

Anlagestiftung
Adimora

Halbjahresbericht
2019

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

Organe

Stiftungsrat	Dr. Andreas Flury , Präsident Michel Gut , Vizepräsident Pascal Bitterli Elisabeth Müller Ulrich Walt
Anlagekommission	Michel Gut , Präsident Andi Hoppler Richard Hunziker Andreas Kressler Roland Stockmann Othmar Stöckli Nigel G. Volkart
Geschäftsführung	Pensimo Management AG
Mandatsleitung	Bruno Fritschi
Schätzungsexperten	Hervé Froidevaux , Wüest Partner AG Pascal Marazzi-de Lima , Wüest Partner AG
Revisionsstelle	Deloitte AG

Die Immobilienanlagen werden im Halbjahresabschluss nicht neu bewertet, d. h. die Bilanzzahlen basieren auf den Verkehrswerten per 30. September 2018.

	Valoren-Nr.	ISIN-Code
Anlagegruppe Omega	14.983.583	CH0149835834

Vermögensrechnung	31.03.2019 CHF	30.09.2018 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	61'887.63	61'282.41
Flüssige Mittel	61'723.69	60'158.53
Kurzfristige Forderungen	163.94	0.00
Rechnungsabgrenzungen	0.00	1'123.88
Anlagevermögen	295'951'227.00	285'339'000.00
Immobilien	293'874'100.00	285'339'000.00
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	37'271'100.00	28'736'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	256'603'000.00	256'603'000.00
Miteigentumsanteile	0.00	0.00
Laufende Sanierungen	2'077'127.00	0.00
Beteiligungen	0.00	0.00
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Gesamtvermögen	296'013'114.63	285'400'282.41
Passiven		
Fremdkapital	86'278'925.84	74'363'776.10
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1'145'338.37	970'921.69
Rechnungsabgrenzungen	9'899.22	119'716.86
Hypothekarschulden	69'700'000.00	57'850'000.00
Andere verzinsliche Darlehen	110'688.25	110'137.55
Latente Steuern	15'313'000.00	15'313'000.00
Nettovermögen	209'734'188.79	211'036'506.31
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	171'388	171'424
Veränderungen im Berichtsjahr	0	-36
Stand am Ende der Berichtsperiode	171'388	171'388
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	211'036'506.31	204'883'834.94
Zeichnungen	0.00	0.00
Rücknahmen	0.00	-41'766.84
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-5'141'640.00	-5'999'840.00
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	3'839'322.48	12'194'278.21
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	209'734'188.79	211'036'506.31

Erfolgsrechnung vom 1. Oktober bis 31. März

	2019 CHF	2018 CHF
Mietertrag Netto	5'383'878.20	5'244'243.10
Soll-Mietertrag	5'749'907.95	5'742'535.75
Minderertrag Leerstand	-372'290.00	-442'602.00
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	1'400.05	-61'397.20
Übrige Erträge aus Liegenschaften	4'860.20	5'706.55
Unterhalt Immobilien	-731'834.98	-537'664.25
Instandhaltung	-724'827.28	-564'832.55
Instandsetzung	-7'007.70	27'168.30
Operativer Aufwand	-631'320.15	-743'227.39
Ver- und Entsorgungskosten	-8'867.70	-18'208.00
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-134'208.98	-177'291.18
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-64'713.10	-62'285.30
Bewirtschaftungshonorare	-241'945.45	-243'837.15
Vermietungs- und Insertionskosten	-55'948.30	-46'481.40
Übriger operativer Aufwand	-14'709.82	-23'661.26
Steuern und Abgaben	-110'926.80	-171'463.10
Operatives Ergebnis	4'020'723.07	3'963'351.46
Sonstige Erträge	186'927.76	17'130.94
Aktivzinsen	0.00	77.20
Aktivierete Bauzinsen	186'927.76	15'907.99
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	0.00	1'145.75
Finanzierungsaufwand	-302'273.82	-267'624.34
Hypothekarzinsen	-172'943.62	-113'473.01
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-550.70	-10'753.58
Baurechtszinsaufwand	-128'779.50	-143'397.75
Verwaltungsaufwand	-88'660.53	-68'103.13
Vergütung Geschäftsführung	-48'939.38	-48'686.22
Schätzungs- und Revisionsaufwand	0.00	0.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-39'721.15	-19'416.91
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	3'816'716.48	3'644'754.93
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	28'506.00	1'578'660.70
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	28'506.00	1'578'660.70
Realisierter Erfolg	3'845'222.48	5'223'415.63
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-5'900.00	-1'116'100.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-5'900.00	-1'326'100.00
Veränderung latente Steuern	0.00	210'000.00
Gesamterfolg	3'839'322.48	4'107'315.63

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF per 30.09.2018	Mietertrag Netto CHF
Fertige Bauten					
Basel	Altkircherstrasse 15	4'182'400	2'678'000	4'904'000	89'808
Basel	Hechtliacker 44	24'787'000	19'442'000	28'230'000	690'890
Basel	Herrengabenweg 14	4'092'400	2'510'000	4'791'000	88'410
Basel	Pilgerstrasse 8 – 16	13'317'900	11'505'000	15'660'000	300'347
Bern	von-Gunten-Strasse 7	4'864'500	3'430'000	6'022'000	150'845
Biel	Hans-Hugi-Strasse 5, 7, Silbergasse 2, 4	20'236'900	20'900'000	20'240'000	428'456
Chiasso	Via B. Fontana 6, 8, 10	6'616'300	8'499'000	7'381'000	191'023
Chur	Aspermontstrasse 17	18'242'900	18'524'222	19'900'000	507'555
Dübendorf	Am Wasser 6,15	28'484'800	17'846'000	35'680'000	645'372
Ecublens	Avenue du Tir Fédéral 38, 40	16'882'900	14'227'417	21'040'000	446'690
Kerzers	Widacker 1, 3	3'857'400	5'878'100	4'473'000	108'906
La Tour-de-Peilz	Chemin des Pléiades 8	4'683'900	4'462'344	6'144'000	126'756
Lyss	Knospfenweg 2, 4, 4a, 6, 6a, 8	9'743'300	9'936'400	12'200'000	253'777
Nidau	Lyss-Strasse 65, 67, 69, 71	14'705'500	16'110'707	15'410'000	364'860
Riehen	Wasserstelzenweg 60	4'942'900	3'354'000	5'908'000	112'740
Winterthur	Dättnauerstrasse 131 – 163	39'179'900	24'210'000	48'620'000	877'444
Total fertige Bauten		218'820'900	183'513'190	256'603'000	5'383'878
Angefangene Bauten					
Schlieren	Badenerstrasse 96, 98, 106, 108	18'031'900	0	18'031'900	0
Winterthur	Robert-Sulzer-Strasse	19'239'200	0	19'239'200	0
Total angefangene Bauten		37'271'100	0	37'271'100	0
Bauland					
Total Bauland (inklusive Abbruchobjekte)		0	0	0	0
Miteigentumsanteile					
Total Miteigentumsanteile		0	0	0	0
Total Grundstücksverzeichnis					
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)		0	0	0	0
Angefangene Bauten		37'271'100	0	37'271'100	0
Fertige Bauten		218'820'900	183'513'190	256'603'000	5'383'878
Miteigentumsanteile		0	0	0	0
Total		256'092'000	183'513'190	293'874'100	5'383'878

Aufstellung der Käufe und Verkäufe:

Käufe: Keine

Verkäufe: Keine

Bilanz	31.03.2019 CHF	30.09.2018 CHF
Aktiven		
Flüssige Mittel	0.00	0.00
Darlehen ¹⁾	110'688.25	110'137.55
Total Aktiven	110'688.25	110'137.55

	CHF	CHF
Stammvermögen		
Widmungsvermögen	100'000.00	100'000.00
Gewinnvortrag	10'137.55	9'047.10
Ertragsüberschuss	550.70	1'090.45
Total Stammvermögen	110'688.25	110'137.55

Erfolgsrechnung	31.03.2019 CHF	30.09.2018 CHF
Aufwand		
Sonstige Aufwendungen	0.00	0.00
Total Aufwand	0.00	0.00

	CHF	CHF
Ertrag		
Zinsertrag	550.70	1'090.45
Total Ertrag	550.70	1'090.45
Ertragsüberschuss	550.70	1'090.45

Verwendung des Ertragsüberschusses	31.03.2019 CHF	30.09.2018 CHF
Übertrag auf Stammvermögen	550.70	1'090.45
Total Ertragsüberschuss	550.70	1'090.45

¹⁾ Darlehen an die Anlagestiftung Adimora Anlagegruppe Omega

Pensimo Management AG
Obstgartenstrasse 19
Postfach 246, 8042 Zürich

T +41 43 255 21 00
www.pensimo.ch