

Halbjahresbericht 2025

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
Jessica K. Brackmann (seit 2. Dezember 2024)
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 Bilanz-
zahlen basieren auf den Marktwerten per 30. September 2024.

Valoren-Nr.
ISIN-Code

14.983.583
CH0149835834

Vermögensrechnung per

31.03.2025
CHF30.09.2024
CHF

Aktiven		
Umlaufvermögen	461'485	347'048
Flüssige Mittel	38'753	56'051
Kurzfristige Forderungen	201'184	288'894
Rechnungsabgrenzungen	221'548	2'103
Anlagevermögen	502'826'598	496'823'000
Immobilien	496'823'000	496'823'000
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0	0
Fertige Bauten (inklusive Land)	496'823'000	496'823'000
Miteigentumsanteile	0	0
Laufende Sanierungen	6'003'598.15	0
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
Gesamtvermögen	503'288'083	497'170'048
Passiven		
Fremdkapital	63'806'802	53'952'046
Kurzfristige Verbindlichkeiten	493'842	225'452
Rechnungsabgrenzungen	1'054	165'434
Hypothekarschulden	32'850'000	23'100'000
Andere verzinsliche Darlehen	120'206	119'459
Latente Steuern	30'341'700	30'341'700
Nettovermögen	439'481'282	443'218'002
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	304'676	286'676
Veränderungen im Berichtsjahr	0	18'000
Stand am Ende der Berichtsperiode	304'676	304'676
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	443'218'002	407'893'088
Zeichnungen	0	24'981'483
Rücknahmen	0	0
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-10'663'660	-10'033'660
Gesamterfolg der Berichtsperiode	6'926'939	20'377'091
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	439'481'282	443'218'002

Erfolgsrechnung vom 1. Oktober bis 31. März

	2025 CHF	2024 CHF
Mietertrag Netto	9'869'040	9'140'559
Soll-Mietertrag	9'894'135	9'193'314
Minderertrag Leerstand	-182'352	-135'585
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-364	-18'837
Übrige Erträge aus Liegenschaften	157'622	101'666
Unterhalt Immobilien	-1'157'900	-874'040
Instandhaltung	-856'361	-680'949
Instandsetzung	-301'539	-193'091
Operativer Aufwand	-1'085'180	-1'065'992
Ver- und Entsorgungskosten	-86'612	-73'682
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-231'053	-204'283
Delkredere	0	0
Versicherung	-105'252	-109'949
Bewirtschaftungshonorare	-401'211	-386'308
Vermietungs- und Insertionskosten	-59'657	-65'020
Übriger operativer Aufwand	-73'931	-65'902
Steuern und Abgaben	-127'463	-160'849
Operatives Ergebnis	7'625'961	7'200'527
Sonstige Erträge	82'813	60'189
Aktivzinsen	0	0
Aktiviert Bauzinsen	82'813	60'189
Baurechtszinsertrag	0	0
Übrige Erträge	0	0
Finanzierungsaufwand	-594'264	-903'354
Hypothekarzinsen	-123'274	-433'260
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-747	-1'314
Baurechtszinsaufwand	-470'244	-468'780
Verwaltungsaufwand	-187'570	-122'468
Vergütung Geschäftsführung	-114'340	-93'467
Schätzungs- und Revisionsaufwand	0	0
Übriger Verwaltungsaufwand	-73'230	-29'001
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	6'926'939	6'234'894
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Realisierter Erfolg	6'926'939	6'234'894
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	-616'800
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	-616'800
Veränderung latente Steuern	0	0
Gesamterfolg	6'926'939	5'618'094

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF per 30.09.2024	Mietertrag Netto CHF
Fertige Bauten					
Basel	Altkircherstr. 15	4'182'400	3'092'000	5'454'000	96'990
Basel	Hechtliacker 44	24'812'000	22'451'000	30'490'000	777'313
Basel	Herrengabenweg 14	4'092'400	2'899'000	5'478'000	93'786
Basel	Pilgerstr. 8-16	13'317'900	13'285'000	17'980'000	318'071
Bern	von-Gunten-Str. 7	5'989'400	4'824'800	7'207'000	163'596
Biel	Hans-Hugi-Str. 5/7, Silbergasse 2/4	21'976'600	25'209'400	25'060'000	566'421
Dübendorf	Am Wasser 6/15	28'487'000	20'718'817	42'300'000	713'788
Ecublens	Av. du Tir Fédéral 38/40	17'097'800	15'934'707	22'390'000	478'390
Kerzers	Widacker 1/3	4'884'500	7'062'000	6'015'000	154'424
La Tour-de-Peilz	Ch. des Pléiades 8	4'863'600	4'997'825	6'208'000	134'586
Lyss	Knospenweg 2-8/4a/6a	9'784'300	11'985'400	11'980'000	282'332
Nidau	Lyss-Str. 65-71	16'292'500	19'812'600	16'060'000	391'534
Onex	Rte de Chancy 130/132/5-5TER, Ch. de l'Auberge 2/4, Rte de Loëx 3C-3E	25'923'900	16'003'000	20'370'000	493'953
Regensdorf	Neuhardstr. 9	15'045'000	8'833'000	16'780'000	330'753
Reinach	Fleischbachstr. 20-26/30, Mausackerweg 13/15, Oerinstr. 2/4	62'615'500	50'975'000	71'390'000	1'655'113
Riehen	Wasserstelzenweg 60	4'942'900	3'873'000	6'191'000	122'732
Schlieren	Badenerstr. 96-102/106/108	34'760'700	25'638'170	46'030'000	756'136
Thônex	Av. Adrien-Jeandin 4	13'822'900	7'932'000	13'210'000	224'056
Vernier	Ch. de l'Ecu 21	10'667'800	4'533'000	10'090'000	155'233
Winterthur	Dättnauerstr. 131-163	39'623'000	28'107'143	58'260'000	1'029'799
Winterthur	Robert-Sulzer-Gasse 4/18	42'946'000	30'185'365	57'880'000	930'037
Total fertige Bauten		406'128'100	328'352'227	496'823'000	9'869'040

Angefangene Bauten

Total angefangene Bauten	0	0	0	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	0	0	0	0
Fertige Bauten	406'128'100	328'352'227	496'823'000	9'869'040
Miteigentumsanteile	0	0	0	0
Total	406'128'100	328'352'227	496'823'000	9'869'040

Aufstellung der Käufe und Verkäufe:

Käufe: Keine

Verkäufe: Keine

Bilanz per	31.03.2025 CHF	30.09.2024 CHF
Aktiven		
Flüssige Mittel	0	0
Darlehen ¹⁾	120'206	119'459
Total Aktiven	120'206	119'459

	CHF	CHF
Stammvermögen		
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Gewinnvortrag	19'459	16'830
Ertragsüberschuss	747	2'629
Total Stammvermögen	120'206	119'459

Erfolgsrechnung	31.03.2025 CHF	30.09.2024 CHF
Aufwand		
Sonstige Aufwendungen	0	0
Total Aufwand	0	0

	CHF	CHF
Ertrag		
Zinsertrag	747	2'629
Total Ertrag	747	2'629
Ertragsüberschuss	747	2'629

Verwendung des Ertragsüberschusses	31.03.2025 CHF	30.09.2024 CHF
Übertrag auf Stammvermögen	747	2'629
Total Ertragsüberschuss	747	2'629

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