164'083
Altdorf	Winkel 3/4/5	14'820'000	13'055'000	19'650'000	397'971
Basel	Bläsiring 121	3'680'000	3'654'000	5'240'000	95'241
Basel	Claragraben 144	5'214'000	4'689'000	6'840'000	113'349
Basel	Davidsbodenstr. 5	3'900'100	3'323'000	7'260'000	115'853
Basel	Hebelstr. 115	5'901'000	4'215'000	10'050'000	174'483
Basel	Jacob Burckhardt-Str. 14	1'395'000	1'168'000	2'150'000	35'512
Basel	Kleinhünigeranlage 54-60	6'522'000	7'270'000	10'790'000	211'164
Basel	Kleinhünigerstr. 208/210, Wiesendamm 14/16	11'200'000	12'761'000	14'280'000	331'584
Basel	Oberwilerstr. 38, Schweizergasse 26	4'338'000	4'763'000	6'390'000	143'742
Basel	Oetlingerstr. 45-49, Klybeckstr. 73	11'402'000	9'479'000	10'210'000	202'982
Basel	Oetlingerstr. 51/53, Klybeckstr. 69	6'650'000	5'715'000	11'710'000	205'638
Basel	Rudolfstr. 39	3'017'000	3'437'000	4'530'000	95'741
Basel	Spalenring 64	5'095'000	5'733'000	10'150'000	173'860
Basel	St. Alban-Ring 185-189	5'366'000	7'310'000	14'550'000	234'511
Basel	St. Alban-Ring 278-286	21'211'975	15'672'000	31'920'000	567'535
Bellach	Römerstr. 33-37	10'368'000	10'574'200	13'160'000	312'852
Bern	Bitzjusstr. 40	7'168'000	4'230'000	7'470'000	157'122
Bern	Bitzjusstr. 42, Beyelerweg 3	12'483'000	7'330'000	12'690'000	264'412
Bern	Dornegasse 2-8	5'251'000	5'300'000	11'240'000	184'210
Bern	Freiburgstr. 54-58	13'517'000	8'013'200	15'350'000	271'802
Bern	Kehrgasse 36	5'705'000	2'450'000	5'680'000	90'639
Bern	Könizstr. 76-82	23'823'000	20'754'500	26'080'000	671'048
Bern	Landoltstr. 38	1'612'810	2'000'000	1'400'000	35'637
Bern	Parkstr. 9	19'317'000	6'300'000	19'270'000	279'018
Bern	Rodtmattstr. 92	5'676'265	5'000'000	10'720'000	195'478
Bern	Thunstr. 32-36	5'998'000	11'525'000	15'530'000	277'819
Bern	Wabernstr. 87	1'230'192	2'225'000	3'120'000	62'154
Birmensdorf	Breitenstr. 1-7	9'013'000	8'455'300	14'500'000	280'452
Birsfelden	Bruderholzstr. 9	110'000	1'262'000	870'000	17'292
Birsfelden	Gempenstr. 4	9'282'000	12'830'000	20'960'000	383'342
Birsfelden	Passwangstr. 1-5	6'083'000	16'368'000	17'520'000	428'412
Birsfelden	Rüttihardstr. 3	12'839'000	16'713'000	27'220'000	489'932
Bischofszell	Bitzistr. 3/5	10'281'000	7'907'000	12'440'000	261'360
Blonay	Ch. du Jordil 1/2/4/8	7'361'000	12'097'300	10'710'000	237'890

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
Brugg	Habsburgerstr. 46/50a/50b	17'344'000	14'350'000	21'910'000	424'880
Brügg	Neubrückestr. 15-25	4'476'000	12'564'000	12'250'000	281'047
Buchs	Brunnenstr. 19	12'064'000	15'302'800	21'820'000	447'158
Dänikon	Langwiesenstr. 4-18	17'851'660	15'890'415	19'830'000	427'218
Dietikon	Neumattstr. 12/14	13'915'000	8'058'545	14'830'000	262'556
Dübendorf	Am Stadtrand 25-29	32'900'000	24'000'000	34'240'000	949'337
Ecublens	Ch. du Stand 19a-19e	10'440'600	13'275'880	17'830'000	407'820
Effretikon	Büelstr. 4	3'704'000	2'113'360	4'610'000	87'965
Effretikon	Quellenstr. 7	6'800'000	4'630'000	9'360'000	159'032
Ehrendingen	Breitwiesweg 1-5	10'682'000	8'611'000	13'780'000	269'369
Emmenbrücke	Erlenstr. 87	3'109'000	2'481'000	5'260'000	107'662
Emmenbrücke	Rüeggisingerstr. 18/18a-18d	20'590'000	18'724'000	32'290'000	584'383
Ennetbaden	Badstr. 2-6	15'768'000	12'912'000	25'560'000	465'790
Fahrweid	Austr. 15/17	3'866'000	4'105'950	6'440'000	129'858
Feldmeilen	Ländischstr. 27/37	5'837'300	4'460'018	8'020'000	150'295
Frauenfeld	Häberlinstr. 10/12	7'200'000	8'063'000	10'490'000	248'789
Frauenfeld	Oststr. 8/8a/8b	18'290'000	14'299'000	26'360'000	525'139
Fribourg	Av. Jean-Marie Musy 7/9	7'767'000	9'449'000	15'320'000	319'817
Fribourg	Rte Joseph-Chaley 11	3'692'000	7'724'200	12'620'000	233'599
Genève	Av. Wendt 29-33	19'792'000	12'671'000	26'210'000	466'874
Genève	Av. Eugène-Pittard 28-32, Ch. des Glycines 2-6	57'702'000	22'431'000	67'640'000	1'042'924
Genève	Rte de Malagnou 39	10'316'000	3'612'000	10'020'000	129'544
Genève	Rue Daubin 4	18'056'000	9'774'000	19'910'000	322'746
Genève	Rue de l'Ecole-de-Médecine 2	23'542'000	8'640'000	22'840'000	323'851
Genève	Rue de Neuchâtel 2	13'576'000	5'342'000	13'160'000	185'419
Genève	Av. Pictet-de-Rochemont 2	26'834'000	11'870'000	26'300'000	345'608
Geroldswil	Bergstr. 8/12-22	20'095'000	19'533'402	30'990'000	591'830
Gränichen	Mattenstr. 12-20	14'023'839	18'351'000	21'440'000	471'522
Ittigen	Talgutzentrum 24/26	15'035'000	10'800'000	15'270'000	332'885
Jona	Schlüsselstr. 3	9'957'000	5'461'700	11'450'000	210'858
Köniz	Tulpenweg 111	8'966'000	5'357'500	8'940'000	185'841
Kriens	Klösterlistr. 6, Josef-Schryberstr. 10	5'433'000	9'066'000	15'550'000	309'446
Kriens	Lauerzring 1-7/2-6	20'598'000	14'046'000	31'240'000	408'352
Langenthal	Marktgasse 35/37	7'617'000	17'369'900	8'840'000	259'893
Laupen	Eigerweg 6/12	2'622'000	5'560'000	7'120'000	170'778
Lausanne	Av. de la Chablère 33/33bis	1'240'000	3'569'550	5'080'000	116'869
Le Lignon	Av. du Lignon 10/11/12/13/15/16/ 17/18/19/28/29	76'025'622	83'007'000	135'861'622	2'490'287
Liestal	Frenkenstr. 20-28	14'240'212	16'062'000	21'200'000	411'824
Murten	Engelhardstr. 81/83	5'234'000	3'671'900	5'330'000	96'861
Murten	Schützenmatt 8/23/25/31/33	11'591'000	11'464'700	22'810'000	477'978
Näfels	Glärnischstr. 1	1'428'000	3'575'000	3'780'000	89'803
Nussbaumen b. Baden	Kirchweg 53-57	10'141'080	10'229'000	12'510'000	326'268
Nyon	Ch. des Plantaz 34-38	14'128'000	14'454'005	21'350'000	324'566
Oberwil-Lieli	Rotzenbühlstr. 9/11	6'595'000	5'661'000	9'430'000	151'403
Olten	Aaraustr. 35	5'740'000	8'561'000	7'490'000	173'555
Opfikon	Farman-Str. 2-6	37'557'000	17'500'000	50'040'000	896'652
Ostermündigen	Unterdorfstr, 39/41	8'707'000	4'100'000	7'650'000	60'384
Pully	Ch. des Roches 6-16, Ch. de Pallin 11	30'712'300	27'542'219	44'380'000	948'493
Reinach	Wielandstr. 2-6	10'408'920	9'354'000	11'730'000	266'757

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
Renens	Av. de la Poste 18, Av. de l'Eglise Catholique 5	9'785'000	9'165'240	15'230'000	294'326
Rheinfelden	Marktgasse 36/38	4'423'000	6'197'000	3'900'000	120'634
Rorschach	Säntisstr. 18/18a/20/20a	5'861'000	8'421'400	6'820'000	190'291
Rüti	Gubelstr. 13	2'503'000	2'491'973	2'960'000	76'170
Schlieren	Langackerstr. 24-30	21'472'000	15'064'000	39'490'000	656'135
Solothurn	Geissfluhstr. 1/3/2-6, Hasenmattstr. 6	13'033'000	15'409'980	13'140'000	324'927
Solothurn	Hans Huberstr. 1-27/31-37/37a/37b/39, Casimir Meisterstr. 3/5, Stephan Jäggistr. 4/4a/4b	30'135'700	34'751'294	28'530'000	796'286
Spiez	Kornweidliweg 1, Obere Bahnhofstr. 6	8'196'600	11'614'500	11'480'000	262'178
Spreitenbach	Baumgartenstr. 2/4	9'928'000	12'085'000	22'160'000	419'927
Spreitenbach	Glattlerweg 7/9/11	13'566'416	7'425'000	13'460'000	206'128
St. Gallen	Axensteinstr. 8, Speicherstr. 31	6'577'000	6'620'700	8'490'000	175'434
St. Gallen	Kublystr. 22/22a-26a/23- 27/23a/24/25a	19'737'612	16'480'100	20'110'000	450'832
St. Gallen	Lehnstr. 100-104/104a/104b	16'235'000	15'172'700	24'300'000	465'415
St. Gallen	Rorschacherstr. 59/61	3'249'000	4'285'800	5'170'000	139'296
St. Gallen	Ullmannstr. 37/37a-37c/39/39a-39c, Engelwiesstr. 5c	16'697'789	20'452'000	22'640'000	559'418
Strengelbach	Sonnenrainweg 8-14	3'732'000	6'527'000	4'340'000	129'590
Uster	Nossikerstr. 22-28	8'118'000	8'700'806	16'190'000	285'232
Uster	Rännenfeldweg 8-12	9'743'000	7'040'052	14'550'000	267'710
Uster	Wermatswilerstr. 3	1'056'000	1'310'025	1'750'000	35'736
Villars-sur-Glâne	Rte de Villars-Vert 31	1'796'000	3'983'000	6'470'000	154'912
Volketswil	Glärnischweg 2-8	12'500'000	11'851'338	15'580'000	304'124
Wädenswil	Trubengass 7, 9	24'182'103	11'994'965	24'150'000	316'067
Wettingen	J. J. Ryffel-Str. 4/6	4'425'788	7'061'000	11'990'000	231'250
Wettswil	Hofächer 2-32	36'854'070	31'301'895	42'360'000	801'440
Wetzikon	Widmenwiesstr. 17-23/22-28	20'998'000	17'804'231	33'590'000	627'997
Widnau	Zehntfeldstr. 8/8a/8b	10'732'000	7'378'400	13'470'000	277'563
Wiesendangen	Wiswandstr. 5-11	10'124'000	8'569'960	15'720'000	279'863
Wil	Othmarstr. 12/14	4'911'000	4'455'200	6'640'000	141'552
Winterthur	Brühlgartenstr. 2-8	20'194'785	16'344'975	35'180'000	602'493
Winterthur	Emil Klöti-Str. 2	6'223'000	4'125'000	7'490'000	106'046
Winterthur	Espenstr. 70-74	13'880'000	8'700'000	14'820'000	262'557
Winterthur	Espenstr. 73	9'183'000	6'240'000	9'840'000	193'090
Winterthur	Euelstr. 66-70	13'220'000	9'200'025	15'760'000	309'659
Winterthur	Im Geissacker 51/53	4'024'000	2'804'990	4'790'000	87'025
Winterthur	Langgasse 112-118	8'817'000	5'684'900	10'470'000	172'249
Winterthur	Oststr. 29/31	6'119'000	4'480'000	7'840'000	135'103
Winterthur	Reismühleweg 50/52	4'074'000	3'496'389	4'870'000	84'722
Winterthur	Reutlingerstr. 15/17	7'228'000	7'291'226	9'040'000	178'731
Winterthur	Riedhofstr. 25, Holzlegistr. 15a/15b	12'120'000	9'799'950	14'310'000	281'651
Winterthur	Rössligasse 12	2'644'000	2'519'970	3'130'000	62'238
Winterthur	Wülflingerstr. 22/24	8'553'000	5'300'000	10'310'000	184'122
Wittenbach	Grüntalstr. 2-8	10'927'000	10'792'900	12'750'000	311'072
Wohlen	Steingasse 12/14	12'633'000	7'554'000	13'800'000	275'091
Zürich	Ackersteinstr. 1-7, 11-17, Am Wasser 16/18, Breitensteinstr. 100	6'673'000	18'243'820	29'540'000	569'545
Zürich	Aegertenstr. 32	2'823'000	2'900'033	6'380'000	93'304
Zürich	Aegertenstr. 36	1'572'000	1'890'000	3'200'000	50'262
Zürich	Aegertenstr. 42	2'296'000	2'480'018	5'760'000	91'171

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
Zürich	Althoossteig 7-7b	3'889'783	2'650'000	6'070'000	96'384
Zürich	Badenerstr. 101	10'810'000	8'346'015	19'330'000	278'426
Zürich	Beckhammer 12/14/32, Anna-Heer-Str. 33	6'732'953	7'673'755	14'000'000	211'472
Zürich	Bederstr. 78	4'037'664	3'936'000	10'050'000	154'398
Zürich	Bergstr. 12	1'001'490	2'663'225	6'670'000	87'037
Zürich	Butzenstr. 131/133, Bruchstr. 100	5'063'312	4'222'239	6'580'000	176'918
Zürich	Carl-Spitteler-Str. 58/73/75	13'869'000	5'044'000	13'770'000	160'266
Zürich	Dachslernstr. 39/41, Girhaldenstr. 9	13'806'236	2'491'700	12'800'000	79'756
Zürich	Dörflistr. 47	9'541'167	6'620'000	20'490'000	285'550
Zürich	Feldeggstr. 42	9'952'495	7'017'510	21'590'000	313'968
Zürich	Forchstr. 158	9'929'000	10'739'231	16'670'000	208'398
Zürich	Hohlstr. 52	27'223'000	11'369'970	26'250'000	368'817
Zürich	In der Hub 23/25	2'623'036	2'804'463	6'190'000	97'068
Zürich	Schwamendingenstr. 75-79	27'135'007	8'534'794	27'120'000	307'719
Zürich	Siewerdstr. 10-14	13'672'000	9'080'000	26'000'000	399'502
Total fertige Bauten		1'727'022'280	1'480'403'940	2'445'301'622	46'031'103

Angefangene Bauten

Birsfelden	Gempenstr. 1-5	8'623'000	0	11'107'000	37'416
Regensdorf	Hardstr. 6/8	36'731'000	0	36'731'000	0
Zürich	Saumackerstr. 54/56	15'854'000	0	16'351'000	64'552
Total angefangene Bauten		61'208'000	0	64'188'999	101'968

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		61'208'000	0	64'188'999	101'968
Fertige Bauten		1'727'022'280	1'480'403'940	2'445'301'622	46'031'103
Miteigentumsanteile		0	0	0	0
Total		1'788'230'280	1'480'403'940	2'509'490'621	46'133'071

Aufstellung der Käufe und Verkäufe:

Käufe: Le Lignon, Av. du Lignon 15 per 30. Juni 2022
Zürich, Girhaldenstr. 9 per 24. Juni 2022

Verkäufe: Keine

Vermögensrechnung	30.06.2022 CHF	31.12.2021 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	166'050	190'732
Flüssige Mittel	122'757	147'439
Kurzfristige Forderungen	43'294	43'294
Rechnungsabgrenzungen	0	0
Anlagevermögen	547'168'379	546'300'000
Immobilien	546'300'000	546'300'000
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0	0
Fertige Bauten (inklusive Land)	546'300'000	546'300'000
Miteigentumsanteile	0	0
Laufende Sanierungen	868'379	0
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
Gesamtvermögen	547'334'429	546'490'732
Passiven		
Fremdkapital	42'705'319	34'955'985
Kurzfristige Verbindlichkeiten	593'269	492'185
Rechnungsabgrenzungen	1'050	52'800
Hypothekarschulden	21'100'000	13'400'000
Andere verzinsliche Darlehen	0	0
Latente Steuern	21'011'000	21'011'000
Nettovermögen	504'629'110	511'534'747
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	379'485	381'366
Veränderungen im Berichtsjahr	0	-1'881
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	511'534'747	511'963'863
Zeichnungen	0	0
Rücknahmen	0	-2'438'622
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-16'697'340	-17'542'836
Gesamterfolg der Berichtsperiode	9'791'702	19'552'343
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	504'629'110	511'534'747

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni	2022 CHF	2021 CHF
Mietertrag netto	12'235'179	12'266'272
Soll-Mietertrag	12'685'784	12'712'628
Minderertrag Leerstand	-609'260	-645'013
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	0	0
Übrige Erträge aus Liegenschaften	158'655	198'657
Unterhalt Immobilien	-1'170'922	-1'064'512
Instandhaltung	-598'374	-663'022
Instandsetzung	-572'548	-401'491
Operativer Aufwand	-1'134'712	-1'092'236
Ver- und Entsorgungskosten	-39'247	-33'599
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-157'941	-77'823
Delkredere	0	0
Versicherung	-272'972	-283'235
Bewirtschaftungshonorare	-375'150	-354'142
Vermietungs- und Insertionskosten	-48'512	-56'426
Übriger operativer Aufwand	-62'553	-86'067
Steuern und Abgaben	-178'337	-200'945
Operatives Ergebnis	9'929'545	10'109'523
Sonstige Erträge	7'003	52'497
Aktivzinsen	1'725	39'091
Aktivierte Bauzinsen	2'318	1'038
Baurechtszinsertrag	0	0
Übrige Erträge	2'961	12'368
Finanzierungsaufwand	-60'669	-158'059
Hypothekarzinsen	-60'669	-158'059
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	0	0
Baurechtszinsaufwand	0	0
Verwaltungsaufwand	-80'737	-80'248
Vergütung Geschäftsführung	-78'169	-66'928
Schätzungs- und Revisionsaufwand	0	0
Übriger Verwaltungsaufwand	-2'567	-13'320
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	0	-34'492
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0	0
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0	-34'492
Nettoertrag	9'795'142	9'889'221
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Realisierter Erfolg	9'795'142	9'889'221
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-3'440	195'000
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-3'440	195'000
Veränderung latente Steuern	0	0
Gesamterfolg	9'791'702	10'084'221

Fertige Bauten		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
Aarau	Metzgergasse 8	7'250'000	7'233'000	8'580'000	187'861
Baden	Theaterplatz 4	4'375'000	4'725'000	8'440'000	191'558
Basel	Dufourstr. 21/23	7'709'000	10'396'000	12'880'000	291'983
Basel	Gerbergasse 55, Falknerstr. 32	5'006'000	2'934'000	5'430'000	96'850
Basel	Hochstr. 31	6'753'000	7'230'000	6'320'000	28'487
Basel	Holbeinstr. 75	13'068'000	16'659'000	13'920'000	315'237
Basel	St. Jakobs-Str. 7	12'067'000	14'759'607	13'040'000	306'948
Bern	Marktgasse 27	18'454'000	7'000'000	14'760'000	260'100
Bern	Sulgeneckstr. 19/19a	47'249'000	33'245'000	47'660'000	1'025'280
Biel	Nidaugasse 40	3'480'000	3'200'000	4'750'000	104'460
Fribourg	Rue de Romont 29	9'459'000	7'047'000	13'420'000	282'469
Fribourg	Rue St-Pierre 3	5'441'000	5'084'000	5'240'000	183'742
Genève	Ch. Camille-Vidart 19	5'720'000	3'640'000	6'200'000	144'258
Genève	Rue Richard-Wagner 1	10'092'500	9'723'000	11'680'000	325'912
Lausanne	Rue de Bourg 27	7'222'000	5'543'800	13'440'000	294'676
Lausanne	Rue du Grand -Pré 4	16'295'000	15'216'938	16'090'000	440'346
Pully	Av. C.-F. Ramuz 45	20'548'000	16'205'973	17'110'000	515'850
St.Gallen	Vadianstr. 44, Kesslerstr. 5	15'115'000	9'672'000	19'280'000	411'838
Thun	Bälliz 60/60a	18'816'000	31'500'000	30'290'000	669'818
Volketswil	Müllerenstr. 3	25'224'000	39'602'990	34'870'000	1'111'674
Wil	Obere Bahnhofstr. 38	9'885'000	5'370'100	10'420'000	257'145
Winterthur	Ernst-Jung-Gasse 25, Zürcherstr. 39/41	13'617'000	17'315'020	13'450'000	325'100
Zug	Bahnhofstr. 2	26'700'000	19'531'000	29'060'000	579'302
Zürich	Alfred-Escher-Str. 9	4'847'000	3'280'000	5'930'000	111'906
Zürich	Baumackerstr. 24	13'918'000	18'950'000	22'500'000	484'662
Zürich	Brandschenkestr. 178	16'205'000	14'096'412	17'940'000	419'435
Zürich	Hofackerstr. 32	2'983'100	4'980'000	4'660'000	57'320
Zürich	Hohlstr. 612	21'730'530	20'450'000	32'040'000	616'052
Zürich	Hohlstr. 614	39'162'910	29'730'000	51'850'000	1'099'499
Zürich	Morgartenstr. 6/10	22'823'000	15'550'000	26'530'000	424'394
Zürich	Obstgartenstr. 15/19	14'858'000	10'129'970	18'710'000	489'855
Zürich	Schweizergasse 20	6'878'000	3'370'000	9'810'000	181'162
Total fertige Bauten		452'951'040	413'369'810	546'300'000	12'235'179

	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	452'951'040	413'369'810	546'300'000	12'235'179
Miteigentumsanteile	0	0	0	0
Total	452'951'040	413'369'810	546'300'000	12'235'179

Aufstellung der Käufe und Verkäufe :

Käufe: keine

Verkäufe: Keine

Bilanz	30.06.2022 CHF	31.12.2021 CHF
Aktiven		
Flüssige Mittel	0	0
Darlehen ¹⁾	228'039	226'903
Total Aktiven	228'039	226'903

	CHF	CHF
Stammvermögen		
Widmungsvermögen	200'000	200'000
Gewinnvortrag	26'904	24'657
Ertragsüberschuss	1'135	2'247
Total Stammvermögen	228'039	226'903

Erfolgsrechnung	30.06.2022 CHF	31.12.2021 CHF
Aufwand		
Sonstige Aufwendungen	0	0
Total Aufwand	0	0

	CHF	CHF
Ertrag		
Zinsertrag	1'135	2'247
Total Ertrag	1'135	2'247
Ertragsüberschuss	1'135	2'247

Verwendung des Ertragsüberschusses	30.06.2022 CHF	31.12.2021 CHF
Übertrag auf Stammvermögen	1'135	2'247
Total Ertragsüberschuss	1'135	2'247

1) Darlehen an die Anlagestiftung Pensimo Anlagegruppe Casaral

Pensimo Management AG
Obstgartenstrasse 19
Postfach 246, 8042 Zürich

T +41 44 518 02 00
pensimo.ch