

Anlagestiftung Adimora

Halbjahresbericht 2024

Inhalt

Organe / Funktionsträger:innen	2
Mitteilungen an die Anleger:innen	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 Jürg Althaus, Vizepräsident Françoise Bruderer Thom Dr. Oliver Grimm Ivo Vögtli
Anlagekommission	Jürg Althaus, Präsident 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 2023.

Valoren-Nr.
ISIN-Code

14.983.583
CH0149835834

Vermögensrechnung per	31.03.2024 CHF	30.09.2023 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	166'438	305'604
Flüssige Mittel	26'428	162'592
Kurzfristige Forderungen	139'894	140'123
Rechnungsabgrenzungen	117	2'889
Anlagevermögen	483'802'497	478'945'000
Immobilien	483'348'000	478'945'000
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inklusive Land)	14'627'000	10'224'000
Fertige Bauten (inklusive Land)	468'721'000	468'721'000
Miteigentumsanteile	0	0
Laufende Sanierungen	454'497	0
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
Gesamtvermögen	483'968'936	479'250'604
Passiven		
Fremdkapital	80'491'414	71'357'516
Kurzfristige Verbindlichkeiten	183'970	2'053'624
Rechnungsabgrenzungen	14'300	162'061
Hypothekarschulden	51'850'000	40'700'000
Andere verzinsliche Darlehen	118'145	116'830
Latente Steuern	28'325'000	28'325'000
Nettovermögen	403'477'522	407'893'088
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	286'676	268'676
Veränderungen im Berichtsjahr	0	18'000
Stand am Ende der Berichtsperiode	286'676	286'676
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	407'893'088	379'144'030
Zeichnungen	0	24'770'880
Rücknahmen	0	0
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-10'033'660	-9'403'660
Gesamterfolg der Berichtsperiode	5'618'094	13'381'838
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	403'477'522	407'893'088

Erfolgsrechnung vom 1. Oktober bis 31. März

	2024 CHF	2023 CHF
Mietertrag Netto	9'140'559	7'986'323
Soll-Mietertrag	9'193'314	8'288'364
Minderertrag Leerstand	-135'585	-393'233
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-18'837	-5'051
Übrige Erträge aus Liegenschaften	101'666	96'242
Unterhalt Immobilien	-874'040	-980'948
Instandhaltung	-680'949	-699'243
Instandsetzung	-193'091	-281'705
Operativer Aufwand	-1'065'992	-1'106'533
Ver- und Entsorgungskosten	-73'682	-44'335
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-204'283	-208'564
Delkredere	0	0
Versicherung	-109'949	-85'107
Bewirtschaftungshonorare	-386'308	-347'710
Vermietungs- und Insertionskosten	-65'020	-54'465
Übriger operativer Aufwand	-65'902	-205'328
Steuern und Abgaben	-160'849	-161'023
Operatives Ergebnis	7'200'527	5'898'842
Sonstige Erträge	60'189	210'393
Aktivzinsen	0	0
Aktiviert Bauzinsen	60'189	210'393
Baurechtszinsertrag	0	0
Übrige Erträge	0	0
Finanzierungsaufwand	-903'354	-550'338
Hypothekarzinsen	-433'260	-278'960
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-1'314	-931
Baurechtszinsaufwand	-468'780	-270'446
Verwaltungsaufwand	-122'468	-96'303
Vergütung Geschäftsführung	-93'467	-75'755
Schätzungs- und Revisionsaufwand	0	0
Übriger Verwaltungsaufwand	-29'001	-20'548
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	6'234'894	5'462'594
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Realisierter Erfolg	6'234'894	5'462'594
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-616'800	196'100
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-616'800	227'100
Veränderung latente Steuern	0	-31'000
Gesamterfolg	5'618'094	5'658'694

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF per 30.09.2023	Mietertrag Netto CHF
Fertige Bauten					
Basel	Altkircherstr. 15	4'182'400	2'916'000	5'452'000	93'957
Basel	Hechtliacker 44	24'790'000	21'173'000	30'460'000	735'190
Basel	Herrengrabenweg 14	4'092'400	2'734'000	5'510'000	90'910
Basel	Pilgerstr. 8-16	13'317'900	12'530'000	17'980'000	313'207
Bern	von-Gunten-Str. 7	5'989'400	4'412'400	7'010'000	154'745
Biel	Hans-Hugi-Str. 5/7, Silbergasse 2/4	21'976'600	23'054'700	25'820'000	562'437
Dübendorf	Am Wasser 6/15	28'484'800	19'127'362	40'740'000	697'638
Ecublens	Av. du Tir Fédéral 38/40	16'995'800	15'934'707	22'630'000	483'086
Kerzers	Widacker 1/3	4'884'500	7'062'000	6'265'000	148'823
La Tour-de-Peilz	Ch. des Pléiades 8	4'863'600	4'997'825	6'461'000	133'097
Lyss	Knospenweg 2-8/4a/6a	9'743'300	10'960'900	12'600'000	287'417
Nidau	Lyss-Str. 65-71	14'815'500	18'119'200	13'160'000	353'970
Onex	Rte de Chancy 130/132/5-5TER, Ch. de l'Auberge 2/4, Rte de Loëx 3C-3E	25'884'900	15'845'000	21'900'000	446'098
Reinach	Fleischbachstr. 20, 22, 24, 26, 30, Mausackerweg 13, 15, Oerinstr. 2, 4	62'347'500	50'975'000	67'300'000	1'571'857
Riehen	Wasserstelzenweg 60	4'942'900	3'652'000	6'303'000	119'451
Schlieren	Badenerstr. 96-102/106/108	34'760'700	25'638'170	43'810'000	717'883
Thônex	Av. Adrien-Jeandin 4	13'822'900	7'854'000	13'700'000	199'420
Vernier	Ch. de l'Ecu 21	10'667'800	4'488'000	10'380'000	153'688
Winterthur	Dättnauerstr. 131-163	39'620'500	52'317'078	54'990'000	962'464
Winterthur	Robert-Sulzer-Gasse 4/18	42'936'000	30'185'365	56'250'000	915'220
Total fertige Bauten		389'119'400	333'976'707	468'721'000	9'140'559
Angefangene Bauten					
Regensdorf	Neuhardstr. 9	14'627'000	0	14'627'000	0
Total angefangene Bauten		14'627'000	0	14'627'000	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		14'627'000	0	14'627'000	0
Fertige Bauten		389'119'400	333'976'707	468'721'000	9'140'559
Miteigentumsanteile		0	0	0	0
Total		403'746'400	333'976'707	483'348'000	9'140'559

Aufstellung der Käufe und Verkäufe:

Käufe: Keine

Verkäufe: Keine

Bilanz per	31.03.2024 CHF	30.09.2023 CHF
Aktiven		
Flüssige Mittel	0	0
Darlehen ¹⁾	118'145	116'830
Total Aktiven	118'145	116'830

	CHF	CHF
Stammvermögen		
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Gewinnvortrag	16'830	14'610
Ertragsüberschuss	1'314	2'221
Total Stammvermögen	118'145	116'830

Erfolgsrechnung	31.03.2024 CHF	30.09.2023 CHF
Aufwand		
Sonstige Aufwendungen	0	0
Total Aufwand	0	0

	CHF	CHF
Ertrag		
Zinsertrag	1'314	2'221
Total Ertrag	1'314	2'221
Ertragsüberschuss	1'314	2'221

Verwendung des Ertragsüberschusses	31.03.2024 CHF	30.09.2023 CHF
Übertrag auf Stammvermögen	1'314	2'221
Total Ertragsüberschuss	1'314	2'221

¹⁾ Darlehen an die Anlagestiftung Adimora Anlagegruppe Omega

Pensimo Management AG
Josefstrasse 214
Postfach 1305, 8031 Zürich

T +41 44 518 02 00
pensimo.ch