

Halbjahresbericht per 31. März 2013

Anlagestiftung **Imoka**

Imoka-Immobilien-Anlagestiftung

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	5
Erfolgsrechnung vom 1. Oktober bis 31. März	6
Grundstücksverzeichnis	7-8
Stammvermögen	9

Stiftungsrat	Dr. Hermann Bürgi , Präsident, Dussnang Hans-Peter Schwab , Vizepräsident, Biel Johannes Caprez , Dübendorf Willi Rohner , Wohlen Robert Savary , Biel David Saxer , Jonschwil Thomas Schmidiger , Magden Fabio Strinati , Zollikofen
Anlagekommission	David Saxer , Präsident, Jonschwil Michel Gut , Lausanne Andi Hoppler , Zürich Richard Hunziker , St. Gallen Hans-Peter Schwab , Biel Roland Stockmann , Zürich
Geschäftsführung	Pensimo Management AG , Zürich
Mandatsleiter	Daniel Schürmann , Meilen
Schätzungsexperten	Martin Hofer , Wüest & Partner AG, Zürich Dr. Christoph Zaborowski , 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. September 2012.

Das Ergebnis der Betriebsrechnung des Halbjahresabschlusses lässt die Prognose zu, dass aus heutiger Sicht die budgetierte Ausschüttung von CHF 5.00 pro Anspruch gehalten werden kann.

Valoren-Nr.: 2.048.827

ISIN: CH 002 048 827 3

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)	22'610'029.00	16'924'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	427'165'000.00	436'376'000.00
Total Immobilien	449'775'029.00	453'300'000.00
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	116'495.60	124'659.43
Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00
Kurzfristige Forderungen	1'352'892.50	335'411.20
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Beteiligungen	1'220'000.00	1'220'000.00
Gesamtvermögen	452'464'417.10	454'980'070.63

Passiven

Hypothekarschulden	47'200'000.00	39'200'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	107'841.35	106'641.65
Rechnungsabgrenzungen	2'524.45	79'025.30
Kurzfristige Verbindlichkeiten	22'945.75	2'101'213.10
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	405'131'105.55	413'493'190.58
Geschätzte Liquidationssteuern	17'495'000.00	17'536'000.00
Nettovermögen	387'636'105.55	395'957'190.58

Anzahl Ansprüche im Umlauf

Stand 1.10.	3'507'676	3'407'676
Veränderungen im Berichtsjahr	0	100'000
Stand per Abschluss	3'507'676	3'507'676

Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
--	---	---

Veränderung des Nettovermögens

Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	395'957'190.58	368'721'320.82
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-17'889'147.60	-17'379'147.60
Zeichnungen	0.00	10'310'000.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Gesamterfolg	9'568'062.57	34'305'017.36
Anlagevermögen netto am Ende der Berichtsperiode	387'636'105.55	395'957'190.58

Erfolgsrechnung vom 1. Oktober bis 31. März

Ungeprüfte Zahlen	2013 CHF	2012 CHF
Mietertrag netto	12'220'312.70	12'078'155.41
Soll-Mietertrag	12'685'522.40	12'648'804.75
./. Minderertrag Leerstand	-499'881.40	-541'648.90
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	29'332.45	-34'528.19
Übrige Erträge aus Liegenschaften	5'339.25	5'527.75
Unterhalt Immobilien	-1'410'118.35	-1'397'040.34
Instandhaltung	-932'101.60	-1'175'537.24
Instandsetzung	-478'016.75	-221'503.10
Betriebsaufwand	-1'144'651.10	-1'039'711.35
Ver- und Entsorgungskosten	-37'091.85	-50'095.43
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-186'441.85	-73'695.67
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-164'648.60	-149'451.50
Verwaltungshonorare	-497'075.40	-506'046.90
Vermietungs- und Insertionskosten	-59'861.05	-90'235.25
Übriger Liegenschaftenaufwand (Betriebsaufwand)	-66'997.25	-29'928.90
Steuern und Abgaben	-132'535.10	-140'257.70
Operatives Ergebnis	9'665'543.25	9'641'403.72
Sonstige Erträge	256'079.83	29'637.02
Aktivzinsen	105.48	1'127.57
Aktivierte Bauzinsen	190'700.35	28'509.45
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	65'274.00	0.00
Finanzierungsaufwand	-335'593.28	-341'096.82
Hypothekarzinsen	-334'393.58	-340'805.03
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-1'199.70	-291.79
Baurechtszinsaufwand	0.00	0.00
Verwaltungsaufwand	-173'463.23	-194'410.52
Vergütung Geschäftsführung	-134'163.00	-137'160.00
Schätzungs- und Revisionsaufwand	0.00	0.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-39'300.23	-57'250.52
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	0.00	0.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0.00	0.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
Nettoertrag des Rechnungsjahres	9'412'566.57	9'135'533.40
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	651'496.00	-3'523'224.55
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	651'496.00	-3'523'224.55
Realisierter Erfolg	10'064'062.57	5'612'308.85
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-496'000.00	5'365'000.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-537'000.00	5'355'000.00
Veränderung latente Steuern	41'000.00	10'000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	9'568'062.57	10'977'308.85

Fertige Bauten

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF 30.09.2012	Marktwert CHF 30.09.2012	Bruttoertrag CHF
Aarau	Jurastrasse 9	2'759'000	2'657'000	3'359'000	82'162
Aarau	Metzgergasse 8	7'250'000	7'682'000	7'720'000	198'004
Affoltern am Albis	Mühlebergstrasse 2, 2a, 2b, 2c	15'979'000	12'314'800	17'000'000	442'401
Alpnach	Grunzlistrasse 10, 12	6'481'000	5'984'000	6'431'000	172'734
Arch	Moosweg 4a, 4b	7'302'000	5'470'400	3'725'000	122'032
Basel	Bläsiring 121	2'300'000	3'290'000	2'373'000	65'880
Basel	Claragraben 144	5'200'000	4'672'000	5'233'000	152'884
Basel	Gerbergasse 55, Falknerstrasse 32	5'006'000	2'923'000	5'760'000	132'416
Basel	Hebelstrasse 115	4'400'000	4'200'000	4'792'000	145'006
Basel	Hochstrasse 31	6'001'000	7'204'000	4'506'000	153'072
Basel	Jacob Burckhardt-Strasse 14	1'395'000	1'063'000	1'834'000	36'936
Basel	Kleinhüningeranlage 54, 56, 58, 60	4'500'000	6'911'000	4'550'000	138'557
Basel	Kleinhüningerstrasse 208, 210, Wiesendamm 14, 16	11'200'000	10'675'000	11'580'000	300'515
Basel	Oberwilerstrasse 38, Schweizergasse 26	4'338'000	4'856'000	4'655'000	124'136
Basel	Oetlingerstrasse 51, 53, Klybeckstrasse 69	4'631'000	5'467'000	5'286'000	149'000
Basel	Rudolfstrasse 39	3'000'000	3'425'000	3'167'000	84'553
Bern	Rodtmattstrasse 92	5'673'000	5'000'000	5'782'000	165'449
Biel	Nidaugasse 40	3'480'000	3'158'100	4'686'000	141'750
Brügg	Neubrückestrasse 15-25	4'476'000	10'179'400	8'618'000	267'913
Ehrendingen	Breitwiesweg, Landstrasse	10'673'000	8'823'000	10'990'000	274'388
Ennetbaden	Badstrasse 2, 4, 6	15'787'000	12'956'000	17'090'000	454'721
Ernetschwil	Weierweg 1, 3	3'054'000	3'112'000	3'187'000	97'410
Fahrweid	Austrasse 15, 17	3'866'000	4'106'000	4'731'000	130'160
Fribourg	Avenue Jean-Marie Musy 7, 9	7'767'000	9'000'500	11'470'000	311'606
Fribourg	Route Joseph-Chaley 11	3'487'000	7'468'900	8'529'000	267'331
Fribourg	Rue de Romont 29	6'487'000	5'706'500	8'030'000	278'465
Fribourg	Rue St-Pierre 3	5'436'000	5'690'500	6'071'000	194'643
Kriens	Josef-Schryberstrasse 10	2'703'000	4'533'000	5'535'000	153'568
Kriens	Klösterlistrasse 6	2'730'000	4'533'000	5'463'000	152'468
Laupen	Eigerweg 6	1'263'000	2'590'200	3'194'000	74'507
Laupen	Eigerweg 12	1'366'000	2'726'500	3'703'000	74'649
Lausanne	Rue de Bourg 27	7'222'000	5'193'101	9'121'000	282'147
Le Lignon	Avenue du Lignon 28, 29	8'670'000	12'452'000	11'050'000	360'926
Murten	Schützenmatt 8	2'981'000	3'719'500	5'529'000	159'271
Murten	Schützenmatt 23, 25	3'108'000	3'750'400	3'440'000	113'367
Murten	Schützenmatt 31, 33	2'928'000	3'517'200	3'472'000	107'006
Näfels	Glärnischstrasse 1	1'428'000	3'316'000	2'369'000	81'341
Oberembrach	Eigentalsstrasse 7, 9	2'929'000	4'223'000	3'357'000	95'913
Oberembrach	Jakob Bosshart-Strasse 4, 6, 8	2'272'000	2'849'500	2'414'000	63'465

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF 30.09.2012	Marktwert CHF 30.09.2012	Bruttoertrag CHF	
	Oberwil-Lieli	Rotzenbühlstrasse 9, 11	4'509'000	5'977'000	5'143'000	140'962
	Renens	Av. de la Poste 18, Av. de l'Eglise Catholique 5	3'924'000	5'806'500	4'184'000	143'904
	Rheinfelden	Marktgasse 36, 38	4'423'000	6'146'000	4'210'000	113'688
	Rorschach	Säntisstrasse 18, 18a, 20, 20a	5'405'000	7'205'000	5'653'000	189'503
	St. Gallen	Axensteinstrasse 8, Speicherstrasse 31	6'577'000	6'373'000	6'854'000	183'056
	St. Gallen	Lehnstrasse 100-104b	16'235'000	12'351'400	17'770'000	491'731
	Strengelbach	Sonnenrainweg 8, 10, 12, 14	3'711'000	5'923'000	4'909'000	142'703
	Sutz-Lattrigen	Dorfstrasse 3, 3a	2'856'000	3'670'000	2'434'000	86'737
	Thun	Bälliz 60, 60a	18'816'000	31'500'000	23'590'000	682'649
	Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 31	1'796'000	3'797'900	5'000'000	172'563
	Volketswil	Im Trigon	23'332'000	39'780'600	27'480'000	874'642
	Wattwil	Bahnhofstrasse 4	6'482'000	8'606'900	6'938'000	229'693
	Wetzikon	Widmenwiesstrasse 17-28	21'018'000	17'804'100	25'010'000	617'910
	Wiesendangen	Wiswandstrasse 5, 7, 9, 11	10'124'000	7'254'700	11'260'000	281'297
	Wittenbach	Grüntalstrasse 2, 4, 6, 8	10'927'000	10'427'000	11'390'000	329'202
	Zürich	Aegertenstrasse 32	2'823'000	2'265'800	3'663'000	80'114
	Zürich	Aegertenstrasse 36	1'572'000	1'498'700	2'005'000	46'110
	Zürich	Aegertenstrasse 42	2'290'000	2'114'900	3'013'000	76'854
	Zürich	Alfred-Escher-Strasse 9	4'847'000	2'961'100	4'997'000	90'330
	Zürich	Feldeggstrasse 42	9'948'000	7'017'600	11'860'000	280'242
	Total	Fertige Bauten	363'143'000	405'879'701	427'165'000	12'056'641
Angefangene Bauten	Bischofszell	Bitzistrasse 3, 5	9'090'429	0	9'090'429	0
	Brugg	Habsburgerstrasse 46, 50a, 50b	13'519'600	0	13'519'600	0
	Total	Angefangene Bauten	22'610'029	0	22'610'029	0
Bauland	Total	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0	0	0
Total Grundstücks- verzeichnis		Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0	0	0
		Angefangene Bauten	22'610'029	0	22'610'029	0
		Fertige Bauten	363'143'000	405'879'701	427'165'000	12'056'641
		Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	385'753'029	405'879'701	449'775'029	12'056'641

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe: Keine

Verkäufe: Derendingen, Maisfeldstrasse 2-8

per 3. Januar 2013

Stammvermögen

Ungeprüfte Zahlen

	31.03.2013	30.09.2012
	CHF	CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	107'841.35	106'641.65
Gesamtvermögen	107'841.35	106'641.65
	31.03.2013	30.09.2012
	CHF	CHF
Passiven		
Stammvermögen	100'000.00	100'000.00
Gewinnvortrag	7'841.35	6'641.65
Nettovermögen	107'841.35	106'641.65
	31.03.2013	30.09.2012
	CHF	CHF
Erfolgsrechnung		
Zinsertrag	1'199.70	2'346.65
Gesamterfolg	1'199.70	2'346.65