

# Anlagestiftung **Adimora**

Immobilien-Anlagestiftung Adimora

Halbjahresbericht per 31. März 2018

**Pensimo Management AG**

Obstgartenstrasse 19  
Postfach 246, 8042 Zürich  
Telefon +41 43 255 21 00  
Telefax +41 43 255 21 01  
kontakt@pensimo.ch  
www.pensimo.ch



<b>Organe</b>	2
<b>Mitteilungen an die Anleger</b>	3
<b>Halbjahresrechnung/Jahresrechnung</b>	4–5
Vermögensrechnung per 31. März	4
Erfolgsrechnung vom 1. Oktober bis 31. März	5
<b>Grundstücksverzeichnis per 31. März</b>	6
<b>Stammvermögen per 31. März</b>	7

**Organe**

Stiftungsrat	<b>Dr. Andreas Flury</b> , Präsident <b>Michel Gut</b> , Vizepräsident <b>Pascal Bitterli</b> <b>Elisabeth Müller</b> <b>Ulrich Walt</b>
Anlagekommission	<b>Michel Gut</b> , Präsident <b>Andi Hoppler</b> <b>Richard Hunziker</b> <b>Andreas Kressler</b> <b>Roland Stockmann</b>
Geschäftsführung	<b>Pensimo Management AG</b>
Mandatsleitung	<b>Dr. Joris Van Wezemaal</b>
Schätzungsexperten	<b>Hervé Froidevaux</b> , Wüest Partner AG, seit 01.01.2018 <b>Martin Hofer</b> , Wüest Partner AG, bis 31.12.2017 <b>Pascal Marazzi-de Lima</b> , Wüest Partner AG
Revisionsstelle	<b>Deloitte AG</b>

Die Immobilienanlagen werden im Halbjahresabschluss nicht neu bewertet, d.h. die Bilanzzahlen basieren auf den Verkehrswerten per 30. September 2017.

	Valoren-Nr.	ISIN-Code
Anlagegruppe Omega	14.983.583	CH0149835834

<b>Vermögensrechnung</b>	31.03.2018 CHF	30.09.2017 CHF
<b>Aktiven</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>79'475.94</b>	<b>221'911.41</b>
Flüssige Mittel	50'179.46	33'377.33
Kurzfristige Forderungen	29'296.48	0.00
Rechnungsabgrenzungen	0.00	188'534.08
<b>Anlagevermögen</b>	<b>271'547'000.00</b>	<b>265'645'000.00</b>
<b>Immobilien</b>	<b>271'547'000.00</b>	<b>265'645'000.00</b>
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	24'857'000.00	12'185'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	246'690'000.00	253'460'000.00
Miteigentumsanteile	0.00	0.00
Beteiligungen	0.00	0.00
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>271'626'475.94</b>	<b>265'866'911.41</b>
<b>Passiven</b>		
<b>Fremdkapital</b>	<b>68'635'165.37</b>	<b>60'983'076.47</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1'108'988.63	1'546'020.00
Rechnungsabgrenzungen	346'584.44	448'009.37
Hypothekarschulden	54'050'000.00	45'650'000.00
Andere verzinsliche Darlehen	109'592.30	109'047.10
Latente Steuern	13'020'000.00	13'230'000.00
<b>Nettovermögen</b>	<b>202'991'310.57</b>	<b>204'883'834.94</b>
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	171'424	171'424
Veränderungen im Berichtsjahr	0	0
Stand am Ende der Berichtsperiode	171'424	171'424
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	204'883'834.94	201'361'370.85
Zeichnungen	0.00	0.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-5'999'840.00	-5'999'840.00
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	4'107'315.63	9'522'304.09
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	202'991'310.57	204'883'834.94

Erfolgsrechnung vom 1. Oktober bis 31. März

	2018 CHF	2017 CHF
<b>Mietertrag Netto</b>	<b>5'244'243.10</b>	<b>5'515'823.95</b>
Soll-Mietertrag	5'742'535.75	5'793'665.10
./. Minderertrag Leerstand	-442'602.00	-289'106.50
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-61'397.20	211.50
Übrige Erträge aus Liegenschaften	5'706.55	11'053.85
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>-537'664.25</b>	<b>-703'288.72</b>
Instandhaltung	-564'832.55	-486'832.87
Instandsetzung	27'168.30	-216'455.85
<b>Operativer Aufwand</b>	<b>-743'227.39</b>	<b>-554'342.80</b>
Ver- und Entsorgungskosten	-18'208.00	-12'435.10
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-177'291.18	-74'682.95
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-62'285.30	-59'905.15
Bewirtschaftungshonorare	-243'837.15	-244'290.20
Vermietungs- und Insertionskosten	-46'481.40	-20'609.05
Übriger operativer Aufwand	-23'661.26	-25'811.20
Steuern und Abgaben	-171'463.10	-116'609.15
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>3'963'351.46</b>	<b>4'258'192.43</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>17'130.94</b>	<b>3'543.48</b>
Aktivzinsen	77.20	0.00
Aktivierte Bauzinsen	15'907.99	3'543.48
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	1'145.75	0.00
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-267'624.34</b>	<b>-209'262.60</b>
Hypothekarzinsen	-113'473.01	-65'325.00
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-10'753.58	-539.85
Baurechtszinsaufwand	-143'397.75	-143'397.75
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-68'103.13</b>	<b>-66'482.87</b>
Vergütung Geschäftsführung	-48'686.22	-51'663.13
Schätzungs- und Revisionsaufwand	0.00	0.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-19'416.91	-14'819.74
<b>Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
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
<b>Nettoertrag</b>	<b>3'644'754.93</b>	<b>3'985'990.44</b>
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>1'578'660.70</b>	<b>0.00</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	1'578'660.70	0.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>5'223'415.63</b>	<b>3'985'990.44</b>
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>-1'116'100.00</b>	<b>-2'317'600.00</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-1'326'100.00	-1'893'600.00
Veränderung latente Steuern	210'000.00	-424'000.00
<b>Gesamterfolg</b>	<b>4'107'315.63</b>	<b>1'668'390.44</b>

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF per 30. 09. 2017	Mietertrag Netto CHF
<b>Fertige Bauten</b>					
Basel	Altkircherstrasse 15	4'182'400	2'672'000	4'680'000	88'408
Basel	Hechtliacker 44	24'787'000	19'400'000	27'200'000	679'479
Basel	Herrngrabenweg 14	4'092'400	2'505'000	4'600'000	72'310
Basel	Pilgerstrasse 8 – 16	13'317'900	11'480'000	14'800'000	299'982
Bern	von-Gunten-Strasse 7	4'864'500	3'430'000	6'060'000	149'597
Biel	Hans-Hugi-Strasse 5, 7, Silbergasse 2, 4	18'293'300	20'100'000	18'000'000	357'203
Chiasso	Via B. Fontana 6, 8, 10	6'616'300	8'499'000	7'480'000	195'081
Chur	Aspermontstrasse 17	18'242'900	18'295'900	19'800'000	475'616
Dübendorf	Am Wasser 6, 15	28'462'400	17'846'000	33'600'000	600'581
Ecublens	Avenue du Tir Fédéral 38, 40	16'882'900	14'227'417	19'900'000	421'603
Kerzers	Widacker 1, 3	3'857'400	5'878'100	4'580'000	109'058
La Tour-de-Peilz	Chemin des Pléiades 8	4'683'900	4'462'344	6'100'000	134'076
Lyss	Knospfenweg 2, 4, 4a, 6, 6a, 8	9'789'900	9'936'400	11'600'000	250'283
Nidau	Lyss-Strasse 65, 67, 69, 71	14'705'500	16'110'707	15'800'000	363'416
Riehen	Wasserstelzenweg 60	4'942'900	3'346'000	5'590'000	106'373
Winterthur	Dättnauerstrasse 131 – 163	39'157'100	24'210'000	46'900'000	861'607
<b>Total</b>	<b>Fertige Bauten</b>	<b>216'878'700</b>	<b>182'398'868</b>	<b>246'690'000</b>	<b>5'164'671</b>
<b>Angefangene Bauten</b>					
Schlieren	Badenerstrasse 96, 98, 106, 108	11'276'100	0	11'276'100	0
Winterthur	Robert-Sulzer-Strasse (Werk 1)	13'580'900	0	13'580'900	0
<b>Total</b>	<b>Angefangene Bauten</b>	<b>24'857'000</b>	<b>0</b>	<b>24'857'000</b>	<b>0</b>
<b>Bauland</b>					
<b>Total</b>	<b>Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Miteigentumsanteile</b>					
<b>Total</b>	<b>Miteigentumsanteile</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total Grundstücksverzeichnis</b>					
	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0	0	0
	Angefangene Bauten	24'857'000	0	24'857'000	0
	Fertige Bauten	216'878'700	182'398'868	246'690'000	5'164'671
	Miteigentumsanteile	0	0	0	0
<b>Total</b>		<b>241'735'700</b>	<b>182'398'868</b>	<b>271'547'000</b>	<b>5'164'671</b>

**Aufstellung der Käufe und Verkäufe:**

Käufe: Schlieren, Badenerstrasse 96, 98, 106, 108 per 1. Februar 2018

Verkäufe: Renens, Rue de Lausanne 39/41 per 15. Dezember 2017

<b>Bilanz</b>	31.03.2018 CHF	30.09.2017 CHF
<b>Aktiven</b>		
Flüssige Mittel	0.00	0.00
Darlehen <sup>1)</sup>	109'592.30	109'047.10
<b>Total Aktiven</b>	<b>109'592.30</b>	<b>109'047.10</b>

	CHF	CHF
<b>Stammvermögen</b>		
Widmungsvermögen	100'000.00	100'000.00
Gewinnvortrag	9'047.10	7'967.45
Ertragsüberschuss	545.20	1'079.65
<b>Total Stammvermögen</b>	<b>109'592.30</b>	<b>109'047.10</b>

<b>Erfolgsrechnung</b>	31.03.2018 CHF	30.09.2017 CHF
<b>Aufwand</b>		
Sonstige Aufwendungen	0.00	0.00
<b>Total Aufwand</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

	CHF	CHF
<b>Ertrag</b>		
Zinsertrag	545.20	1'079.65
<b>Total Ertrag</b>	<b>545.20</b>	<b>1'079.65</b>
<b>Ertragsüberschuss</b>	<b>545.20</b>	<b>1'079.65</b>

<b>Verwendung des Ertragsüberschusses</b>	31.03.2018 CHF	30.09.2017 CHF
Übertrag auf Stammvermögen	545.20	1'079.65
<b>Total Ertragsüberschuss</b>	<b>545.20</b>	<b>1'079.65</b>

<sup>1)</sup> Darlehen an die Anlagestiftung Adimora Anlagegruppe Omega