

Geschäftsbericht per 30. September 2012

Anlagestiftung **Adimora**

Immobilien-Anlagestiftung Adimora

Geschäftsbericht per 30. September 2012

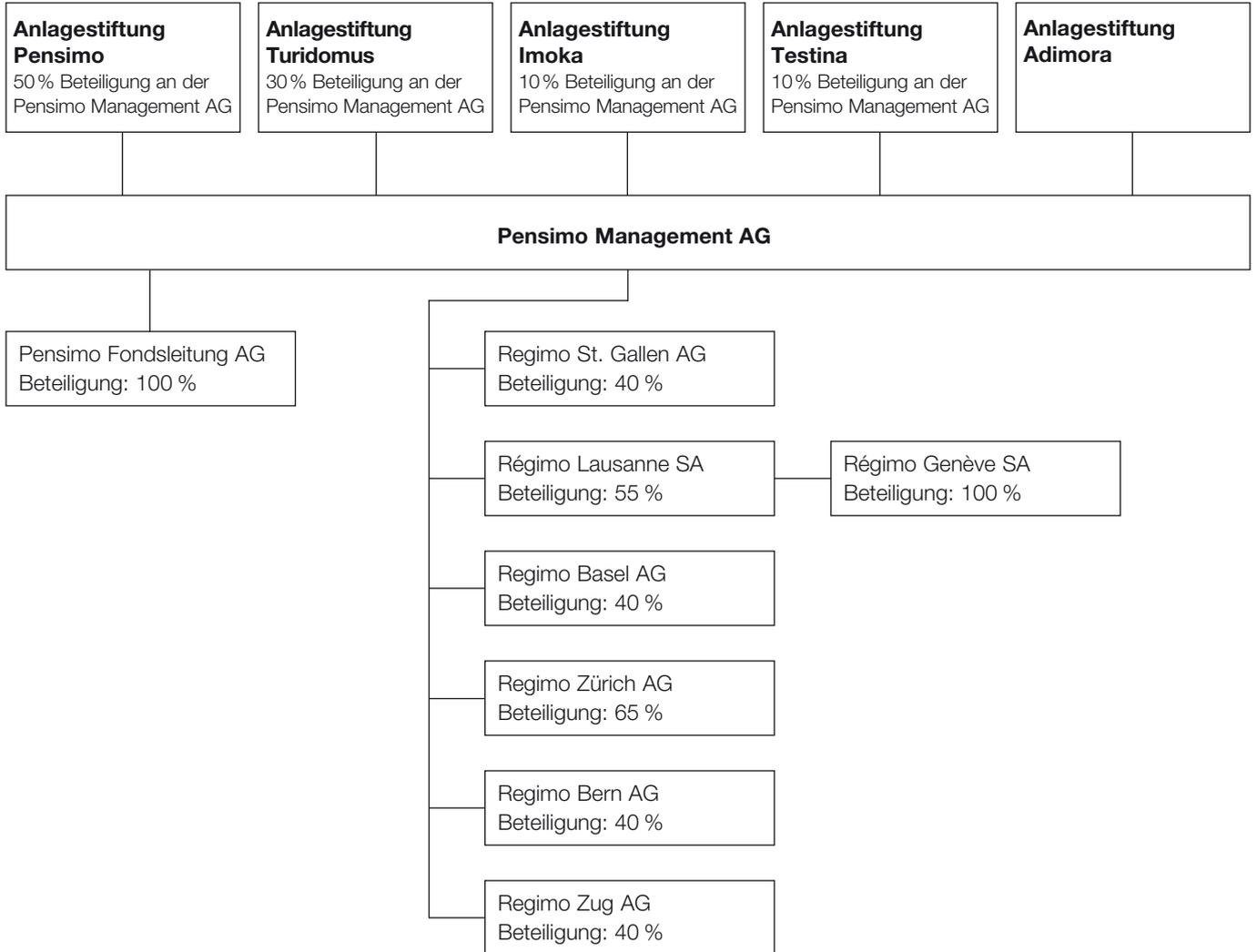
**Geschäftsführung
Pensimo Management AG**

Pensimo Management AG

Obstgartenstrasse 19
Postfach 246, CH-8042 Zürich
Telefon +41 43 255 21 00
Telefax +41 43 255 21 01
welcome@pensimo.ch
www.pensimo.ch

Organe	3
Struktur der Pensimo-Gruppe	4
Allgemeine Angaben	5
Die Anlagestiftung Adimora im Überblick	6
Jahresbericht	7–9
Jahresrechnung	10–11
Vermögensrechnung per 30. September	10
Erfolgsrechnung vom 1. Oktober bis 30. September	11
Grundstücksverzeichnis	12–13
Stammvermögen per 30. September	14
Anhang	15–20
Grundlagen und Organisation	15–16
Anleger	17
Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze, Stetigkeit	17
Erläuterung der Vermögensanlage und des Netto-Ergebnisses aus Vermögensanlage	18–19
Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung	20
Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage	20
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	20
Bericht der Revisionsstelle	21–22
Bericht der Schätzungsexperten	23–24
Entwicklung der Anlagestiftung Adimora 2010 bis 2012	25

Stiftungsrat	Dr. Thomas Wartmann, Präsident Michel Gut Andi Hoppler Markus Staudenmaier Ulrich Walt
Anlagekommission	Michel Gut, Präsident Andi Hoppler Richard Hunziker David Saxer, ab 6.6.2012 Hans-Peter Schwab Roland Stockmann
Geschäftsführung	Pensimo Management AG
Mandatsleiterin	Astrid Heymann
Schätzungsexperten	Martin Hofer, Wüest & Partner AG Pascal Marazzi-de Lima, Wüest & Partner AG
Revisionsstelle	Deloitte AG



Allgemeine Angaben und Erläuterungen über die Anlagestiftung Adimora sind im Leitbild, in den Statuten, im Reglement und in den Anlagerichtlinien enthalten. Diese Dokumente können bei der Pensimo Management AG bezogen oder im Internet unter www.pensimo.ch als PDF-Dateien heruntergeladen werden.

Die Ansprüche gegenüber der Anlagestiftung Adimora sind nach Art. 56 der Verordnung (BVV 2) zum Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) vom 25. Juni 1982 eine im Rahmen der Bundesgesetzgebung für Vorsorgeeinrichtungen vorgesehene Immobilien-Anlage, Valoren-Nr. 14.983.583, ISIN CH 014 983 583 4.

Die Mindestgliederung der Bilanz und Erfolgsrechnung richtet sich nach den Vorgaben der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).

Die Anlagestiftung Adimora wurde am 24. Februar 2010 gegründet und befindet sich im Aufbau. Die operative Tätigkeit wurde am 1. März 2011 mit dem Erwerb der ersten Liegenschaft aufgenommen. Daraus resultiert eine Geschäftsperiode vom 1. März 2011 bis 30. September 2012.

Eckdaten

30.09.2012

Nettovermögen in CHF	40'680'811.06
Anzahl Ansprüche	40'000
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	1'017.02
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	0.00

Kennzahlen¹⁾

2012

Mietzinsausfallquote (Ertragsausfallquote) ²⁾	4.68 %
Fremdfinanzierungsquote	9.97 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) ²⁾	77.98 %
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA}) ²⁾	0.81 %
Eigenkapitalrendite (ROE) ²⁾	1.12 %
Ausschüttungsrendite	n.a.
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	n.a.
Anlagerendite ³⁾	n.a.

¹⁾ Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der Fachinformation der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).

²⁾ Die Kennzahlen sind für die Zeitdauer von 12 Monaten berechnet.

³⁾ Kapitalabrufe erfolgten am 29. Februar 2012 und am 30. August 2012.

Vermögensrechnung

Investitionen und Desinvestitionen

Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit vom 1. März 2011 bis 30. September 2012 kann wie folgt beschrieben werden:

Kauf Kerzers, Widacker 1, 3	3'730'000
Kauf Biel, Hans-Hugi-Strasse 5, 7, Silbergasse 2, 4	16'800'000
Kauf Nidau, Lyss-Strasse 69, 71	6'400'000
Kauf Chur, Aspermontstrasse 17	18'050'000
Total Investitionen 2011/12 in CHF	44'980'000

Keine.

Total Desinvestitionen 2011/12 in CHF	0
---------------------------------------	---

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 30. September 2012 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagestiftung Adimora beträgt CHF 46'732'000.–. Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 4.3% und 4.4%. Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 4.39%. Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 30. September 2012 auf CHF 1'017.02.

Emissionstätigkeit

Am 7. Dezember 2011 hat der Stiftungsrat die Erst-Emission von 50'000 Ansprüchen an der Anlagegruppe Omega beschlossen. Die Ansprüche wurden den bestehenden Anlegern der Pensimo-Gruppe am 9. Dezember 2012 zum Ausgabepreis von je CHF 1'005.– angeboten. Am 3. Februar 2012 wurden die Anleger über das Ergebnis der Emission und die Zuteilung informiert. Per 29. Februar 2012 wurde eine erste und per 30. August eine zweite Tranche von je 20'000 Ansprüchen liberiert. Die Mittel aus der Emission wurden für die Investitionstätigkeit verwendet. Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Erfolgsrechnung

Erträge

Der kumulierte Soll-Mietertrag des überlangen Rechnungsjahres beträgt CHF 2'381'639.50. Er entspricht damit den kommunizierten Soll-Mieterträgen zum Zeitpunkt des jeweiligen Liegenschaften Erwerbs.

Die Mietzinsausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 4.68% (CHF 111'566.20) des Soll-Netto-Mietzinses. Gründe dafür sind die beim Erwerb übernommenen Leerstände in der Liegenschaft Hans-Hugi-Strasse 5, 7, Silbergasse 2, 4 in Biel von 10.73%. Es darf davon ausgegangen werden, dass der Wechsel der Verwaltung und die durchgeführten baulichen Sofortmassnahmen im kommenden Jahr zu einer Reduktion der Leerstände führen. Die übrigen Liegenschaften sind voll vermietet.

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen belaufen sich auf CHF 134'123.14. Die Liegenschaften wurden bei Erwerb zunächst fremdfinanziert. Mit der Liberierung der Anteile wurden die Fremdmittel durch eigene Mittel abgelöst. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 161'555.05 und machte somit 7.11% des

Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 911'709.60 bzw. 40.10 % des Mietertrags netto aufgewendet. Dieser Aufwand betrifft die notwendigen Sofortmassnahmen, die in der Liegenschaft in Biel durchgeführt wurden.

Verpflichtungen der Anlagegruppe

Am Bilanzstichtag bestanden folgende Beschlüsse der Anlagekommission über Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Investitionstätigkeit der Anlagestiftung Adimora:

	Investitions- beschluss	Investiert	Offene Ver- pflichtungen
Bern, Schönberg-Ost	295'000	134'000	161'000
Biel, Hans-Hugi-Strasse 5, 7, Silbergasse 2, 4	1'900'000	223'000	1'677'000
Dübendorf, Zwicky-Areal «Block»	28'000'000	9'000	27'991'000
Riehen, Stellimattweg 6, 10	2'700'000	0	2'700'000
Total Verpflichtungen per 30.09.2012 in CHF	32'895'000	366'000	32'529'000

Compliance

Aufgrund des Aufbauprozesses werden die Bestimmungen der Anlagerichtlinien mit Ausnahme von Artikel 2, Ziffer II, eingehalten.

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2011/12 beträgt CHF 713'311.06. Der Stiftungsrat hat auf Grund des Erneuerungsaufwandes für die Liegenschaft in Biel beschlossen, auf eine Ausschüttung zu verzichten.

Am 29. Februar 2012 und am 30. August 2012 erfolgten Kapitalabrufe im Umfang von je CHF 20 Mio. Die monatliche Rendite für das einbezahlte Kapital ergibt 0.42%, annualisiert wird eine Rendite von 5.17% erreicht.

Anträge an die Anlegerversammlung

Gestützt auf Art. 8, Abs. IV lit. e und f der Statuten, stellen wir Ihnen folgende Anträge:

1. Der Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2011/12 sei zu genehmigen.
2. Die Jahresrechnungen des Stammvermögens und der Anlagegruppe für das Geschäftsjahr 2011/12 seien zu genehmigen.
3. Dem Stiftungsrat sei für das Geschäftsjahr 2011/12 Entlastung zu erteilen.

Zürich, 6. März 2013

Adimora-Immobilien-Anlagestiftung

Dr. Thomas Wartmann
Präsident des Stiftungsrates

Astrid Heymann
Mandatsleiterin

Vermögensrechnung per 30. September

Marktwert

2012

CHF

Aktiven

Immobilien	
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	46'732'000.00

Total Immobilien **46'732'000.00**

Sonstige Vermögenswerte

Flüssige Mittel	49'528.62
Rechnungsabgrenzungen	0.00
Kurzfristige Forderungen	413'688.35
Langfristige Forderungen	0.00
Beteiligungen	0.00

Gesamtvermögen **47'195'216.97**

Passiven

Hypothekarschulden	4'660'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	102'734.90
Rechnungsabgrenzungen	95'228.86
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1'079'442.15

Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern **41'257'811.06**

Geschätzte Liquidationssteuern 577'000.00

Nettovermögen **40'680'811.06**

Anzahl Ansprüche im Umlauf

Stand zu Beginn der Periode	0
Veränderungen	40'000
Stand per Abschluss	40'000

Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung **1'017.02**

Ausschüttung 0.00

Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung **1'017.02**

Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch **17.83**

Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche 0

Veränderung des Nettovermögens

Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres 0.00

Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen 0.00

Zeichnungen 40'000'000.00

Rücknahmen 0.00

Gesamterfolg 680'811.06

Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode 40'680'811.06

Erfolgsrechnung vom 1. März 2011 bis 30. September 2012

	2012
	CHF
Mietertrag netto	2'273'382.30
Soll-Mietertrag	2'381'639.50
./. Minderertrag Leerstand	-94'469.50
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-17'096.70
Übrige Erträge aus Liegenschaften	3'309.00
Unterhalt Immobilien	-1'073'264.65
Instandhaltung	-161'555.05
Instandsetzung	-911'709.60
Betriebsaufwand	-177'564.40
Ver- und Entsorgungskosten	-518.60
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-16'195.65
Delkredere	0.00
Versicherung	-26'014.90
Verwaltungshonorare	-101'107.70
Vermietungs- und Insertionskosten	-5'386.15
Übriger Liegenschaftenaufwand (Betriebsaufwand)	-7'738.60
Steuern und Abgaben	-20'602.80
Operatives Ergebnis	1'022'553.25
Sonstige Erträge	25'027.85
Aktivzinsen	27.85
Aktivierte Bauzinsen	0.00
Baurechtszinsertrag	0.00
Übrige Erträge	25'000.00
Finanzierungsaufwand	-147'870.04
Hypothekarzinsen	-134'123.14
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-13'746.90
Baurechtszinsaufwand	0.00
Verwaltungsaufwand	-186'400.00
Vergütung Geschäftsführung	-10'800.00
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-14'240.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-161'360.00
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	0.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00
Nettoertrag des Rechnungsjahres	713'311.06
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00
Realisierter Erfolg	713'311.06
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-32'500.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	544'500.00
Veränderung latente Steuern	-577'000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	680'811.06
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges	
Nettoertrag des Rechnungsjahres	713'311.06
Vortrag des Vorjahres	0.00
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	713'311.06
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	713'311.06

			Grundstückfläche in m²	1-1½-Zimmer-Wohnungen	2-2½-Zimmer-Wohnungen	3-3½-Zimmer-Wohnungen	4-4½-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
Fertige Bauten	Biel	Hans-Hugi-Strasse 5, 7, Silbergasse 2, 4	1'293	27	15	8	12	0	40	29	1'710	17'547'200	19'700'000	18'090'000	805'110
	Chur	Aspermontstrasse 17	4'217	20	1	39	19	0	89	0	0	18'242'900	17'504'400	18'030'000	848'950
	Kerzers	Widacker 1, 3	1'983	0	8	6	6	0	27	1	0	3'857'400	5'878'100	4'075'000	339'271
	Nidau	Lyss-Strasse 69, 71	1'921	0	8	11	11	0	28	0	0	6'540'000	7'444'200	6'537'000	280'051
	Total	Fertige Bauten	9'414	47	32	64	48	0	184	30	1'710	46'187'500	50'526'700	46'732'000	2'273'382
Angefangene Bauten	Total	Angefangene Bauten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Total	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bauland	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Angefangene Bauten		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Fertige Bauten		9'414	47	32	64	48	0	184	30	1'710	46'187'500	50'526'700	46'732'000	2'273'382
Total Grundstücksverzeichnis	Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)		9'414	47	32	64	48	0	184	30	1'710	46'187'500	50'526'700	46'732'000	2'273'382

Aufstellung der Käufe und Verkäufe:

Käufe: Kerzers, Widacker 1, 3 per 01.03.2011
 Biel, Hans-Hugi-Strasse 5, 7, Silbergasse 2, 4 per 18.11.2011
 Nidau, Lyss-Strasse 69, 71 per 23.12.2011
 Chur, Aspermontstrasse 17 per 01.01.2012

Verkäufe: Keine

Stammvermögen per 30. September

	2012
Aktiven	CHF
Umlaufvermögen	102'734.90
Gesamtvermögen	102'734.90

	2012
Passiven	CHF
Stammvermögen	100'000.00
Gewinnvortrag	2'734.90
Nettovermögen	102'734.90

	2012
Erfolgsrechnung	CHF
Zinsertrag	2'734.90
Gesamterfolg	2'734.90

Grundlagen und Organisation

Rechtsform und Zweck	Die Anlagestiftung Adimora ist eine Stiftung im Sinne von Art. 80ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches. Sie hat ihren Sitz in Zürich. Die Anlagestiftung bezweckt die gemeinsame Anlage und Verwaltung der ihr von den Vorsorgeeinrichtungen anvertrauten Vorsorgegelder in Immobilien. Die Anlagestiftung Adimora führt die Anlagegruppe Omega. Die Ansprüche gegenüber der Anlagestiftung Adimora sind nach Art. 56 der Verordnung (BWV2) zum Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) vom 25. Juni 1982 eine im Rahmen der Bundesgesetzgebung für Vorsorgeeinrichtungen vorgesehene Immobilien-Anlage.
Urkunden und Reglemente	<p>Es bestehen folgende Urkunden und Reglemente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Leitbild vom 29. März 2012 • Statuten vom 23. Februar 2010 • Reglement vom 9. März 2012 • Anlagerichtlinien vom 9. März 2012
Organisation	<p><u>Anlegerversammlung</u></p> <p>Die Anlegerversammlung der Stiftung ist das oberste Organ, welches durch die Vertreter der Anleger gebildet wird. Sie hat insbesondere folgende Aufgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wahl der Mitglieder des Stiftungsrates • Wahl des Präsidenten des Stiftungsrates für die gleiche Amtsdauer wie für den Stiftungsrat • Wahl der Revisionsstelle • Genehmigung und Änderung des Leitbildes • Abnahme der Jahresrechnungen • Abnahme der jährlichen Berichte des Stiftungsrates und der Revisionsstelle • Genehmigung und Änderung des Reglements • Beschlussfassung über Anträge zur Änderung der Statuten • Antrag an die Aufsichtsbehörde auf Fusion oder Auflösung der Stiftung <p><u>Stiftungsrat</u></p> <p>Der Stiftungsrat sorgt für die operative Verwirklichung des Stiftungszwecks. Hierzu verfügt er über alle Kompetenzen, soweit diese nicht der Versammlung zustehen. Er leitet die Stiftung gemäss Gesetz und Verordnungen, den Bestimmungen von Statuten und Reglement sowie den Weisungen der Aufsichtsbehörde.</p> <p>Der Stiftungsrat vertritt die Stiftung nach aussen. Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen sowie die Art ihrer Zeichnungsberechtigung. Er ernennt die Geschäftsführung, kann Aufgaben und Kompetenzen delegieren und erlässt ein Organisationsreglement.</p> <p>Der Stiftungsrat erlässt die Anlagerichtlinien der Anlagestiftung unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen.</p> <p><u>Zusammensetzung Stiftungsrat</u></p> <p>Dr. Thomas Wartmann, Zürich, Präsident Michel Gut, Lausanne Andi Hoppler, Zürich, Pensionskasse Stadt Zürich Markus Staudenmaier, Bassersdorf, PFS Pension Fund Services AG Ulrich Walt, Uitikon, Pensionskassen Management AG</p>

Anlagekommission

Der Stiftungsrat hat die Anlage des Vermögens und die Aufsicht über die Geschäftsführung an die Anlagekommission delegiert.

Zusammensetzung Anlagekommission

Michel Gut, Lausanne, Präsident

Andi Hoppler, Zürich

Richard Hunziker, St. Gallen

David Saxer, Jonschwil, ab 6.6.2012

Hans-Peter Schwab, Biel

Roland Stockmann, Zürich

Geschäftsführung

Die Pensimo Management AG, Zürich, ist für die Führung und Abwicklung der laufenden Geschäftstätigkeit und das Portfoliomanagement verantwortlich. Als Mandatsleiterin fungiert Astrid Heymann.

Gestützt auf Art. 13 des Reglements hat der Stiftungsrat mit der Pensimo Management AG einen Geschäftsführungsvertrag abgeschlossen. Das Geschäftsführungshonorar beläuft sich für das Geschäftsjahr 2011/12 pauschal auf CHF 10'800.– (inkl. 8,0% Mehrwertsteuer).

Revisionsstelle,
Aufsichtsbehörde,
Schätzungsexperten,
Compliance Officer

Revisionsstelle

Die Revisionsstelle Deloitte AG, Zürich, überprüft die Tätigkeiten des Stiftungsrates, der Geschäftsführung und der anderen vom Stiftungsrat beauftragten Stellen und Gremien auf Übereinstimmung mit Statuten, Reglement, Anlagerichtlinien und Gesetzgebung. Sie prüft die Buchführung und die Jahresrechnung der Stiftung. Die Revisionsstelle ist in organisatorischer, personeller und wirtschaftlicher Hinsicht von den Anlegern, den Mitgliedern des Stiftungsrates und von der Geschäftsführung unabhängig.

Aufsichtsbehörde

Gesetzliche Aufsichtsbehörde über die Anlagestiftungen während des Geschäftsjahres 2011 ist das Bundesamt für Sozialversicherungen (BSV). Ab dem 1. Januar 2012 übernimmt diese Aufgabe die Oberaufsichtskommission.

Schätzungsexperten

Die Schätzungsexperten Martin Hofer und Pascal Marazzi-de Lima, Wüest & Partner AG, Zürich, schätzen auf den Abschluss des Rechnungsjahres den Wert der Immobilien.

Compliance Officer

Die Aufgaben des Compliance Officers werden durch Herrn Thomas Brauchli, Schoch, Auer & Partner, St. Gallen, ausgeübt.

Anleger

Beteiligungsverhältnisse per 30. September 2012	Anzahl Ansprüche
GEMINI Sammelstiftung	1'600
HIAG Pensionskasse	366
Hilfsfonds der Kalkfabrik Netstal AG	12
Holcim Pension Fund	2'716
Patronale Stiftung der HG Commerciale	22
Pensionskasse der C&A Gruppe	372
Pensionskasse der Coutts & Co. AG	240
Pensionskasse der Fixit AG	282
Pensionskasse der HG Commerciale	354
Pensionskasse der Holcim (Schweiz) AG	2'400
Pensionskasse der landqart®	98
Pensionskasse der Marmoran Maxit AG	146
Pensionskasse der Matterhorn-Gotthard-Bahn	360
Pensionskasse der Rigips AG	126
Pensionskasse Post	15'840
Pensionskasse Stadt Zürich	10'000
Pensionskasse Uri	176
Personalvorsorge Swissport	3'236
Personalvorsorgeeinrichtung der Cargologic AG	552
PFS Vorsorgeeinrichtung II	300
Vorsorgeeinrichtung der St. Galler Kantonalbank	682
Vorsorgestiftung der Scobag AG	120
Total Ansprüche	40'000

Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze, Stetigkeit

Rechnungslegung nach Swiss GAAP FER 26 Die Jahresrechnung entspricht in Darstellung und Bewertung sinngemäss den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26 und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, der Finanz- und Ertragslage («true and fair view»).

Buchführungs- und Bewertungsgrundsätze Flüssige Mittel, Forderungen, Verbindlichkeiten
Die Bewertung der flüssigen Mittel, Forderungen und Verbindlichkeiten erfolgt zum Nominalwert.

Immobilien

Die Immobilien werden einmal jährlich durch die Schätzungsexperten, Martin Hofer und Pascal Marazzi-de Lima, der Firma Wüest & Partner AG neu geschätzt. Die Immobilien werden nach der Discounted-Cashflow-Methode bewertet. Dies ist ein Verfahren, bei dem der heutige Immobilienwert aus zukünftigen Einnahmen und Ausgaben (Cashflows) berechnet wird, die auf einen bestimmten Bewertungsstichtag hin diskontiert werden. Der Diskontierungssatz wird für jede Immobilie einzeln festgelegt. Details können dem Bericht der Schätzungsexperten (Seiten 23 und 24) entnommen werden.

Geschätzte Liquidationssteuern

Für alle Liegenschaften werden per Bilanzstichtag die latenten Grundstückgewinnsteuern unter Berücksichtigung der Handänderungssteuer sowie der Grundbuchgebühren und Notariatskosten berechnet, welche bei einem Verkauf der Liegenschaften anfallen. Die Berechnung der latenten Liquidationssteuern erfolgt durch die PwC AG.

Erläuterung der Vermögensanlage und des Netto-Ergebnisses aus Vermögensanlage

Organisation der Anlagetätigkeit, Anlagereglement Die Anlage der Mittel erfolgt nach den Vorgaben der vom Stiftungsrat genehmigten Anlagerichtlinien.

Der Compliance Officer überprüft die Einhaltung dieser Vorschriften regelmässig und erstattet dem Stiftungsrat Bericht.

Darstellung der Vermögensanlage nach Anlagekategorie per 30. September 2012

Anlagekategorie	CHF	in %
Liquidität	49'528.62	0.10 %
Forderungen	413'688.35	0.88 %
Aktien Schweiz (Beteiligung Pensimo Management AG)	0.00	0.00 %
Immobilien Schweiz	46'732'000.00	99.02 %
Gesamtvermögen	47'195'216.97	100.00 %

Geografische Allokation

Das Portfolio gliedert sich nach Marktregionen wie folgt (Angaben in % der Marktwerte)

Marktregionen	
Zürich	0.0 %
Ostschweiz	38.6 %
Innerschweiz	0.0 %
Nordwestschweiz	0.0 %
Bern	52.7 %
Südschweiz	0.0 %
Genfersee	0.0 %
Westschweiz	8.7 %
Total	100.0 %

Quelle: Wüest & Partner

Derivative Finanzinstrumente

Die Anlagestiftung Adimora tätigt keine Derivatgeschäfte.

Erläuterung des
Netto-Ergebnisses aus
Vermögensanlage

Das Netto-Ergebnis aus Vermögensanlage setzt sich wie folgt zusammen:

	2012 CHF
Aktivzinsen	27.85
Ergebnis Liquidität	27.85
Ergebnis Forderungen	–
Realisierter Kapitalgewinn Verkauf PMAG	0.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne Aufwertung PMAG	0.00
Ergebnis Aktien Schweiz	0.00
Soll-Mietertrag	2'381'639.50
./. Minderertrag Leerstand	–94'469.50
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	–17'096.70
Übrige Erträge aus Liegenschaften	3'309.00
Instandhaltung	–161'555.05
Instandsetzung	–911'709.60
Ver- und Entsorgungskosten	–518.60
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	–16'195.65
Delkredere	0.00
Versicherung	–26'014.90
Vermietungs- und Insertionskosten	–5'386.15
Übriger Liegenschaftenaufwand (Betriebsaufwand)	–7'738.60
Steuern und Abgaben	–20'602.80
Aktivierte Bauzinsen	0.00
Baurechtszinsertrag	0.00
Baurechtszinsaufwand	0.00
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	544'500.00
Veränderung latente Steuern	–577'000.00
Ergebnis Immobilien Schweiz	1'091'160.95
Hypothekarzinsen	–134'123.14
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	–13'746.90
Zinsaufwand	–147'870.04
Verwaltungshonorare	–101'107.70
Vergütung Geschäftsführung	–10'800.00
Aufwand Vermögensverwaltung	–111'907.70
Netto-Ergebnis aus Vermögensanlage	831'411.06
Übrige Erträge	25'000.00
Schätzungs- und Revisionsaufwand	–14'240.00
Übriger Verwaltungsaufwand	–161'360.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	680'811.06

Retrozessionen Mit Bezug auf ein Schreiben der Aufsichtsbehörde und auf die Offenlegungspflicht allfälliger Retrozessionen – insoweit diese Frage für Immobilien-Anlagestiftungen anwendbar ist – stellen wir fest: Weder die Pensimo Management AG noch die Anlagestiftung Adimora vereinnahmen oder bezahlen Retrozessionen.

Kommissionen Bei der Ausgabe und der Rücknahme von Ansprüchen wird zugunsten des Anlagevermögens eine Kommission von maximal 2% erhoben. Die Bestimmung der im Einzelfall anzuwendenden Sätze liegt in der Kompetenz des Stiftungsrates. Die direkte Platzierung zurückgenommener Ansprüche bei bisherigen Anlegern erfolgt kommissionsfrei (Art. 12 des Reglements).

Im Berichtsjahr betrug die Ausgabekommission für die Erst-Emission 0.5%. Es fand keine Rücknahme von Ansprüchen statt.

Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Hypothekarschulden

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 01.03.2011	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.09.2012
01.03.2011 – 28.02.2013	2.20 %	0.00	360'000.00	–	360'000.00
01.03.2011 – 28.02.2012	1.95 %	0.00	300'000.00	300'000.00	0.00
30.11.2011 – 29.02.2012	0.39 %	0.00	17'120'000.00	17'120'000.00	0.00
15.12.2011 – 29.02.2012	0.40 %	0.00	3'240'000.00	3'240'000.00	0.00
09.01.2012 – 14.09.2012	0.37 %	0.00	1'250'000.00	1'250'000.00	0.00
14.09.2012 – 15.10.2012	0.46 %	0.00	24'000'000.00	21'000'000.00	3'000'000.00
28.12.2011 – 31.01.2012	0.48 %	0.00	6'520'000.00	6'520'000.00	0.00
31.08.2012 – 28.09.2012	0.46 %	0.00	1'300'000.00	–	1'300'000.00
21.02.2011 – 15.12.2011	0.38 %	0.00	3'235'990.00	3'235'990.00	0.00
		0.00	57'325'990.00	52'665'990.00	4'660'000.00
Gewichteter durchschnittlicher Zins	0.52 %				

Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage

Verpfändung von Aktiven Zur Sicherung eigener Verpflichtungen sind Schuldbriefe mit einem Nominalwert von CHF 32'180'000.– verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 4'660'000.–.

Laufende Rechtsverfahren Es bestehen keine laufenden Rechtsverfahren.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, welche die Beurteilung der Jahresrechnung 2012 wesentlich beeinflussen könnten.

**An den Stiftungsrat
der Immobilien-Anlagestiftung Adimora, Zürich**

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Immobilien-Anlagestiftung Adimora, bestehend aus Vermögensrechnung und Erfolgsrechnung sowie Anhang (Seite 10–20) für die Anlagegruppe und das Stammvermögen, für das den Zeitraum vom 1. März 2011 bis 30. September 2012 umfassende Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Stiftungsrates

Der Stiftungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, der Stiftungsurkunde und den Reglements verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung einer internen Kontrolle mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Stiftungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer die interne Kontrolle, soweit diese für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrolle abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. September 2012 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, der Stiftungsurkunde und den Reglements.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher und anderer Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung (Art. 52b BVG sowie Art. 9 ASV) und die Unabhängigkeit (Art. 34 BVV 2) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

Ferner haben wir die weiteren Prüfungen vorgenommen, die bei sinngemässer Anwendung von Art. 52c Abs. 1 BVG und Art. 35 BVV 2 vorgeschrieben sind. Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich.

Wir haben geprüft, ob

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen und reglementarischen Bestimmungen entspricht;
- die Vorkehren zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das oberste Organ hinreichend kontrolliert wird;
- die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Vorsorgeeinrichtung gewahrt sind.

Die Anlagegruppe Omega der Immobilien-Anlagestiftung Adimora befindet sich in der Aufbau-phase weshalb die Anlagerichtlinien nicht eingehalten sind.

Wir bestätigen, mit Ausnahme des im vorstehenden Absatz dargelegten Sachverhalts, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Deloitte AG

Hans-Peter Weiss
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Cornelia Herzog
Zugelassene Revisionsexpertin

Zürich, 31. Januar 2013

An die Anlegerversammlung der Adimora-Immobilien-Anlagestiftung, Zürich

Die Grundstücke der Anlagestiftung Adimora werden von den Schätzungsexperten Martin Hofer und Pascal Marazzi-de Lima (Partner und Director der Firma Wüest & Partner AG) jährlich auf ihren aktuellen Marktwert bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 30. September 2012.

Bewertungsstandards und Grundlagen

Die Schätzungsexperten bewerten die Liegenschaften nach dem Grundsatz eines «fair values», das heisst, der ermittelte Marktwert wird als der mit hoher Wahrscheinlichkeit am Markt zu erzielende Verkaufspreis definiert, der unter fairen Marktbedingungen zum Zeitpunkt der Bewertung am freien Markt zwischen wohl informierten Parteien erzielt werden könnte (IFRS/IAS 40). Extrempositionen nach oben wie nach unten werden damit ausgeschlossen. Bauprojekte oder Immobilien in der Entwicklungsphase werden «at cost» bewertet, das heisst, es werden die bisherigen Anlagekosten durch die Schätzungsexperten geprüft und ausgewiesen (IFRS/IAS 16).

In der Bewertung wird eine hohe Transparenz, Einheitlichkeit, Aktualität und Vollständigkeit gewährleistet. Die massgeblichen gesetzlichen Vorschriften sowie die spezifischen nationalen und internationalen Standards werden eingehalten (Reglementierung börsenkotierter Immobiliengesellschaften der SIX, IFRS, u. a.). Um die Unabhängigkeit der Bewertungen zu gewährleisten und so einen möglichst hohen Grad an Objektivität zu sichern, schliesst die Geschäftstätigkeit der Schätzungsexperten als Partner von Wüest & Partner sowohl den Handel und damit verknüpfte Provisionsgeschäfte als auch die Verwaltung von Immobilien aus. Grundlagen für die Bewertung bilden stets aktuellste Informationen bezüglich der Liegenschaften sowie des Immobilienmarktes. Die Daten und Dokumente zu den Liegenschaften werden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Deren Richtigkeit wird vorausgesetzt. Alle Immobilienmarktdaten stammen aus den laufend aktualisierten Datenbanken von Wüest & Partner (Immo-Monitoring 2012).

Bewertungsmethode

Die Liegenschaften der Anlagestiftung Adimora werden nach der Discounted-Cashflow-Methode bewertet. Diese entspricht internationalen Standards und wird auch bei Unternehmensbewertungen angewendet. Sie ist – bei grundsätzlicher Methodenfreiheit in der Immobilienbewertung – im Sinne einer «best practice» anerkannt. Der aktuelle Marktwert einer Immobilie wird bei der DCF-Methode durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den heutigen Zeitpunkt diskontierten Nettoerträge (vor Steuern, Zinszahlungen, Abschreibungen und Amortisationen = EBITDA) bestimmt. Die Nettoerträge (EBITDA) werden pro Liegenschaft individuell, in Abhängigkeit der jeweiligen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert. In einer detaillierten Berichterstattung pro Liegenschaft werden alle zu erwartenden Zahlungsströme offen gelegt und damit eine grösstmögliche Transparenz geschaffen. Im Report wird auf die wesentlichen Veränderungen gegenüber der letzten Bewertung hingewiesen.

**Bewertungsergebnisse
per 30. September 2012**

Per 30. September 2012 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Adimora mit 4 Liegenschaften auf CHF 46'732'000.– geschätzt. Das Portfolio befindet sich im Aufbau, die 4 Liegenschaften wurden in einem Zeitraum von rund einem Jahr erworben. Es handelt sich bei der vorliegenden Bewertung um die erste reguläre Bilanzbewertung.

Zürich, den 2. Oktober 2012

Die Schätzungsexperten

Martin Hofer

Pascal Marazzi-de Lima

Abschluss per 30.09.	Anzahl Ansprüche	Inventarwert nach Ausschüttung in CHF	Ausschüttung pro Anspruch und Ertragsjahr in CHF	Ausschüttungs- rendite in %	Anlagerendite in %
2012	40'000	1'017.02	0.00	n.a.	n.a.

Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der Fachinformation der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).