

# Anlagestiftung Adimora

## Halbjahresbericht 2020



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

**Organe**

Stiftungsrat	<b>Dr. Andreas Flury</b> , Präsident <b>Michel Gut</b> , Vizepräsident <b>Jürg Althaus</b> , seit 22.01.2020 <b>Pascal Bitterli</b> <b>Elisabeth Müller</b> <b>Ulrich Walt</b> , bis 22.01.2020
Anlagekommission	<b>Michel Gut</b> , Präsident <b>Andi Hoppler</b> <b>Richard Hunziker</b> <b>Andreas Kressler</b> <b>Roland Stockmann</b> <b>Othmar Stöckli</b> <b>Nigel G. Volkart</b>
Geschäftsführung	<b>Pensimo Management AG</b>
Mandatsleitung	<b>Bruno Fritschi</b>
Schätzungsexperten	<b>Hervé Froidevaux</b> , Wüest Partner AG <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 2019.

	Valoren-Nr.	ISIN-Code
Anlagegruppe Omega	14.983.583	CH0149835834

**Halbjahresrechnung / Jahresrechnung**  
Ungeprüfte Zahlen

<b>Vermögensrechnung</b>	31.03.2020 CHF	30.09.2019 CHF
<b>Aktiven</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>16'886.66</b>	<b>115'243.83</b>
Flüssige Mittel	16'886.66	62'694.10
Kurzfristige Forderungen	0.00	51'059.13
Rechnungsabgrenzungen	0.00	1'490.60
<b>Anlagevermögen</b>	<b>316'956'229.13</b>	<b>309'578'000.00</b>
<b>Immobilien</b>	<b>316'543'500.00</b>	<b>309'578'000.00</b>
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
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>316'973'115.79</b>	<b>309'693'243.83</b>
<b>Passiven</b>		
<b>Fremdkapital</b>	<b>70'474'280.48</b>	<b>61'214'386.90</b>
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
<b>Nettovermögen</b>	<b>246'498'835.31</b>	<b>248'478'856.93</b>
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>		
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
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
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
<b>Mietertrag Netto</b>	<b>5'348'449.97</b>	<b>5'383'878.20</b>
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
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>-658'886.60</b>	<b>-731'834.98</b>
Instandhaltung	-658'886.60	-724'827.28
Instandsetzung	0.00	-7'007.70
<b>Operativer Aufwand</b>	<b>-632'687.76</b>	<b>-631'320.15</b>
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
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>4'056'875.61</b>	<b>4'020'723.07</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>259'000.00</b>	<b>186'927.76</b>
Aktivzinsen	0.00	0.00
Aktivierete Bauzinsen	259'000.00	186'927.76
Baurechtszinsenertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	0.00	0.00
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-261'759.03</b>	<b>-302'273.82</b>
Hypothekarzinsen	-80'875.08	-172'943.62
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-556.20	-550.70
Baurechtszinsaufwand	-180'327.75	-128'779.50
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-104'298.20</b>	<b>-88'660.53</b>
Vergütung Geschäftsführung	-49'249.01	-48'939.38
Schätzungs- und Revisionsaufwand	0.00	0.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-55'049.19	-39'721.15
<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>3'949'818.38</b>	<b>3'816'716.48</b>
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>0.00</b>	<b>28'506.00</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	28'506.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>3'949'818.38</b>	<b>3'845'222.48</b>
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>-38'200.00</b>	<b>-5'900.00</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-38'200.00	-5'900.00
Veränderung latente Steuern	0.00	0.00
<b>Gesamterfolg</b>	<b>3'911'618.38</b>	<b>3'839'322.48</b>

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

**Aufstellung der Käufe und Verkäufe:**

Käufe: Keine

Verkäufe: Keine



<b>Bilanz</b>	31.03.2020 CHF	30.09.2019 CHF
<b>Aktiven</b>		
Flüssige Mittel	0.00	0.00
Darlehen <sup>1)</sup>	111'795.15	111'238.95
<b>Total Aktiven</b>	<b>111'795.15</b>	<b>111'238.95</b>

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

<b>Erfolgsrechnung</b>	31.03.2020 CHF	30.09.2019 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	556.20	1'101.40
<b>Total Ertrag</b>	<b>556.20</b>	<b>1'101.40</b>
<b>Ertragsüberschuss</b>	<b>556.20</b>	<b>1'101.40</b>

<b>Verwendung des Ertragsüberschusses</b>	31.03.2020 CHF	30.09.2019 CHF
Übertrag auf Stammvermögen	556.20	1'101.40
<b>Total Ertragsüberschuss</b>	<b>556.20</b>	<b>1'101.40</b>

<sup>1)</sup> 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](http://www.pensimo.ch)