

Anlagestiftung Adimora

Halbjahresbericht 2022

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 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	Andreas Häni, 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 2021.

Valoren-Nr.
ISIN-Code

14.983.583
CH0149835834

Vermögensrechnung per	31.03.2022 CHF	30.09.2021 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	78'734	703'973
Flüssige Mittel	78'734	432'903
Kurzfristige Forderungen	0	270'150
Rechnungsabgrenzungen	0	921
Anlagevermögen	431'271'669	405'693'000
Immobilien	430'463'822	405'693'000
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inklusive Land)	42'972'822	28'702'000
Fertige Bauten (inklusive Land)	387'491'000	376'991'000
Miteigentumsanteile	0	0
Laufende Sanierungen	807'847	0
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
Gesamtvermögen	431'350'403	406'396'973
Passiven		
Fremdkapital	89'798'617	59'832'608
Kurzfristige Verbindlichkeiten	3'266'575	3'215'433
Rechnungsabgrenzungen	0	101'700
Hypothekarschulden	60'500'000	30'500'000
Andere verzinsliche Darlehen	114'042	113'475
Latente Steuern	25'918'000	25'902'000
Nettovermögen	341'551'786	346'564'365
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	247'888	221'388
Veränderungen im Berichtsjahr	-712	26'500
Stand am Ende der Berichtsperiode	247'176	247'888
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	346'564'365	294'868'934
Zeichnungen	0	34'500'615
Rücknahmen	-970'506	0
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-8'676'080	-6'641'640
Gesamterfolg der Berichtsperiode	4'634'007	23'836'456
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	341'551'786	346'564'365

Erfolgsrechnung vom 1. Oktober bis 31. März

	2022 CHF	2021 CHF
Mietertrag Netto	6'956'558	6'681'983
Soll-Mietertrag	7'232'210	6'833'068
Minderertrag Leerstand	-335'650	-229'010
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	22	7
Übrige Erträge aus Liegenschaften	59'976	77'918
Unterhalt Immobilien	-1'240'338	-1'286'097
Instandhaltung	-860'647	-849'100
Instandsetzung	-379'691	-436'997
Operativer Aufwand	-848'579	-939'105
Ver- und Entsorgungskosten	-59'409	-66'706
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-160'090	-276'574
Delkredere	0	0
Versicherung	-78'868	-71'995
Bewirtschaftungshonorare	-303'280	-286'760
Vermietungs- und Insertionskosten	-38'785	-28'400
Übriger operativer Aufwand	-100'001	-98'179
Steuern und Abgaben	-108'146	-110'490
Operatives Ergebnis	4'867'642	4'456'781
Sonstige Erträge	165'882	127'998
Aktivzinsen	178	0
Aktivierete Bauzinsen	163'739	127'998
Baurechtszinsertrag	0	0
Übrige Erträge	1'965	0
Finanzierungsaufwand	-214'342	-217'679
Hypothekarzinsen	-84'995	-88'337
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-567	-562
Baurechtszinsaufwand	-128'780	-128'780
Verwaltungsaufwand	-76'037	-74'767
Vergütung Geschäftsführung	-56'673	-51'608
Schätzungs- und Revisionsaufwand	0	0
Übriger Verwaltungsaufwand	-19'364	-23'159
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	-10'381	0
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0	0
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-10'381	0
Nettoertrag	4'732'764	4'292'333
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	2'843	89'531
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	2'843	89'531
Realisierter Erfolg	4'735'607	4'381'865
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-101'600	-265'500
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-85'600	-382'500
Veränderung latente Steuern	-16'000	117'000
Gesamterfolg	4'634'007	4'116'365

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF per 30.09.2021	Mietertrag Netto CHF
Fertige Bauten					
Basel	Altkircherstr. 15	4'182'400	2'733'000	5'433'000	90'194
Basel	Hechtliacker 44	24'787'000	19'839'000	31'340'000	670'943
Basel	Herrngrabenweg 14	4'092'400	2'532'000	5'392'000	89'420
Basel	Pilgerstr. 8-16	13'317'900	11'740'000	17'880'000	285'477
Bern	von-Gunten-Str. 7	5'989'400	4'000'000	7'062'000	154'372
Biel	Hans-Hugi-Str. 5/7, Silbergasse 2/4	21'976'600	20'900'000	26'230'000	544'876
Dübendorf	Am Wasser 6/15	28'484'800	17'846'040	39'520'000	568'657
Ecublens	Av. du Tir Fédéral 38/40	16'963'800	14'227'417	22'750'000	473'315
Kerzers	Widacker 1/3	4'884'500	6'230'000	6'638'000	128'825
La Tour-de-Peilz	Ch. des Pléiades 8	4'710'000	4'462'344	6'458'000	131'140
Lyss	Knospweg 2-8/4a/6a	9'743'300	9'936'400	13'150'000	271'577
Nidau	Lyss-Str. 65-71	14'705'500	16'110'707	15'310'000	358'740
Onex	Rte de Chancy 130/132/5-5TER, Ch. de l'Auberge 2/4, Rte de Loëx 3C-3E	25'834'900	14'005'000	23'060'000	463'515
Riehen	Wasserstelzenweg 60	4'942'900	3'422'000	6'388'000	103'754
Schlieren	Badenerstr. 96-102/106/108	36'500'000	22'083'298	42'940'000	681'041
Vernier	Ch. de l'Ecu 21	10'667'800	7'730'000	10'500'000	97'403
Winterthur	Dättnauerstr. 131-163	39'620'500	24'209'935	53'160'000	912'385
Winterthur	Robert-Sulzer-Gasse 4/18	42'914'200	26'000'000	54'280'000	863'709
Total fertige Bauten		314'317'900	228'007'141	387'491'000	6'889'340
Angefangene Bauten					
Regensdorf	Neuhardstr. 9	4'680'158	0	4'680'158	0
Reinach	Fleischbachstr. 20, 22, 24, 26, 30, Mausackerweg 13, 15, Oerinstr. 2, 4	38'292'664	0	38'292'664	0
Total angefangene Bauten		42'972'822	0	42'972'822	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		42'972'822	0	42'972'822	0
Fertige Bauten		314'317'900	228'007'141	387'491'000	6'889'340
Miteigentumsanteile		0	0	0	0
Total		357'290'722	228'007'141	430'463'822	6'889'340

Aufstellung der Käufe und Verkäufe:

Käufe: Vernier, Ch. de l'Ecu 21 per 1. Dezember 2021

Verkäufe: Keine

Bilanz per	31.03.2022	30.09.2021
	CHF	CHF
Aktiven		
Flüssige Mittel	0.00	0.00
Darlehen ¹⁾	114'042	113'475
Total Aktiven	114'042	113'475

	CHF	CHF
Stammvermögen		
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Gewinnvortrag	13'475	12'351
Ertragsüberschuss	567	1'124
Total Stammvermögen	114'042	113'475

Erfolgsrechnung	31.03.2022	30.09.2021
	CHF	CHF
Aufwand		
Sonstige Aufwendungen	0	0
Total Aufwand	0	0

	CHF	CHF
Ertrag		
Zinsertrag	567	1'124
Total Ertrag	567	1'124
Ertragsüberschuss	567	1'124

Verwendung des Ertragsüberschusses	31.03.2022	30.09.2021
	CHF	CHF
Übertrag auf Stammvermögen	567	1'124
Total Ertragsüberschuss	567	1'124

¹⁾ Darlehen an die Anlagestiftung Adimora Anlagegruppe Omega

Pensimo Management AG
Obstgartenstrasse 19
Postfach 246, 8042 Zürich

T +41 44 518 02 00
www.pensimo.ch