

# Anlagestiftung Adimora

## Halbjahresbericht 2023

## 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>

**Stiftungsrat**

Jürg Brechbühl, Präsident  
Jürg Althaus, Vizepräsident (seit 26. Januar 2023)  
Françoise Bruderer Thom (seit 26. Januar 2023)  
Dr. Oliver Grimm (seit 26. Januar 2023)  
Ivo Vöggtli (seit 26. Januar 2023)  
Michel Gut, Vizepräsident (bis 26. Januar 2023)  
Pascal Bitterli (bis 26. Januar 2023)  
Elisabeth Müller (bis 26. Januar 2023)

**Anlagekommission**

Michel Gut, Präsident (bis 27. April 2023)  
Jürg Althaus, Mitglied (seit 1. Januar 2023), Präsident (seit 28. April 2023)  
Hervé Froidevaux  
Astrid Heymann  
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 Marktwerten per 30. September 2022.

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

14.983.583  
CH0149835834

Vermögensrechnung per	31.03.2023 CHF	30.09.2022 CHF
<b>Aktiven</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>231'267</b>	<b>3'030'070</b>
Flüssige Mittel	91'372	47'968
Kurzfristige Forderungen	139'894	2'980'903
Rechnungsabgrenzungen	0	1'199
<b>Anlagevermögen</b>	<b>474'845'315</b>	<b>453'720'000</b>
<b>Immobilien</b>	<b>474'473'368</b>	<b>453'720'000</b>
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inklusive Land)	7'082'996	59'745'000
Fertige Bauten (inklusive Land)	467'390'371	393'975'000
Miteigentumsanteile	0	0
Laufende Sanierungen	371'947	0
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>475'076'581</b>	<b>456'750'070</b>
<b>Passiven</b>		
<b>Fremdkapital</b>	<b>99'677'517</b>	<b>77'606'040</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1'862'976	2'846'964
Rechnungsabgrenzungen	0	126'466
Hypothekarschulden	68'450'000	45'300'000
Andere verzinsliche Darlehen	115'541	114'610
Latente Steuern	29'249'000	29'218'000
<b>Nettovermögen</b>	<b>375'399'065</b>	<b>379'144'030</b>
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	268'676	247'888
Veränderungen im Berichtsjahr	0	20'788
Stand am Ende der Berichtsperiode	268'676	268'676
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	379'144'030	346'564'365
Zeichnungen	0	29'306'005
Rücknahmen	0	-970'506
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-9'403'660	-8'676'080
Gesamterfolg der Berichtsperiode	5'658'694	12'920'246
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	375'399'065	379'144'030

Erfolgsrechnung vom 1. Oktober bis 31. März	2023	2022
	CHF	CHF
<b>Mietertrag Netto</b>	<b>7'986'323</b>	<b>6'956'558</b>
Soll-Mietertrag	8'288'364	7'232'210
Minderertrag Leerstand	-393'233	-335'650
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-5'051	22
Übrige Erträge aus Liegenschaften	96'242	59'976
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>-980'948</b>	<b>-1'240'338</b>
Instandhaltung	-699'243	-860'647
Instandsetzung	-281'705	-379'691
<b>Operativer Aufwand</b>	<b>-1'106'533</b>	<b>-848'579</b>
Ver- und Entsorgungskosten	-44'335	-59'409
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-208'564	-160'090
Delkredere	0	0
Versicherung	-85'107	-78'868
Bewirtschaftungshonorare	-347'710	-303'280
Vermietungs- und Insertionskosten	-54'465	-38'785
Übriger operativer Aufwand	-205'328	-100'001
Steuern und Abgaben	-161'023	-108'146
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>5'898'842</b>	<b>4'867'642</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>210'393</b>	<b>165'882</b>
Aktivzinsen	0	178
Aktiviert Bauzinsen	210'393	163'739
Baurechtszinsertrag	0	0
Übrige Erträge	0	1'965
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-550'338</b>	<b>-214'342</b>
Hypothekarzinsen	-278'960	-84'995
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-931	-567
Baurechtszinsaufwand	-270'446	-128'780
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-96'303</b>	<b>-76'037</b>
Vergütung Geschäftsführung	-75'755	-56'673
Schätzungs- und Revisionsaufwand	0	0
Übriger Verwaltungsaufwand	-20'548	-19'364
<b>Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>0</b>	<b>-10'381</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0	0
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0	-10'381
<b>Nettoertrag</b>	<b>5'462'594</b>	<b>4'732'764</b>
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>0</b>	<b>2'843</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	2'843
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>5'462'594</b>	<b>4'735'607</b>
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>196'100</b>	<b>-101'600</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	227'100	-85'600
Veränderung latente Steuern	-31'000	-16'000
<b>Gesamterfolg</b>	<b>5'658'694</b>	<b>4'634'007</b>

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF per 30.09.2022	Mietertrag Netto CHF
<b>Fertige Bauten</b>					
<b>Basel</b>	Altkircherstr. 15	4'182'400	2'916'000	5'518'000	82'504
<b>Basel</b>	Hechtliacker 44	24'787'000	21'173'000	31'550'000	676'672
<b>Basel</b>	Herrengrabenweg 14	4'092'400	2'734'000	5'609'000	89'140
<b>Basel</b>	Pilgerstr. 8-16	13'317'900	12'530'000	18'140'000	295'334
<b>Bern</b>	von-Gunten-Str. 7	5'989'400	4'412'400	7'114'000	149'666
<b>Biel</b>	Hans-Hugi-Str. 5/7, Silbergasse 2/4	21'976'600	23'054'700	26'410'000	557'400
<b>Dübendorf</b>	Am Wasser 6/15	28'484'800	19'127'362	40'950'000	752'482
<b>Ecublens</b>	Av. du Tir Fédéral 38/40	16'963'800	15'365'610	22'750'000	472'038
<b>Kerzers</b>	Widacker 1/3	4'884'500	7'062'000	6'696'000	140'786
<b>La Tour-de-Peilz</b>	Ch. des Pléiades 8	4'863'600	4'462'344	6'530'000	132'346
<b>Lyss</b>	Knospweg 2-8/4a/6a	9'743'300	10'960'900	13'300'000	272'461
<b>Nidau</b>	Lyss-Str. 65-71	14'705'500	18'119'200	14'280'000	363'278
<b>Onex</b>	Rte de Chancy 130/132/5-5TER, Ch. de l'Auberge 2/4, Rte de Loëx 3C-3E	25'834'900	15'548'000	23'160'000	483'275
<b>Reinach<sup>1)</sup></b>	Fleischbachstr. 20, 22, 24, 26, 30, Mausackerweg 13, 15, Oerinstr. 2, 4	59'365'371	54'000'000	59'365'371	667'653
<b>Riehen</b>	Wasserstelzenweg 60	4'942'900	3'652'000	6'458'000	105'379
<b>Schlieren</b>	Badenerstr. 96-102/106/108	36'500'000	24'185'860	44'070'000	706'874
<b>Thônex<sup>2)</sup></b>	Av. Adrien-Jeandin 4	13'822'900	7'707'000	14'050'000	108'001
<b>Vernier</b>	Ch. de l'Ecu 21	10'667'800	7'730'000	10'550'000	145'999
<b>Winterthur</b>	Dättbauerstr. 131-163	39'620'500	26'689'978	55'240'000	939'839
<b>Winterthur</b>	Robert-Sulzer-Gasse 4/18	42'914'200	26'663'415	55'650'000	845'197
<b>Total fertige Bauten</b>		<b>387'659'771</b>	<b>308'093'769</b>	<b>467'390'371</b>	<b>7'986'323</b>
<sup>1)</sup> Bezug per 1. Dezember 2022 und 1. Februar 2023, Marktwert entspricht Anlagekosten per 31. März 2023					
<sup>2)</sup> Bewertung per 1. Oktober 2022					
<b>Angefangene Bauten</b>					
<b>Regensdorf</b>	Neuhardstr. 9	7'082'996	0	7'082'996	0
<b>Total angefangene Bauten</b>		<b>7'082'996</b>	<b>0</b>	<b>7'082'996</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		7'082'996	0	7'082'996	0
Fertige Bauten		387'659'771	308'093'769	467'390'371	7'986'323
Miteigentumsanteile		0	0	0	0
<b>Total</b>		<b>394'742'768</b>	<b>308'093'769</b>	<b>474'473'368</b>	<b>7'986'323</b>
<b>Aufstellung der Käufe und Verkäufe:</b>					
Käufe:	Thônex, Av. Adrien-Jeandin 4 per 21. Dezember 2022				
Verkäufe:	Keine				

<b>Bilanz per</b>	31.03.2023 CHF	30.09.2022 CHF
<b>Aktiven</b>		
Flüssige Mittel	0	0
Darlehen <sup>1)</sup>	114'974	114'610
<b>Total Aktiven</b>	<b>114'974</b>	<b>114'610</b>

	CHF	CHF
<b>Stammvermögen</b>		
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Gewinnvortrag	14'610	13'475
Ertragsüberschuss	931	1'135
<b>Total Stammvermögen</b>	<b>115'541</b>	<b>114'610</b>

<b>Erfolgsrechnung</b>	31.03.2023 CHF	30.09.2022 CHF
<b>Aufwand</b>		
Sonstige Aufwendungen	0	0
<b>Total Aufwand</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	CHF	CHF
<b>Ertrag</b>		
Zinsertrag	931	1'135
<b>Total Ertrag</b>	<b>931</b>	<b>1'135</b>
<b>Ertragsüberschuss</b>	<b>931</b>	<b>1'135</b>

<b>Verwendung des Ertragsüberschusses</b>	31.03.2023 CHF	30.09.2022 CHF
Übertrag auf Stammvermögen	931	1'135
<b>Total Ertragsüberschuss</b>	<b>931</b>	<b>1'135</b>

<sup>1)</sup> Darlehen an die Anlagestiftung Adimora Anlagegruppe Omega



Pensimo Management AG  
Obstgartenstrasse 19  
Postfach 246, 8042 Zürich

T +41 44 518 02 00  
[pensimo.ch](http://pensimo.ch)