

Anlagestiftung Adimora

Halbjahresbericht 2021

Inhalt

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

Stiftungsrat	Jürg Brechbühl, Präsident, seit 27. Januar 2021 Dr. Andreas Flury, Präsident, bis 27. Januar 2021 Michel Gut, Vizepräsident Jürg Althaus Pascal Bitterli Elisabeth Müller
Anlagekommission	Michel Gut, Präsident Andi Hoppler Andreas Kressler Othmar Stöckli Nigel G. Volkart
Geschäftsführung	Pensimo Management AG
Mandatsleiter	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 Bilanz-
zahlen 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
Aktiven		
Umlaufvermögen	6'861'213	605'750
Flüssige Mittel	160'793	558'450
Kurzfristige Forderungen	6'700'421	46'468
Rechnungsabgrenzungen	0	832
Anlagevermögen	318'409'194	354'175'000
Immobilien	317'357'800	354'175'000
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
Gesamtvermögen	325'270'408	354'780'750
Passiven		
Fremdkapital	84'448'549	59'911'816
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
Nettovermögen	240'821'858	294'868'934
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
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
Veränderung des Nettovermögens		
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
Mietertrag Netto	6'681'983	5'348'450
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
Unterhalt Immobilien	-1'286'097	-658'887
Instandhaltung	-849'100	-658'886
Instandsetzung	-436'997	0
Operativer Aufwand	-939'105	-632'688
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
Operatives Ergebnis	4'456'781	4'056'876
Sonstige Erträge	127'998	259'000
Aktivzinsen	0	0
Aktiviert Bauzinsen	127'998	259'000
Baurechtszinsertrag	0	0
Übrige Erträge	0	0
Finanzierungsaufwand	-217'679	-261'759
Hypothekarzinsen	-88'337	-80'875
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-562	-556
Baurechtszinsaufwand	-128'780	-180'328
Verwaltungsaufwand	-74'767	-104'298
Vergütung Geschäftsführung	-51'608	-49'249
Schätzungs- und Revisionsaufwand	0	0
Übriger Verwaltungsaufwand	-23'159	-55'049
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	0	0
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0	0
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0	0
Nettoertrag	4'292'333	3'949'818
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	89'531	0
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	89'531	0
Realisierter Erfolg	4'381'865	3'949'818
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-265'500	-38'200
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-382'500	-38'200
Veränderung latente Steuern	117'000	0
Gesamterfolg	4'116'365	3'911'618

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

Aufstellung der Käufe und Verkäufe:

Käufe: Keine

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

Bilanz per	31.03.2021 CHF	30.09.2020 CHF
Aktiven		
Flüssige Mittel	0	0
Darlehen ¹⁾	112'913	112'351
Total Aktiven	112'913	112'351

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

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

	CHF	CHF
Ertrag		
Zinsertrag	562	1'112
Total Ertrag	562	1'112
Ertragsüberschuss	562	1'112

Verwendung des Ertragsüberschusses	2021 CHF	2020 CHF
Übertrag auf Stammvermögen	562	1'112
Total Ertragsüberschuss	562	1'112

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