

Anlagestiftung Adimora

Halbjahresbericht 2020

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 Jürg Althaus , seit 22.01.2020 Pascal Bitterli Elisabeth Müller Ulrich Walt , bis 22.01.2020
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 2019.

	Valoren-Nr.	ISIN-Code
Anlagegruppe Omega	14.983.583	CH0149835834

Vermögensrechnung	31.03.2020 CHF	30.09.2019 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	16'886.66	115'243.83
Flüssige Mittel	16'886.66	62'694.10
Kurzfristige Forderungen	0.00	51'059.13
Rechnungsabgrenzungen	0.00	1'490.60
Anlagevermögen	316'956'229.13	309'578'000.00
Immobilien	316'543'500.00	309'578'000.00
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	50'184'500.00	43'219'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	266'359'000.00	266'359'000.00
Miteigentumsanteile	0.00	0.00
Laufende Sanierungen	412'729.13	0.00
Beteiligungen	0.00	0.00
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Gesamtvermögen	316'973'115.79	309'693'243.83
Passiven		
Fremdkapital	70'474'280.48	61'214'386.90
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1'926'485.33	2'475'426.45
Rechnungsabgrenzungen	0.00	141'721.50
Hypothekarschulden	51'250'000.00	41'300'000.00
Andere verzinsliche Darlehen	111'795.15	111'238.95
Latente Steuern	17'186'000.00	17'186'000.00
Nettovermögen	246'498'835.31	248'478'856.93
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	196'388	171'388
Veränderungen im Berichtsjahr	0	25'000
Stand am Ende der Berichtsperiode	196'388	196'388
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	248'478'856.93	211'036'506.31
Zeichnungen	0.00	30'033'500.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-5'891'640.00	-5'141'640.00
Gesamterfolg der Berichtsperiode	3'911'618.38	12'550'490.62
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	246'498'835.31	248'478'856.93

Erfolgsrechnung vom 1. Oktober bis 31. März	2020 CHF	2019 CHF
Mietertrag Netto	5'348'449.97	5'383'878.20
Soll-Mietertrag	5'785'854.63	5'749'907.95
Minderertrag Leerstand	-460'516.50	-372'290.00
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	7'225.79	1'400.05
Übrige Erträge aus Liegenschaften	15'886.05	4'860.20
Unterhalt Immobilien	-658'886.60	-731'834.98
Instandhaltung	-658'886.60	-724'827.28
Instandsetzung	0.00	-7'007.70
Operativer Aufwand	-632'687.76	-631'320.15
Ver- und Entsorgungskosten	-16'054.55	-8'867.70
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-117'382.44	-134'208.98
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-56'326.20	-64'713.10
Bewirtschaftungshonorare	-243'864.65	-241'945.45
Vermietungs- und Insertionskosten	-43'998.67	-55'948.30
Übriger operativer Aufwand	-35'491.75	-14'709.82
Steuern und Abgaben	-119'569.50	-110'926.80
Operatives Ergebnis	4'056'875.61	4'020'723.07
Sonstige Erträge	259'000.00	186'927.76
Aktivzinsen	0.00	0.00
Aktiviert Bauzinsen	259'000.00	186'927.76
Baurechtszinsenertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	0.00	0.00
Finanzierungsaufwand	-261'759.03	-302'273.82
Hypothekarzinsen	-80'875.08	-172'943.62
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-556.20	-550.70
Baurechtszinsaufwand	-180'327.75	-128'779.50
Verwaltungsaufwand	-104'298.20	-88'660.53
Vergütung Geschäftsführung	-49'249.01	-48'939.38
Schätzungs- und Revisionsaufwand	0.00	0.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-55'049.19	-39'721.15
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	3'949'818.38	3'816'716.48
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	28'506.00
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	28'506.00
Realisierter Erfolg	3'949'818.38	3'845'222.48
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-38'200.00	-5'900.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-38'200.00	-5'900.00
Veränderung latente Steuern	0.00	0.00
Gesamterfolg	3'911'618.38	3'839'322.48

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF per 30.09.2019	Mietertrag Netto CHF
Fertige Bauten					
Basel	Altkircherstrasse 15	4'182'400	2'703'000	5'038'000	88'502
Basel	Hechtliacker 44	24'787'000	19'628'000	29'090'000	680'409
Basel	Herrengrabenweg 14	4'092'400	2'534'000	4'982'000	84'965
Basel	Pilgerstrasse 8 – 16	13'317'900	11'614'000	16'550'000	289'237
Bern	von-Gunten-Strasse 7	6'584'600	3'430'000	4'467'000	145'842
Biel	Hans-Hugi-Strasse 5, 7, Silbergasse 2, 4	21'618'600	20'900'000	24'640'000	530'479
Chiasso	Via B. Fontana 6, 8, 10	6'616'300	8'519'000	6'904'000	184'942
Chur	Aspermontstrasse 17	18'242'900	18'615'549	20'620'000	526'076
Dübendorf	Am Wasser 6, 15	28'484'800	17'846'040	37'440'000	507'335
Ecublens	Avenue du Tir Fédéral 38, 40	16'882'900	14'227'417	21'170'000	466'691
Kerzers	Widacker 1, 3	3'857'400	5'878'100	4'465'000	106'753
La Tour-de-Peilz	Chemin des Pléiades 8	4'683'900	4'462'344	6'197'000	134'016
Lyss	Knospfenweg 2, 4, 4a, 6, 6a, 8	9'743'300	9'936'400	12'460'000	265'492
Nidau	Lyss-Strasse 65, 67, 69, 71	14'705'500	16'110'707	15'690'000	358'711
Riehen	Wasserstelzenweg 60	4'942'900	3'386'000	6'046'000	93'639
Winterthur	Dättnauerstrasse 131 – 163	39'231'000	24'209'935	50'600'000	885'361
Total fertige Bauten		221'973'800	184'000'492	266'359'000	5'348'450
Angefangene Bauten					
Reinach	Fleischbachstrasse	619'800	0	619'800	0
Schlieren	Badenerstrasse 96, 98, 106, 108	27'469'100	0	27'469'100	0
Winterthur	Robert-Sulzer-Gasse 4, 18	22'095'600	0	22'095'600	0
Total angefangene Bauten		50'184'500	0	50'184'500	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		50'184'500	0	50'184'500	0
Fertige Bauten		221'973'800	184'000'492	266'359'000	5'348'450
Miteigentumsanteile		0	0	0	0
Total		272'158'300	184'000'492	316'543'500	5'348'450

Aufstellung der Käufe und Verkäufe:

Käufe: Keine

Verkäufe: Keine

Bilanz	31.03.2020 CHF	30.09.2019 CHF
Aktiven		
Flüssige Mittel	0.00	0.00
Darlehen ¹⁾	111'795.15	111'238.95
Total Aktiven	111'795.15	111'238.95

	CHF	CHF
Stammvermögen		
Widmungsvermögen	100'000.00	100'000.00
Gewinnvortrag	11'238.95	10'137.55
Ertragsüberschuss	556.20	1'101.40
Total Stammvermögen	111'795.15	111'238.95

Erfolgsrechnung	31.03.2020 CHF	30.09.2019 CHF
Aufwand		
Sonstige Aufwendungen	0.00	0.00
Total Aufwand	0.00	0.00

	CHF	CHF
Ertrag		
Zinsertrag	556.20	1'101.40
Total Ertrag	556.20	1'101.40
Ertragsüberschuss	556.20	1'101.40

Verwendung des Ertragsüberschusses	31.03.2020 CHF	30.09.2019 CHF
Übertrag auf Stammvermögen	556.20	1'101.40
Total Ertragsüberschuss	556.20	1'101.40

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