

# Anlagestiftung Adimora

## Halbjahresbericht 2021

## Inhalt

<b>Organe / Funktionsträger</b>	<b>2</b>
<b>Mitteilungen an die Anleger</b>	<b>3</b>
<b>Halbjahresrechnung/Jahresrechnung</b>	<b>4</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>

<b>Stiftungsrat</b>	Jürg Brechbühl, Präsident, seit 27. Januar 2021 Dr. Andreas Flury, Präsident, bis 27. Januar 2021 Michel Gut, Vizepräsident Jürg Althaus Pascal Bitterli Elisabeth Müller
<b>Anlagekommission</b>	Michel Gut, Präsident Andi Hoppler Andreas Kressler Othmar Stöckli Nigel G. Volkart
<b>Geschäftsführung</b>	Pensimo Management AG
<b>Mandatsleiter</b>	Bruno Fritschi
<b>Schätzungsexperten</b>	Hervé Froidevaux, Wüest Partner AG Pascal Marazzi-de Lima, Wüest Partner AG
<b>Revisionsstelle</b>	Deloitte AG

Die Immobilienanlagen werden im Halbjahresabschluss nicht neu bewertet, d. h. die Bilanzzahlen basieren auf den Verkehrswerten per 30. September 2020.

**Valoren-Nr.**  
**ISIN-Code**

14.983.583  
CH0149835834

Vermögensrechnung per	31.03.2021 CHF	30.09.2020 CHF
<b>Aktiven</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>6'861'213</b>	<b>605'750</b>
Flüssige Mittel	160'793	558'450
Kurzfristige Forderungen	6'700'421	46'468
Rechnungsabgrenzungen	0	832
<b>Anlagevermögen</b>	<b>318'409'194</b>	<b>354'175'000</b>
<b>Immobilien</b>	<b>317'357'800</b>	<b>354'175'000</b>
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inklusive Land)	57'767'600	36'133'000
Fertige Bauten (inklusive Land)	259'590'200	318'042'000
Miteigentumsanteile	0	0
Laufende Sanierungen	1'051'394	0
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>325'270'408</b>	<b>354'780'750</b>
<b>Passiven</b>		
<b>Fremdkapital</b>	<b>84'448'549</b>	<b>59'911'816</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten	3'151'636	6'265'505
Rechnungsabgrenzungen	0	132'960
Hypothekarschulden	62'175'000	34'275'000
Andere verzinsliche Darlehen	112'913	112'351
Latente Steuern	19'009'000	19'126'000
<b>Nettovermögen</b>	<b>240'821'858</b>	<b>294'868'934</b>
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	221'388	196'388
Veränderungen im Berichtsjahr	0	25'000
Stand am Ende der Berichtsperiode	221'388	221'388
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	249'868'934	248'478'857
Zeichnungen	0	30'881'000
Rücknahmen	0	0
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-6'641'640	-5'891'640
Gesamterfolg der Berichtsperiode	4'116'365	21'400'717
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	292'343'658	294'868'934

Erfolgsrechnung vom 1. Oktober bis 31. März	2021 CHF	2020 CHF
<b>Mietertrag Netto</b>	<b>6'681'983</b>	<b>5'348'450</b>
Soll-Mietertrag	6'833'068	5'785'855
Minderertrag Leerstand	-229'010	-460'517
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	7	7'226
Übrige Erträge aus Liegenschaften	77'918	15'886
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>-1'286'097</b>	<b>-658'887</b>
Instandhaltung	-849'100	-658'886
Instandsetzung	-436'997	0
<b>Operativer Aufwand</b>	<b>-939'105</b>	<b>-632'688</b>
Ver- und Entsorgungskosten	-66'706	-16'055
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-276'574	-117'382
Delkredere	0	0
Versicherung	-71'995	-56'326
Bewirtschaftungshonorare	-286'760	-243'865
Vermietungs- und Insertionskosten	-28'400	-43'999
Übriger operativer Aufwand	-98'179	-35'492
Steuern und Abgaben	-110'490	-119'570
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>4'456'781</b>	<b>4'056'876</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>127'998</b>	<b>259'000</b>
Aktivzinsen	0	0
Aktiviert Bauzinsen	127'998	259'000
Baurechtszinsertrag	0	0
Übrige Erträge	0	0
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-217'679</b>	<b>-261'759</b>
Hypothekarzinsen	-88'337	-80'875
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-562	-556
Baurechtszinsaufwand	-128'780	-180'328
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-74'767</b>	<b>-104'298</b>
Vergütung Geschäftsführung	-51'608	-49'249
Schätzungs- und Revisionsaufwand	0	0
Übriger Verwaltungsaufwand	-23'159	-55'049
<b>Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0	0
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0	0
<b>Nettoertrag</b>	<b>4'292'333</b>	<b>3'949'818</b>
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>89'531</b>	<b>0</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	89'531	0
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>4'381'865</b>	<b>3'949'818</b>
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>-265'500</b>	<b>-38'200</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-382'500	-38'200
Veränderung latente Steuern	117'000	0
<b>Gesamterfolg</b>	<b>4'116'365</b>	<b>3'911'618</b>

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF per 30.09.2020	Mietertrag Netto CHF
<b>Fertige Bauten</b>					
<b>Basel</b>	Altkircherstrasse 15	4'182'400	2'703'000	5'161'000	81'590
<b>Basel</b>	Hechtliacker 44	24'787'000	19'628'000	29'610'000	695'455
<b>Basel</b>	Herrengrabenweg 14	4'092'400	2'534'000	5'152'000	80'149
<b>Basel</b>	Pilgerstrasse 8 – 16	13'317'900	11'614'000	17'160'000	294'798
<b>Bern</b>	von-Gunten-Strasse 7	6'077'100	4'000'000	6'430'000	152'022
<b>Biel</b>	Hans-Hugi-Strasse 5, 7, Silbergasse 2, 4	21'858'600	20'900'000	24'850'000	542'300
<b>Dübendorf</b>	Am Wasser 6,15	28'484'800	17'846'040	38'510'000	697'093
<b>Ecublens</b>	Avenue du Tir Fédéral 38, 40	16'923'400	14'227'417	22'070'000	467'334
<b>Kerzers</b>	Widacker 1, 3	4'032'200	5'878'100	4'690'000	109'152
<b>La Tour-de-Peilz</b>	Chemin des Pléiades 8	4'688'400	4'462'344	6'359'000	131'925
<b>Lyss</b>	Knospweg 2, 4, 4a, 6, 6a, 8	9'743'300	9'936'400	12'560'000	271'271
<b>Nidau</b>	Lyss-Strasse 65, 67, 69, 71	14'705'500	16'110'707	15'850'000	367'973
<b>Onex</b>	Route de Chancy 130-134, Chemin de l'Auberge 2-4, Route de Loëx 3C-E, 5bis, 5ter	25'834'900	14'936'000	23'010'000	463'384
<b>Riehen</b>	Wasserstelzenweg 60	4'942'900	3'386'000	6'080'000	107'069
<b>Schlieren</b>	Badenerstrasse 96, 98, 106, 108	36'500'000	22'083'298	41'870'000	713'010
<b>Winterthur</b>	Dättnauerstrasse 131 – 163	39'419'400	24'209'935	51'750'000	919'762
<b>Total fertige Bauten</b>		<b>259'590'200</b>	<b>194'455'241</b>	<b>311'112'000</b>	<b>6'094'286</b>
<b>Angefangene Bauten</b>					
<b>Regensdorf</b>	Neuhardstrasse 9	4'165'400	0	4'165'400	0
<b>Reinach</b>	Fleischbachstrasse 20, 22, 24, 26, 30, Mausackerweg 13, 15, Oerinstrasse 2, 4	13'198'200	0	13'198'200	0
<b>Winterthur</b>	Robert-Sulzer-Gasse 4, 18	40'404'000	0	40'404'000	0
<b>Total angefangene Bauten</b>		<b>57'767'600</b>	<b>0</b>	<b>57'767'600</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		57'767'600	0	57'767'600	0
Fertige Bauten		259'590'200	194'455'241	311'112'000	6'094'286
Miteigentumsanteile		0	0	0	0
<b>Total</b>		<b>317'357'800</b>	<b>194'455'241</b>	<b>368'879'600</b>	<b>6'094'286</b>

**Aufstellung der Käufe und Verkäufe:**

Käufe: Keine

Verkäufe: Chiasso, Via B. Fontana 6, 8, 10 per 31. März 2021

<b>Bilanz per</b>	31.03.2021 CHF	30.09.2020 CHF
<b>Aktiven</b>		
Flüssige Mittel	0	0
Darlehen <sup>1)</sup>	112'913	112'351
<b>Total Aktiven</b>	<b>112'913</b>	<b>112'351</b>

	CHF	CHF
<b>Stammvermögen</b>		
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Gewinnvortrag	12'351	11'239
Ertragsüberschuss	562	1'112
<b>Total Stammvermögen</b>	<b>112'913</b>	<b>112'351</b>

<b>Erfolgsrechnung vom 1. Oktober bis 31. März</b>	2021 CHF	2020 CHF
<b>Aufwand</b>		
Sonstige Aufwendungen	0	0
<b>Total Aufwand</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	CHF	CHF
<b>Ertrag</b>		
Zinsertrag	562	1'112
<b>Total Ertrag</b>	<b>562</b>	<b>1'112</b>
<b>Ertragsüberschuss</b>	<b>562</b>	<b>1'112</b>

<b>Verwendung des Ertragsüberschusses</b>	2021 CHF	2020 CHF
Übertrag auf Stammvermögen	562	1'112
<b>Total Ertragsüberschuss</b>	<b>562</b>	<b>1'112</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)