

# Anlagestiftung Pensimo

## Halbjahresbericht 2024

## Inhalt

<b>Organe / Funktionsträger:innen</b>	<b>2</b>
<b>Mitteilungen an die Anleger:innen</b>	<b>3</b>
<b>Halbjahresrechnung / Jahresrechnung Anlagegruppe Casareal</b>	<b>4</b>
Vermögensrechnung per 30. Juni 2024	4
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2024	5
<b>Grundstücksverzeichnis Anlagegruppe Casareal</b>	<b>6</b>
<b>Halbjahresrechnung / Jahresrechnung Anlagegruppe Proreal</b>	<b>10</b>
Vermögensrechnung per 30. Juni 2024	10
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2024	11
<b>Grundstücksverzeichnis Anlagegruppe Proreal</b>	<b>12</b>
<b>Stammvermögen</b>	<b>14</b>
<b>Beteiligungsverhältnisse per 30. Juni 2024</b>	<b>15</b>

<b>Stiftungsrat</b>	Alt-Ständerat Alex Kuprecht, Präsident (bis 19. April 2024) Ständerat Peter Hegglin, Präsident (seit 19. April 2024) Othmar Stöckli, Vizepräsident Jürg Althaus Françoise Bruderer Thom Marianne Fassbind Franz Landolt Dr. Mariusz Platek David Saxer Fabio Strinati Dr. Jürg Tobler
<b>Anlagekommission</b>	Othmar Stöckli, Präsident Hervé Froidevaux Astrid Heymann Andreas Kressler Nigel G. Volkart
<b>Geschäftsführung</b>	Pensimo Management AG
<b>Mandatsleiter</b>	Daniel Schürmann
<b>Schätzungsexperten</b>	Daniel Schneider, Jones Lang LaSalle AG Nils Donner, Jones Lang LaSalle AG
<b>Revisionsstelle</b>	Deloitte AG

Die Liegenschaften werden für den Halbjahresabschluss nicht neu bewertet, das heisst die Bilanzzahlen basieren auf den Marktwerten per 31. Dezember 2023.

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.

<b>Valoren-Nr.</b>	<b>Anlagegruppe Casareal, Wohnimmobilien Schweiz</b>
<b>ISIN-Code</b>	2.048.819 CH0020488190
<b>Valoren-Nr.</b>	<b>Anlagegruppe Proreal, Geschäftsimmobilien Schweiz</b>
<b>ISIN-Code</b>	2.048.822 CH0020488224

Vermögensrechnung	30.06.2024 CHF	31.12.2023 CHF
<b>Aktiven</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>1'135'853</b>	<b>2'794'778</b>
Flüssige Mittel	752'509	394'319
Kurzfristige Forderungen	383'344	2'400'459
Rechnungsabgrenzungen	0	0
<b>Anlagevermögen</b>	<b>2'662'205'095</b>	<b>2'619'695'000</b>
<b>Immobilien</b>	<b>2'648'995'264</b>	<b>2'619'695'000</b>
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inklusive Land)	124'905'264	95'605'000
Fertige Bauten (inklusive Land)	2'524'090'000	2'524'090'000
Miteigentumsanteile	0	0
Laufende Sanierungen	13'209'831	0
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>2'663'340'948</b>	<b>2'622'489'778</b>
<b>Passiven</b>		
<b>Fremdkapital</b>	<b>259'375'608</b>	<b>292'745'490</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten	824'081	1'971'181
Rechnungsabgrenzungen	50'562	275'981
Hypothekarschulden	121'800'000	153'800'000
Andere verzinsliche Darlehen	236'965	234'329
Latente Steuern	136'464'000	136'464'000
<b>Nettovermögen</b>	<b>2'403'965'340</b>	<b>2'329'744'287</b>
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	1'666'994	1'588'628
Veränderungen im Berichtsjahr	70'371	78'366
Stand am Ende der Berichtsperiode	1'737'365	1'666'994
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	2'329'744'287	2'232'618'807
Zeichnungen	122'543'100	123'244'200
Rücknahmen	-26'722'002	-15'931'367
Ausschüttung an die Inhaber:innen von Ansprüchen	-60'011'784	-57'190'608
Gesamterfolg der Berichtsperiode	38'411'738	47'003'256
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	2'403'965'340	2'329'744'287

## Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni

	2024 CHF	2023 CHF
<b>Mietertrag netto</b>	<b>49'947'732</b>	<b>47'955'846</b>
Soll-Mietertrag	50'847'749	48'634'707
Minderertrag Leerstand	-1'444'643	-1'240'086
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-7'926	-9'775
Übrige Erträge aus Liegenschaften	552'552	570'999
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>-8'225'169</b>	<b>-8'489'266</b>
Instandhaltung	-7'162'609	-6'852'367
Instandsetzung	-1'062'560	-1'636'900
<b>Operativer Aufwand</b>	<b>-5'783'437</b>	<b>-4'743'861</b>
Ver- und Entsorgungskosten	-233'829	-201'709
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-638'970	-585'251
Delkredere	0	0
Versicherung	-1'358'752	-569'811
Bewirtschaftungshonorare	-2'158'016	-2'041'692
Vermietungs- und Insertionskosten	-248'781	-173'538
Übriger operativer Aufwand	-430'196	-446'081
Steuern und Abgaben	-714'895	-725'780
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>35'939'126</b>	<b>34'722'718</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>1'172'549</b>	<b>672'147</b>
Aktivzinsen	94'969	0
Aktiviert Bauzinsen	649'678	362'080
Baurechtszinsertrag	0	0
Übrige Erträge	427'902	310'066
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-2'290'365</b>	<b>-2'316'072</b>
Hypothekarzinsen	-1'641'172	-1'655'383
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-2'636	-12'193
Baurechtszinsaufwand	-646'557	-648'496
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-547'362</b>	<b>-509'812</b>
Vergütung Geschäftsführung	-489'925	-416'744
Schätzungs- und Revisionsaufwand	0	0
Übriger Verwaltungsaufwand	-57'438	-93'068
<b>Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>1'317'808</b>	<b>1'523'376</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	1'476'000	1'602'000
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-158'192	-78'624
<b>Nettoertrag</b>	<b>35'591'755</b>	<b>34'092'356</b>
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>131'335</b>	<b>70'713</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	131'335	70'713
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>35'723'090</b>	<b>34'163'069</b>
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>2'688'649</b>	<b>-85'160</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	2'688'649	-46'080
Veränderung latente Steuern	0	-39'080
<b>Gesamterfolg</b>	<b>38'411'738</b>	<b>34'077'909</b>

<b>Fertige Bauten</b>		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
Aarau	Jurastr. 9	2'759'000	2'771'000	4'120'000	85'867
Aarau	Zelglistr. 62	2'040'000	4'234'000	3'580'000	84'345
Adlikon b. Regensdorf	Steinstr. 56-60	8'100'000	8'448'993	10'330'000	231'429
Adliswil	Quellenstr. 2-14/3/7-11/18/20, Holderenweg 2-12, Querstr. 5	25'328'055	30'790'688	49'720'000	916'909
Adliswil	Zelgstr. 57	2'106'000	1'934'781	3'810'000	68'802
Affoltern am Albis	Mühlebergstr. 2/2a-2c	15'979'000	13'576'303	22'140'000	453'380
Allschwil	Baselmattweg 211-221/211a-211c	20'142'000	27'995'000	24'930'000	806'240
Alpnach	Grunzlistr. 10/12	6'481'000	6'373'000	8'180'000	177'240
Altdorf	Winkel 3/4/5	14'820'000	14'091'000	19'920'000	416'889
Basel	Bläsiring 121	3'680'000	3'942'000	4'830'000	98'312
Basel	Claragraben 144	6'481'000	5'059'000	9'750'000	173'696
Basel	Davidsbodenstr. 5	3'900'100	3'585'000	7'270'000	127'527
Basel	Hebelstr. 115	5'901'000	4'548'000	9'690'000	182'193
Basel	Jacob Burckhardt-Str. 14	1'395'000	1'260'000	2'130'000	29'365
Basel	Kleinhünigeranlage 54-60	6'522'000	7'842'000	10'460'000	218'027
Basel	Kleinhünigerstr. 208/210, Wiesendamm 14/16	11'200'000	13'766'000	12'480'000	345'484
Basel	Oberwilerstr. 38, Schweizergasse 26	4'338'000	5'138'000	6'420'000	150'848
Basel	Oetlingerstr. 45-49, Klybeckstr. 73	16'113'000	13'009'000	15'390'000	311'736
Basel	Oetlingerstr. 51/53, Klybeckstr. 69	6'650'000	6'165'000	11'300'000	213'537
Basel	Rudolfstr. 39	4'055'000	3'708'000	6'360'000	116'017
Basel	Spalenring 64	5'095'000	6'185'000	10'350'000	187'764
Basel	St. Alban-Ring 185-189	5'366'000	7'885'000	14'660'000	245'490
Basel	St. Alban-Ring 193-197	10'182'000	6'256'000	10'060'000	160'630
Basel	St. Alban-Ring 278-286	21'211'975	15'663'000	32'290'000	596'622
Bellach	Römerstr. 33-37	10'368'000	11'269'074	11'620'000	325'359
Bern	Bitzistr. 40	7'168'000	4'666'100	7'740'000	167'818
Bern	Bitzistr. 42, Beyelerweg 3	12'456'000	8'096'700	13'230'000	287'512
Bern	Dorngasse 2-8	5'253'000	5'846'300	11'250'000	193'735
Bern	Freiburgstr. 54-58	13'517'000	8'846'800	14'980'000	281'871
Bern	Kehrgasse 36	5'705'000	3'971'200	5'170'000	96'640
Bern	Könizstr. 76-82	23'823'000	22'894'100	27'310'000	710'854
Bern	Landoltstr. 38	1'612'810	2'206'200	1'450'000	36'344
Bern	Parkstr. 9	13'665'000	6'287'600	14'080'000	209'657
Bern	Parkstr. 11a	19'318'000	6'949'500	19'280'000	294'055
Bern	Rodtmattstr. 92	5'676'000	5'515'500	10'890'000	207'670
Bern	Thunstr. 32-36	5'998'000	12'713'200	16'050'000	308'860
Bern	Wabernstr. 87	1'230'192	2'454'400	3'090'000	65'291
Birmensdorf	Breitestr. 1-7/1a/7.1	9'196'000	9'321'452	15'090'000	294'622
Birsfelden	Bruderholzstr. 9	110'000	1'345'000	870'000	15'999
Birsfelden	Gempenstr. 4	9'282'000	13'672'000	21'830'000	395'428
Birsfelden	Passwangstr. 1-5/2-6, Bruderholzstr. 11	7'685'000	18'173'000	17'840'000	486'716
Birsfelden	Rüttihardstr. 3	12'839'000	17'811'000	28'420'000	517'942
Birsfelden	Rüttihardstr. 5-11	26'060'000	14'576'000	24'400'000	434'446
Bischofszell	Bitzistr. 3/5	10'281'000	8'467'000	12'540'000	268'253

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
Blonay	Ch. du Jordil 1/2/4/8	7'361'000	13'065'084	10'570'000	247'824
Brugg	Habsburgerstr. 46/50a/50b	17'344'000	15'651'000	22'650'000	437'030
Brügg	Neubrückestr. 15-25	4'476'000	13'859'400	12'170'000	288'919
Buchs	Brunnenstr. 19	12'061'000	17'017'000	21'890'000	479'627
Dänikon	Langwiesenstr. 4-18	17'851'660	17'518'216	19'030'000	456'709
Dietikon	Neumattstr. 12/14	13'915'000	8'254'192	14'880'000	261'854
Dübendorf	Am Stadtrand 25-29	32'993'000	30'578'632	34'380'000	1'066'616
Ecublens	Ch. du Stand 19a-19e	10'558'600	14'337'950	17'120'000	432'817
Effretikon	Büelstr. 4	3'704'000	2'329'850	4'250'000	92'932
Effretikon	Quellenstr. 7	6'800'000	5'104'293	9'940'000	170'553
Ehrendingen	Breitwiesweg 1-5	10'682'000	9'391'000	13'750'000	276'905
Emmenbrücke	Erlenstr. 87	3'109'000	2'801'135	5'240'000	113'193
Emmenbrücke	Rüeggisingerstr. 18/18a-18d	20'590'000	21'139'216	31'590'000	621'230
Ennetbaden	Badstr. 2-6	15'768'000	12'938'000	25'320'000	486'120
Fahrweid	Austr. 15/17	3'866'000	4'526'560	6'380'000	138'652
Feldmeilen	Ländischstr. 27/37	5'915'300	4'916'898	8'130'000	149'810
Frauenfeld	Häberlinstr. 10/12	7'200'000	8'633'000	10'730'000	255'916
Frauenfeld	Oststr. 8/8a/8b	18'290'000	15'308'000	26'470'000	538'613
Fribourg	Av. Jean-Marie Musy 7/9	7'767'000	10'710'600	14'850'000	331'778
Fribourg	Rte Joseph-Chaley 11	3'692'000	8'449'000	12'530'000	259'468
Genève	Av. Wendt 29-33	57'702'000	24'901'000	68'210'000	1'033'099
Genève	Av. Eugène-Pittard 28-32, Ch. des Glycines 2-6	26'834'000	13'177'000	23'440'000	336'969
Genève	Rte de Malagnou 39	28'474'000	14'067'000	37'920'000	676'488
Genève	Rue Daubin 4	10'316'000	4'010'000	8'610'000	145'858
Genève	Rue de l'Ecole-de-Médecine 2	18'056'000	11'818'000	18'660'000	341'603
Genève	Rue de Neuchâtel 2	23'542'000	9'591'000	20'070'000	330'749
Genève	Av. Pictet-de-Rochemont 2	13'576'000	5'931'000	11'530'000	181'492
Geroldswil	Bergstr. 8/12-22	20'095'000	19'533'402	31'220'000	628'195
Gränichen	Mattenstr. 12-20	14'023'839	19'569'000	21'510'000	485'339
Ittigen	Talgutzentrum 24/26	15'068'000	11'913'400	14'730'000	344'687
Jona	Schlüsselstr. 3	10'017'000	5'417'000	11'740'000	224'580
Köniz	Tulpenweg 111	8'966'000	5'909'800	8'890'000	190'072
Kriens	Klösterlistr. 6, Josef-Schryberstr. 10	5'433'000	10'235'558	15'390'000	343'292
Kriens	Lauerzring 1-7/2-6	20'247'000	15'810'920	32'170'000	625'440
Langenthal	Marktgasse 35/37	7'617'000	19'160'700	8'850'000	253'594
Laupen	Eigerweg 6/12	2'622'000	6'133'200	7'160'000	180'478
Lausanne	Av. de la Chablière 33/33bis	1'240'000	3'855'114	5'090'000	126'165
Le Lignon	Av. du Lignon 10/11/12/13/15/16/ 17/18/19/28/29	76'334'000	102'112'000	131'810'000	2'756'104
Liestal	Frenkenstr. 20-28	14'240'212	16'062'000	21'580'000	442'986
Murten	Engelhardstr. 81/83	5'236'000	4'162'300	5'320'000	121'186
Murten	Schützenmatt 8/23/25/31/33	11'591'000	14'670'200	22'260'000	496'591
Näfels	Glärnischstr. 1	1'428'000	3'943'000	3'460'000	92'125
Nussbaumen b. Baden	Kirchweg 53-57	10'623'484	11'155'000	13'020'000	284'153
Nyon	Ch. des Plantaz 34-38	18'340'000	15'636'325	25'560'000	424'360
Oberwil-Lieli	Rotzenbühlstr. 9/11	6'595'000	6'174'000	9'350'000	187'034
Olten	Aarauerstr. 35	5'746'000	8'561'000	7'290'000	311'607
Opfikon	Farman-Str. 2-6	37'557'000	19'292'683	53'340'000	955'574
Ostermündigen	Unterdorfstr, 39/41	12'239'000	4'522'700	13'000'000	403
Pully	Ch. des Roches 6-16, Ch. de Pallin 11	30'712'300	29'745'597	45'650'000	944'177
Reinach	Wielandstr. 2-6	10'408'920	9'968'000	11'440'000	293'739



		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	14'960'000	301'445
Rheinfelden	Marktgasse 36/38	4'423'000	6'197'000	3'910'000	121'526
Rorschach	Säntisstr. 18/18a/20/20a	5'861'000	9'068'200	6'960'000	197'975
Schlieren	Langackerstr. 24-30	21'472'000	16'607'141	40'190'000	707'663
Solothurn	Geissfluhstr. 1/3/2-6, Hasenmattstr. 6	17'405'000	16'422'637	20'610'000	288'292
Solothurn	Hans Huberstr. 1-27/31-37/37a/37b/39, Casimir Meisterstr. 3/5, Stephan Jäggistr. 4/4a/4b	30'149'700	37'117'314	28'530'000	834'803
Spiez	Kornweidliweg 1, Obere Bahnhofstr. 6	8'196'600	12'811'900	11'010'000	276'019
Spreitenbach	Baumgartenstr. 2/4	9'928'000	12'887'000	21'740'000	441'057
Spreitenbach	Glattlerweg 7/9/11	13'566'000	7'917'000	12'310'000	222'579
St. Gallen	Axensteinstr. 8, Speicherstr. 31	6'577'000	7'129'200	8'200'000	173'834
St. Gallen	Kublystr. 22/22a-26a/23- 27/23a/24/25a	19'737'612	17'745'800	19'820'000	472'198
St. Gallen	Lehnstr. 100-104/104a/104b	16'235'000	16'338'100	23'900'000	475'227
St. Gallen	Ullmannstr. 37/37a-37c/39/39a-39c, Engelwiesstr. 5c	16'834'000	22'022'600	21'390'000	561'292
Uster	Nossikerstr. 22-28	8'124'000	8'654'209	16'110'000	308'298
Uster	Rännenfeldweg 8-12	9'743'000	7'761'228	14'830'000	281'022
Uster	Wermatswilerstr. 3	1'056'000	1'444'223	1'790'000	36'832
Villars-sur-Glâne	Rte de Villars-Vert 31	1'817'000	3'983'000	6'180'000	165'819
Volketswil	Glärnischweg 2-8	12'504'000	13'066'203	15'250'000	324'287
Wädenswil	Trubengass 7, 9	24'182'000	13'223'718	21'800'000	320'348
Wettingen	J. J. Ryffel-Str. 4/6	4'425'000	7'700'000	12'080'000	261'715
Wettswil	Hofächer 2-32	36'854'070	34'508'432	42'120'000	823'261
Wetzikon	Widmenwiesstr. 17-23/22-28	20'836'080	21'718'043	33'680'000	667'152
Widnau	Zehntfeldstr. 8/8a/8b	10'732'000	7'022'000	13'050'000	283'854
Wiesendangen	Wiswandstr. 5-11	10'124'000	9'447'860	16'200'000	297'272
Wil	Othmarstr. 12/14	4'911'000	4'797'400	6'110'000	147'407
Winterthur	Brühlgartenstr. 2-8	20'194'785	18'019'340	35'340'000	638'534
Winterthur	Emil Klöti-Str. 2	6'223'000	4'547'560	7'500'000	138'701
Winterthur	Espenstr. 70-74	13'880'000	9'591'219	15'210'000	276'506
Winterthur	Espenstr. 73	9'183'000	6'879'220	10'020'000	204'157
Winterthur	Euelstr. 66-70	13'220'000	10'142'466	15'740'000	337'902
Winterthur	Im Geissacker 51/53	4'024'000	3'092'330	4'540'000	91'844
Winterthur	Langgasse 112-118	8'817'000	4'938'927	10'260'000	188'823
Winterthur	Oststr. 29/31	6'119'000	4'938'927	7'900'000	141'761
Winterthur	Reismühleweg 50/52	4'074'000	3'854'556	4'980'000	92'872
Winterthur	Reutlingerstr. 15/17	7'228'000	8'038'133	8'780'000	190'639
Winterthur	Riedhofstr. 25, Holzlegistr. 15a/15b	12'120'000	10'316'379	14'770'000	291'771
Winterthur	Rössligasse 12	2'644'000	2'778'113	3'000'000	68'874
Winterthur	Wülfingerstr. 22/24	8'553'000	5'842'927	10'710'000	191'012
Wittenbach	Grüntalstr. 2-8	10'927'000	11'621'700	12'900'000	325'350
Wohlen	Steingasse 12/14	12'633'000	8'055'000	13'920'000	277'686
Zürich	Ackersteinstr. 1-7, 11-17, Am Wasser 16/18, Breitensteinstr. 100	6'673'000	20'112'701	30'750'000	586'928
Zürich	Aegertenstr. 32	2'823'000	3'197'110	6'150'000	97'247
Zürich	Aegertenstr. 36	1'572'000	2'083'610	3'140'000	50'262
Zürich	Aegertenstr. 42	2'296'000	2'734'069	5'740'000	94'826
Zürich	Althoossteig 7-7b	3'889'783	2'921'464	6'410'000	99'580
Zürich	Badenerstr. 101	10'810'000	9'200'972	18'960'000	287'629

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
Zürich	Beckhammer 12/14/32, Anna-Heer-Str. 33	6'732'000	8'459'848	14'050'000	213'608
Zürich	Bederstr. 78	4'037'664	4'339'200	10'860'000	162'746
Zürich	Bergstr. 12	1'001'490	2'936'043	6'660'000	90'764
Zürich	Butzenstr. 131/133, Bruchstr. 100	5'063'312	4'654'761	6'640'000	187'494
Zürich	Carl-Spitteler-Str. 58/73/75	13'877'000	5'560'581	11'740'000	174'836
Zürich	Dachslernstr. 39/41, Girhaldenstr. 9	13'811'000	5'185'663	8'940'000	112'855
Zürich	Dörflistr. 47	9'541'000	7'298'146	21'720'000	300'864
Zürich	Feldeggstr. 42	9'952'000	7'981'659	22'580'000	323'741
Zürich	Forchstr. 158	9'967'000	12'016'587	13'830'000	163'365
Zürich	Hohlstr. 52	24'535'313	12'534'698	25'670'000	402'454
Zürich	In der Hub 23/25	2'623'036	3'091'749	6'070'000	106'014
Zürich	Saumackerstr. 54/56	16'834'000	8'268'293	27'370'000	385'806
Zürich	Schwamendingenstr. 75-79	27'135'000	9'409'088	23'530'000	319'055
Zürich	Siewerdstr. 10-14	13'672'000	10'010'146	27'540'000	409'562
<b>Total fertige Bauten</b>		<b>1'812'074'893</b>	<b>1'663'016'669</b>	<b>2'524'090'000</b>	<b>49'879'364</b>
<b>Angefangene Bauten</b>					
Birsfelden	Gempenstr. 1-5	27'225'046	0	29'709'546	68'368
Regensdorf	Hardstr. 6/8	81'856'942	0	81'856'942	0
Zürich	Maneggplatz 4-12	13'338'777	0	13'338'777	0
<b>Total angefangene Bauten</b>		<b>122'420'764</b>	<b>0</b>	<b>124'905'264</b>	<b>68'368</b>
<b>Bauland</b>					
<b>Total Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Miteigentumsanteile</b>					
<b>Total Miteigentumsanteile</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total Grundstücksverzeichnis Casareal</b>					
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)		0	0	0	0
Angefangene Bauten		122'420'764	0	124'905'264	68'368
Fertige Bauten		1'812'074'893	1'663'016'669	2'524'090'000	49'879'364
Miteigentumsanteile		0	0	0	0
<b>Total</b>		<b>1'934'495'657</b>	<b>1'663'016'669</b>	<b>2'648'995'264</b>	<b>49'947'732</b>

**Aufstellung der Käufe und Verkäufe:**

Käufe: Zürich, Maneggplatz 4-12

per 14. Februar 2024

Verkäufe: Keine

Vermögensrechnung	30.06.2024 CHF	31.12.2023 CHF
<b>Aktiven</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>1'569'233</b>	<b>1'080'006</b>
Flüssige Mittel	225'942	223'700
Kurzfristige Forderungen	1'343'290	856'306
Rechnungsabgrenzungen	0	0
<b>Anlagevermögen</b>	<b>641'239'747</b>	<b>615'760'000</b>
<b>Immobilien</b>	<b>640'760'000</b>	<b>615'760'000</b>
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0	0
Fertige Bauten (inklusive Land)	640'760'000	615'760'000
Miteigentumsanteile	0	0
Laufende Sanierungen	479'747	0
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>642'808'980</b>	<b>616'840'006</b>
<b>Passiven</b>		
<b>Fremdkapital</b>	<b>44'022'119</b>	<b>103'544'551</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten	166'851	706'011
Rechnungsabgrenzungen	1'268	84'540
Hypothekarschulden	24'400'000	83'300'000
Andere verzinsliche Darlehen	0	0
Latente Steuern	19'454'000	19'454'000
<b>Nettovermögen</b>	<b>598'786'861</b>	<b>513'295'456</b>
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	379'485	379'485
Veränderungen im Berichtsjahr	68'123	0
Stand am Ende der Berichtsperiode	447'608	379'485
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	513'295'456	514'514'198
Zeichnungen	98'295'750	0
Rücknahmen	-9'013'065	0
Ausschüttung an die Inhaber:innen von Ansprüchen	-15'938'370	-15'938'370
Gesamterfolg der Berichtsperiode	12'147'090	14'719'628
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	598'786'861	513'295'456

## Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni

	2024 CHF	2023 CHF
<b>Mietertrag netto</b>	<b>14'188'406</b>	<b>12'352'973</b>
Soll-Mietertrag	14'441'849	12'826'703
Minderertrag Leerstand	-293'563	-599'860
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-15'016	0
Übrige Erträge aus Liegenschaften	55'137	126'130
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>-880'407</b>	<b>-1'013'918</b>
Instandhaltung	-771'536	-761'901
Instandsetzung	-108'871	-252'017
<b>Operativer Aufwand</b>	<b>-1'165'036</b>	<b>-1'021'127</b>
Ver- und Entsorgungskosten	-36'456	-48'650
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-86'923	-89'032
Delkredere	0	0
Versicherung	-363'731	-170'149
Bewirtschaftungshonorare	-388'505	-345'048
Vermietungs- und Insertionskosten	-54'646	-32'512
Übriger operativer Aufwand	-76'334	-157'118
Steuern und Abgaben	-158'440	-178'620
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>12'142'963</b>	<b>10'317'927</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>251'822</b>	<b>17'413</b>
Aktivzinsen	5'487	9'614
Aktiviert Bauzinsen	1'608	7'798
Baurechtszinsertrag	0	0
Übrige Erträge	244'728	0
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-997'847</b>	<b>-85'209</b>
Hypothekarzinsen	-948'347	-85'209
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-49'500	0
Baurechtszinsaufwand	0	0
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-117'153</b>	<b>-108'883</b>
Vergütung Geschäftsführung	-106'135	-89'655
Schätzungs- und Revisionsaufwand	0	0
Übriger Verwaltungsaufwand	-11'018	-19'228
<b>Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>1'402'692</b>	<b>0</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	1'434'750	0
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-32'058	0
<b>Nettoertrag</b>	<b>12'682'477</b>	<b>10'141'248</b>
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>12'682'477</b>	<b>10'141'248</b>
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>-535'387</b>	<b>50'000</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-535'387	50'000
Veränderung latente Steuern	0	0
<b>Gesamterfolg</b>	<b>12'147'090</b>	<b>10'191'248</b>

<b>Fertige Bauten</b>		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
Aarau	Metzgergasse 8	7'250'000	7'713'000	8'380'000	191'128
Baden	Theaterplatz 4	4'375'000	4'725'000	8'200'000	201'314
Basel	Dufourstr. 21/23	7'659'000	11'215'000	13'080'000	290'785
Basel	Gerbergasse 55, Falknerstr. 32	5'006'000	3'165'000	5'470'000	89'280
Basel	Hochstr. 31	6'867'000	7'800'000	5'950'000	103'320
Basel	Holbeinstr. 75	13'068'000	17'972'000	13'900'000	334'044
Basel	St. Jakobs-Str. 7	12'067'000	15'923'713	14'670'000	315'003
Bern	Marktgasse 27	18'454'000	7'721'600	14'920'000	282'556
Bern	Marktgasse 31	25'483'972	12'134'000	25'000'000	418'200
Bern	Sulgeneckstr. 19/19a	47'249'000	36'672'300	47'360'000	1'092'690
Biel	Nidaugasse 40	3'480'000	3'529'900	4'550'000	90'298
Fribourg	Rue de Romont 29	9'459'000	7'047'000	12'820'000	294'929
Fribourg	Rue St-Pierre 3	5'441'000	5'084'000	5'160'000	179'754
Genève	Ch. Camille-Vidart 19	5'720'000	4'041'000	6'000'000	196'954
Genève	Rue Richard-Wagner 1	10'092'500	10'794'000	12'230'000	357'820
Lausanne	Rue de Bourg 27	7'222'000	5'987'304	13'060'000	307'166
Lausanne	Rue du Grand -Pré 4	16'304'000	16'434'293	15'380'000	452'761
Pully	Av. C.-F. Ramuz 45	20'562'000	17'502'451	14'880'000	492'850
St.Gallen	Vadianstr. 44, Kesslerstr. 5	15'115'000	10'414'800	18'600'000	400'778
Thun	Bälliz 60/60a	18'823'000	34'747'400	30'260'000	694'637
Volketswil	Müllerenstr. 3	25'224'000	43'659'881	33'820'000	1'134'049
Wil	Obere Bahnhofstr. 38	9'885'000	5'782'500	10'910'000	256'881
Winterthur	Ernst-Jung-Gasse 25, Zürcherstr. 39/41	13'617'000	19'088'755	13'480'000	330'785
Zug	Bahnhofstr. 2	26'733'000	20'720'000	28'370'000	594'834
Zürich	Alfred-Escher-Str. 9	4'847'000	3'616'000	5'710'000	117'432
Zürich	Baumackerstr. 24	13'918'000	20'891'219	22'180'000	486'579
Zürich	Brandschenkestr. 178	16'205'000	15'540'436	17'910'000	444'793
Zürich	Hofackerstr. 32	72'666'320	27'009'756	72'700'000	1'099'627
Zürich	Hohlstr. 612	2'983'000	5'490'146	4'730'000	101'040
Zürich	Hohlstr. 614	21'730'048	22'544'879	33'800'000	679'638
Zürich	Morgartenstr. 6/10	39'893'048	32'775'514	54'620'000	1'184'471
Zürich	Obstgartenstr. 15/19	22'823'000	17'142'927	25'980'000	426'647
Zürich	Schweizergasse 20	14'875'000	11'167'673	16'540'000	358'626
<b>Total fertige Bauten</b>		<b>551'974'887</b>	<b>489'768'666</b>	<b>640'760'000</b>	<b>14'188'406</b>

	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
<b>Angefangene Bauten</b>				
<b>Total angefangene Bauten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bauland</b>				
<b>Total Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Miteigentumsanteile</b>				
<b>Total Miteigentumsanteile</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total Grundstücksverzeichnis Casareal</b>				
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0	0	0
Angefangene Bauten	0	0	0	0
Fertige Bauten	551'974'887	489'768'666	640'760'000	14'188'406
Miteigentumsanteile	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>551'974'887</b>	<b>489'768'666</b>	<b>640'760'000</b>	<b>14'188'406</b>

**Aufstellung der Käufe und Verkäufe :**

Käufe: Bern, Marktgasse 31 per 01. Januar 2024

Verkäufe: Keine

<b>Bilanz</b>	30.06.2024 CHF	31.12.2023 CHF
<b>Aktiven</b>		
Flüssige Mittel	0	0
Darlehen <sup>1)</sup>	236'965	234'328
<b>Total Aktiven</b>	<b>236'965</b>	<b>234'328</b>

	CHF	CHF
<b>Stammvermögen</b>		
Widmungsvermögen	200'000	200'000
Gewinnvortrag	34'328	29'172
Ertragsüberschuss	2'636	5'156
<b>Total Stammvermögen</b>	<b>236'965</b>	<b>234'328</b>

<b>Erfolgsrechnung</b>	30.06.2024 CHF	31.12.2023 CHF
<b>Aufwand</b>		
Sonstige Aufwendungen	0	0
<b>Total Aufwand</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	CHF	CHF
<b>Ertrag</b>		
Zinsertrag	2'636	5'156
<b>Total Ertrag</b>	<b>2'636</b>	<b>5'156</b>
<b>Ertragsüberschuss</b>	<b>2'636</b>	<b>5'156</b>

<b>Verwendung des Ertragsüberschusses</b>	30.06.2024 CHF	31.12.2023 CHF
Übertrag auf Stammvermögen	2'636	5'156
<b>Total Ertragsüberschuss</b>	<b>2'636</b>	<b>5'156</b>

1) Darlehen an die Anlagestiftung Pensimo Anlagegruppe Casaral

	Anlagegruppe Casareal	Anteil in %	Anlagegruppe Proreal	Anteil in %
Pensionskasse der Eternit AG	46'075	2.65	5'110	1.14
Pensionskasse der Rigips AG	4'967	0.29	1'425	0.32
Pensionskasse der Fixit AG	8'811	0.51	1'283	0.29
Pensionskasse der Holcim (Schweiz) AG	120'074	6.91	17'197	3.84
Holcim Pension Fund	101'104	5.82	23'248	5.19
Alters-, Invaliden- und Hinterbliebenenfonds der Kalkfabrik Netstal AG	5'498	0.32		
Hilfsfonds der Kalkfabrik Netstal AG	1'480	0.09		
Pensionskasse Vigier	28'561	1.64	4'291	0.96
HIAG Pensionskasse	44'240	2.55	3'021	0.67
Leica Pensionskasse	76'115	4.38	14'655	3.27
Pensionskasse JURA	12'384	0.71	2'217	0.50
Personalvorsorgeeinrichtung der landqart®	12'406	0.71	217	0.05
Pensionskasse Stadt Zürich	248'263	14.29	63'733	14.24
Luzerner Pensionskasse	31'907	1.84	30'365	6.78
GEMINI Sammelstiftung	124'405	7.16	2'093	0.47
Pensionskasse Post			93'263	20.84
IST Investmentstiftung	105'875	6.09		
Clariant-Pensionsstiftung	31'603	1.82	11'253	2.51
Pensionskasse der HG COMMERCIALE	55'474	3.19	2'485	0.56
Vorsorgeeinrichtung der St. Galler Kantonalbank	78'037	4.49	11'285	2.52
Pensionskasse Mitarbeiter P-Schweiz	21'892	1.26	21'800	4.87
Pensionskasse Alcatel-Lucent Schweiz AG	26'223	1.51	2'602	0.58
Pensionskasse Stadt Winterthur	109'876	6.32		
Zuger Pensionskasse	30'627	1.76	8'220	1.84
Personalvorsorgekasse der Stadt Bern	84'575	4.87	20'694	4.62
Pensionskasse der Stadt Biel	18'690	1.08	5'007	1.12
Pensionskasse Stadt Luzern	12'461	0.72	6'170	1.38
Pensionskasse der Stadt Olten	3'450	0.20	913	0.20
Pensionskasse der Stadt Langenthal	4'643	0.27	1'233	0.28
Pensionskasse der Stadt Aarau	5'659	0.33	1'687	0.38
Pensionskasse Graubünden	8'108	0.47	2'045	0.46
Kantonale Versicherungskasse Appenzell Innerrhoden	2'947	0.17	637	0.14
Pensionskasse der C&A Gruppe	16'369	0.94	4'336	0.97
Pensionskasse Uri	16'328	0.94	3'291	0.74
Pensionskasse der Marmoran Maxit AG	7'485	0.43	1'965	0.44
Orell Füssli Stiftung	21'597	1.24	5'410	1.21
Pensionskasse der Weidmann Unternehmen	6'978	0.40	1'934	0.43
Vorsorgestiftung der Scobag AG	7'782	0.45	2'208	0.49
Pensionskasse der Zuger Kantonalbank	7'703	0.44	1'693	0.38
Veska Pensionskasse	27'990	1.61	7'874	1.76
Personalvorsorgestiftung Matterhorn Gotthard Bahn	15'948	0.92	4'616	1.03
Personalvorsorgestiftung der MCH Group	29'235	1.68	8'297	1.85
Personalvorsorgestiftung der Albers Gruppe	8'132	0.47	2'447	0.55
Pensionskasse der Berner Versicherungs-Gruppe Genossenschaft	51'531	2.97	33'058	7.39
Personalvorsorgestiftung der Carbagas-Gruppe	53'857	3.10	12'330	2.75
<b>Total Ansprüche</b>	<b>1'737'365</b>	<b>100.00</b>	<b>447'608</b>	<b>100.00</b>



Pensimo Management AG  
Josefstrasse 214  
Postfach 1305, 8031 Zürich

T +41 44 518 02 00  
[pensimo.ch](http://pensimo.ch)