

# Anlagestiftung **Adimora**

Halbjahresbericht per 31. März 2013

# Anlagestiftung **Adimora**

**Halbjahresbericht per 31. März 2013**

**Geschäftsführung**

**Pensimo Management AG**

**Pensimo Management AG**

Obstgartenstrasse 19

Postfach 246, 8042 Zürich

Telefon +41 43 255 21 00

Telefax +41 43 255 21 01

welcome@pensimo.ch

www.pensimo.ch

Inhalt	2
Organe	3
Mitteilungen an die Anleger	4
Halbjahresrechnung/Jahresrechnung	5-6
Vermögensrechnung per 31. März 2013	5
Erfolgsrechnung vom 1. Oktober 2012 bis 31. März 2013	6
Grundstücksverzeichnis	7
Stammvermögen	8

Stiftungsrat	<b>Dr. Thomas Wartmann</b> , Präsident, Zürich <b>Michel Gut</b> , Lausanne <b>Andi Hoppler</b> , Zürich <b>Markus Staudenmaier</b> , Bassersdorf <b>Ulrich Walt</b> , Uitikon
Anlagekommission	<b>Michel Gut</b> , Präsident, Lausanne <b>Andi Hoppler</b> , Zürich <b>Richard Hunziker</b> , St. Gallen <b>David Saxer</b> , Jonschwil <b>Hans-Peter Schwab</b> , Biel <b>Roland Stockmann</b> , Zürich
Geschäftsführung	<b>Pensimo Management AG</b> , Zürich
Mandatsleiterin	<b>Astrid Heymann</b> , Zürich
Schätzungsexperten	<b>Martin Hofer</b> , Wüest & Partner AG, Zürich <b>Pascal Marazzi-de Lima</b> , Wüest & Partner AG, Zürich
Revisionsstelle	<b>Deloitte AG</b> , Zürich

Die Immobilienanlagen werden im Halbjahresabschluss nicht neu bewertet, d. h. die Bilanzzahlen basieren auf den Verkehrswerten per 30.09.2012.

Valoren-Nr.: 14.983.583  
ISIN: CH 014 983 583 4

**Vermögensrechnung**

Ungeprüfte Zahlen

	Marktwert 31.03.2013	Marktwert 30.09.2012
	CHF	CHF
<b>Aktiven</b>		
Immobilien		
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	6'820'263.00	0.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	46'732'000.00	46'732'000.00
<b>Total Immobilien</b>	<b>53'552'263.00</b>	<b>46'732'000.00</b>
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	42'848.54	49'528.62
Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00
Kurzfristige Forderungen	546'450.95	413'688.35
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Beteiligungen	0.00	0.00
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>54'141'562.49</b>	<b>47'195'216.97</b>
<b>Passiven</b>		
Hypothekarschulden	1'000'000.00	4'660'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	103'505.40	102'734.90
Rechnungsabgrenzungen	85'537.50	95'228.86
Kurzfristige Verbindlichkeiten	604'652.45	1'079'442.15
<b>Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>52'347'867.14</b>	<b>41'257'811.06</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	577'000.00	577'000.00
<b>Nettovermögen</b>	<b>51'770'867.14</b>	<b>40'680'811.06</b>
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>		
Stand 1.1.	40'000	0
Veränderungen	10'000	40'000
Stand per Abschluss	50'000	40'000
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	40'680'811.06	0.00
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	0.00	0.00
Zeichnungen	10'000'000.00	40'000'000.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Gesamterfolg	1'090'056.08	680'811.06
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	51'770'867.14	40'680'811.06

## Erfolgsrechnung 1. Oktober bis 31. März

Ungeprüfte Zahlen

	2013
	CHF
<b>Mietertrag netto</b>	<b>1'318'329.80</b>
Soll-Mietertrag	1'400'075.30
./. Minderertrag Leerstand	-82'554.50
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	0.00
Übrige Erträge aus Liegenschaften	809.00
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>-98'308.25</b>
Instandhaltung	-96'005.40
Instandsetzung	-2'302.85
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>-177'449.85</b>
Ver- und Entsorgungskosten	-4'312.30
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-26'378.05
Delkredere	0.00
Versicherung	-20'705.90
Verwaltungshonorare	-60'632.75
Vermietungs- und Insertionskosten	-5'251.45
Übriger Liegenschaftenaufwand (Betriebsaufwand)	-36'703.35
Steuern und Abgaben	-23'466.05
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>1'042'571.70</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>108'832.50</b>
Aktivzinsen	285.05
Aktivierte Bauzinsen	58'547.45
Baurechtszinsertrag	0.00
Übrige Erträge	50'000.00
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-9'221.07</b>
Hypothekarzinsen	-8'450.57
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-770.50
Baurechtszinsaufwand	0.00
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-52'127.05</b>
Vergütung Geschäftsführung	-15'120.00
Schätzungs- und Revisionsaufwand	0.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-37'007.05
<b>Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>0.00</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>1'090'056.08</b>
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>0.00</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>1'090'056.08</b>
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>0.00</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00
Veränderung latente Steuern	0.00
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>1'090'056.08</b>

			Buchwert CHF	Versicherungswert CHF per 30.09.12	Marktwert CHF per 30.09.12	Bruttoertrag CHF
Fertige Bauten	Biel	Hans-Hugi-Strasse 5, 7, Silbergasse 2, 4	17'547'200	19'700'000	18'090'000	465'595
	Chur	Aspermontstrasse 17	18'242'900	17'504'400	18'030'000	559'805
	Kerzers	Widacker 1, 3	3'857'400	5'878'100	4'075'000	107'976
	Nidau	Lyss-Strasse 69, 71	6'540'000	7'444'200	6'537'000	184'954
	<b>Total</b>	<b>Fertige Bauten</b>	<b>46'187'500</b>	<b>50'526'700</b>	<b>46'732'000</b>	<b>1'318'330</b>
Angefangene Bauten	Winterthur-Dätttau	Dättnauerstrasse 131-163	6'820'263	0	6'820'263	0
	<b>Total</b>	<b>Angefangene Bauten</b>	<b>6'820'263</b>	<b>0</b>	<b>6'820'263</b>	<b>0</b>
Bauland	<b>Total</b>	<b>Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Total Grundstücks- verzeichnis	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)		0	0	0	0
	Angefangene Bauten		6'820'263	0	6'820'263	0
	Fertige Bauten		46'187'500	50'526'700	46'732'000	1'318'330
	<b>Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>		<b>53'007'763</b>	<b>50'526'700</b>	<b>53'552'263</b>	<b>1'318'330</b>

Aufstellung der Käufe und Verkäufe:

Käufe: Winterthur-Dätttau, Dättnauerstrasse 131-163 per 01.11.2012

Verkäufe: Keine



**Stammvermögen**

Ungeprüfte Zahlen

	31.03.2013	30.09.2012
	CHF	CHF
<b>Aktiven</b>		
Umlaufvermögen	103'505.40	102'734.90
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>103'505.40</b>	<b>102'734.90</b>

	31.03.2013	30.09.2012
	CHF	CHF
<b>Passiven</b>		
Stammvermögen	100'000.00	100'000.00
Gewinnvortrag	3'505.40	2'734.90
<b>Nettovermögen</b>	<b>103'505.40</b>	<b>102'734.90</b>

	31.03.2013	30.09.2012
	CHF	CHF
<b>Erfolgsrechnung</b>		
Zinsertrag	770.50	2'734.90
<b>Gesamterfolg</b>	<b>770.50</b>	<b>2'734.90</b>