

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	Dr. Thomas Wartmann , Präsident, Zürich Michel Gut , Lausanne Andi Hoppler , Zürich Markus Staudenmaier , Bassersdorf Ulrich Walt , Uetikon
Anlagekommission	Michel Gut , Präsident, Lausanne Andi Hoppler , Zürich Richard Hunziker , St. Gallen David Saxer , Jonschwil Hans-Peter Schwab , Biel Roland Stockmann , Zürich
Geschäftsführung	Pensimo Management AG , Zürich
Mandatsleiterin	Astrid Heymann , Zürich
Schätzungsexperten	Martin Hofer , Wüest & Partner AG, Zürich Pascal Marazzi-de Lima , Wüest & Partner AG, Zürich
Revisionsstelle	Deloitte AG , 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
Aktiven		
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
Total Immobilien	53'552'263.00	46'732'000.00
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
Gesamtvermögen	54'141'562.49	47'195'216.97
Passiven		
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
Nettvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	52'347'867.14	41'257'811.06
Geschätzte Liquidationssteuern	577'000.00	577'000.00
Nettvermögen	51'770'867.14	40'680'811.06
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
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
Veränderung des Nettvermögens		
Nettvermögen 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
Nettvermögen am Ende der Berichtsperiode	51'770'867.14	40'680'811.06

Erfolgsrechnung 1. Oktober bis 31. März

Ungeprüfte Zahlen

	2013
	CHF
Mietertrag netto	1'318'329.80
Soll-Mietertrag	1'400'075.30
./. Minderertrag Leerstand	-82'554.50
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	0.00
Übrige Erträge aus Liegenschaften	809.00
Unterhalt Immobilien	-98'308.25
Instandhaltung	-96'005.40
Instandsetzung	-2'302.85
Betriebsaufwand	-177'449.85
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
Operatives Ergebnis	1'042'571.70
Sonstige Erträge	108'832.50
Aktivzinsen	285.05
Aktivierte Bauzinsen	58'547.45
Baurechtszinsertrag	0.00
Übrige Erträge	50'000.00
Finanzierungsaufwand	-9'221.07
Hypothekarzinsen	-8'450.57
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-770.50
Baurechtszinsaufwand	0.00
Verwaltungsaufwand	-52'127.05
Vergütung Geschäftsführung	-15'120.00
Schätzungs- und Revisionsaufwand	0.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-37'007.05
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	0.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00
Nettoertrag des Rechnungsjahres	1'090'056.08
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00
Realisierter Erfolg	1'090'056.08
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00
Veränderung latente Steuern	0.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	1'090'056.08

			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
	Total	Fertige Bauten	46'187'500	50'526'700	46'732'000	1'318'330
Angefangene Bauten	Winterthur-Dätttau	Dätttauenerstrasse 131-163	6'820'263	0	6'820'263	0
	Total	Angefangene Bauten	6'820'263	0	6'820'263	0
Bauland	Total	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0	0	0
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
	Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)		53'007'763	50'526'700	53'552'263	1'318'330

Aufstellung der Käufe und Verkäufe:

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

Verkäufe: Keine

Stammvermögen

Ungeprüfte Zahlen

	31.03.2013	30.09.2012
Aktiven	CHF	CHF
Umlaufvermögen	103'505.40	102'734.90
Gesamtvermögen	103'505.40	102'734.90
	31.03.2013	30.09.2012
Passiven	CHF	CHF
Stammvermögen	100'000.00	100'000.00
Gewinnvortrag	3'505.40	2'734.90
Nettovermögen	103'505.40	102'734.90
	31.03.2013	30.09.2012
Erfolgsrechnung	CHF	CHF
Zinsertrag	770.50	2'734.90
Gesamterfolg	770.50	2'734.90