

Anlagestiftung **Adimora**

Immobilien-Anlagestiftung Adimora

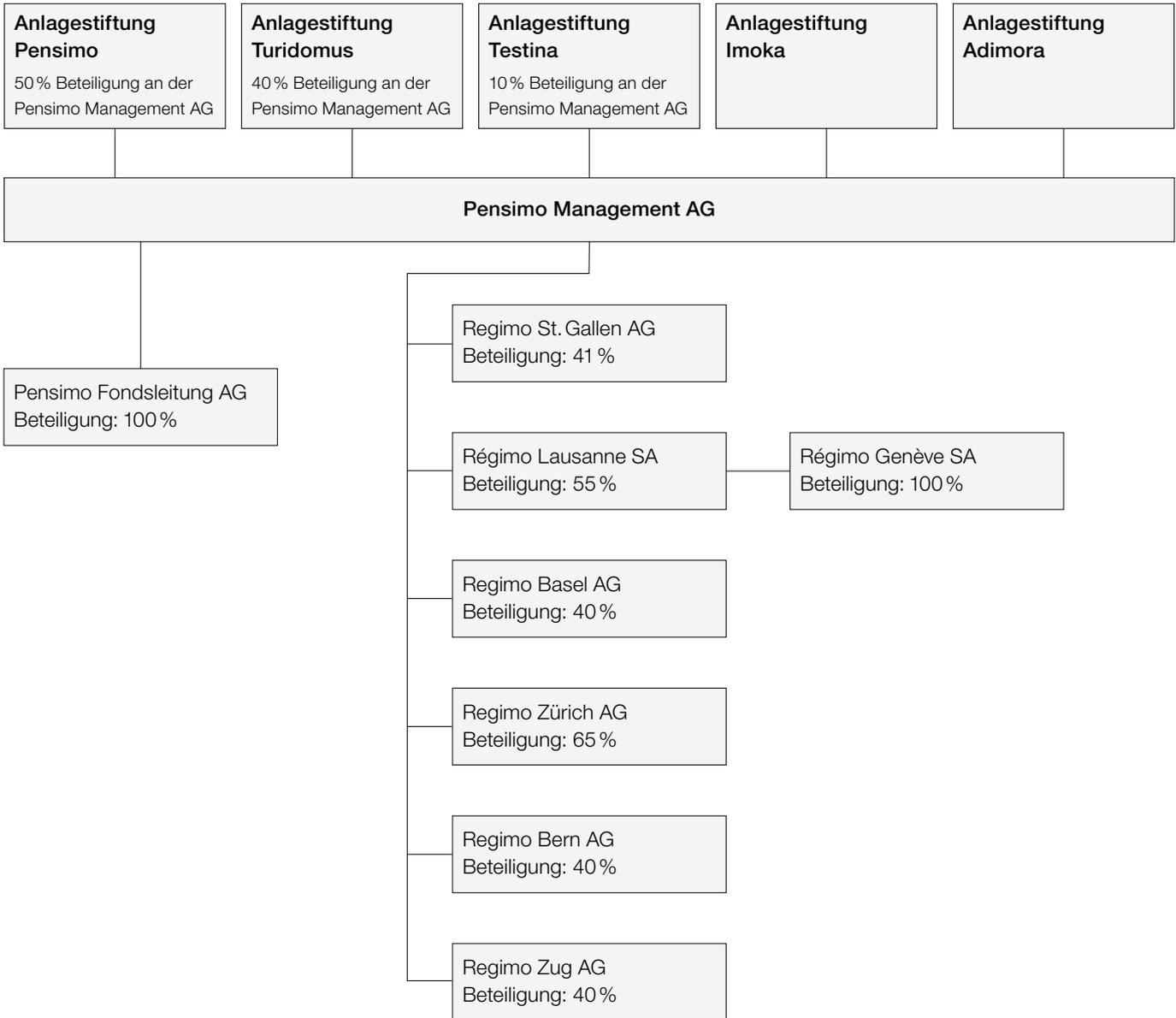
Geschäftsbericht per 30. September 2016

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

| | |
|---|-------|
| Organe | 2 |
| Struktur der Pensimo Gruppe | 3 |
| Allgemeine Angaben | 4 |
| Eckdaten / Kennzahlen | 5 |
| Jahresbericht | 6–9 |
| Jahresrechnung | 10–11 |
| Vermögensrechnung per 30. September | 10 |
| Erfolgsrechnung vom 1. Oktober bis 30. September | 11 |
| Grundstücksverzeichnis per 30. September 2016 | 12–13 |
| Stammvermögen per 30. September | 14 |
| Anhang Geschäftsjahr 2015/16 | 15–21 |
| Grundlagen und Organisation | 15 |
| Anleger | 17 |
| Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze | 17 |
| Erläuterung der Vermögensanlage und des Netto-Ergebnisses aus Vermögensanlage | 18 |
| Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung | 20 |
| Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage | 20 |
| Compliance | 21 |
| Ereignisse nach dem Bilanzstichtag | 21 |
| Bericht der Revisionsstelle | 22–23 |
| Bericht der Schätzungsexperten | 24–25 |
| Entwicklung der Anlagestiftung Adimora 2010 bis 2016 | 26 |

Organe

| | |
|--------------------|--|
| Stiftungsrat | Dr. Andreas Flury , Präsident Michel Gut , Vizepräsident Andi Hoppler , bis 27. Januar 2016 Pascal Bitterli , ab 27. Januar 2016 Elisabeth Müller Ulrich Walt |
| Anlagekommission | Michel Gut , Präsident Andi Hoppler Richard Hunziker David Saxer Roland Stockmann |
| Geschäftsführung | Pensimo Management AG |
| Mandatsleitung | Astrid Heymann , bis 31. August 2016 Dr. Joris Van Wezemaal , ab 1. September 2016 |
| Schätzungsexperten | Martin Hofer , Wüest Partner AG Pascal Marazzi-de Lima , Wüest Partner AG |
| Revisionsstelle | Deloitte AG |



Allgemeine Angaben

Das Ziel der Anlagestiftung Adimora ist die gemeinsame Anlage von Vermögenswerten der beruflichen Vorsorge in Schweizer Immobilien. Wir handeln im Interesse unserer Anleger und ihrer Destinatäre. Die Anlagestiftung Adimora investiert in Liegenschaften, welche einen angemessenen Ausbaustandard mit einem Mietzins verbinden, der auch für Haushalte mit tieferen Einkommen erschwinglich ist. Sie geht dabei davon aus, dass gerade dieses Mietwohnungssegment langfristig eine stabile Nachfrage aufweisen wird.

Allgemeine Angaben und Erläuterungen über die Anlagestiftung Adimora sind im Leitbild, in den Statuten, im Reglement, in den Anlagerichtlinien und im Prospekt 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.

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

Eckdaten

| | 30.09.2016 | 30.09.2015 |
|--|----------------|----------------|
| Nettovermögen in CHF | 201'361'370.85 | 142'068'718.27 |
| Anzahl Ansprüche | 171'424 | 127'000 |
| Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF | 1'139.64 | 1'083.65 |
| Ausschüttung pro Anspruch in CHF | 35.00 | 35.00 |

Kennzahlen¹⁾

| | 30.09.2016 | 30.09.2015 |
|--|------------|------------|
| Mietzinsausfallquote (Ertragsausfallquote) ²⁾ | 8.27 % | 4.94 % |
| Fremdfinanzierungsquote ²⁾ | 9.89 % | 21.62 % |
| Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) ²⁾ | 80.07 % | 81.77 % |
| Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (GAV)) | 0.35 % | 0.30 % |
| Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (NAV)) | 0.43 % | 0.41 % |
| Eigenkapitalrendite (ROE) ²⁾ | 8.20 % | 7.40 % |
| Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ³⁾ | 7.22 % | 5.69 % |
| Ausschüttungsrendite | 2.98 % | 3.13 % |
| Ausschüttungsquote (Payout ratio) | 80.87 % | 102.14 % |
| Anlagerendite | 8.40 % | 7.61 % |

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

²⁾ Neue KGAST-Richtlinie ab 1. September 2016, Vorjahr angepasst.

³⁾ Zusätzliche Kennzahl.

| | Valoren-Nr. | ISIN-Code |
|--------------------|-------------|--------------|
| Anlagegruppe Omega | 14.983.583 | CH0149835834 |

Vermögensrechnung

Investitionen und Desinvestitionen

Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit vom 1. Oktober 2015 bis 30. September 2016 kann wie folgt beschrieben werden:

| | |
|--|-------------------|
| Käufe | |
| Basel, Altkircherstrasse 15 | 4'182'400 |
| Basel, Herrengrabenweg 14 | 4'092'400 |
| Basel, Pilgerstrasse 8–16 | 13'317'900 |
| Riehen, Wasserstelzenweg 60 | 4'942'900 |
| Neubauten | |
| Bern, von-Gunten-Strasse 7 | 366'000 |
| Dübendorf, Am Wasser 6, 15 | 4'170'000 |
| Winterthur, Dättnauerstrasse 131–163 | 1'008'000 |
| Erneuerungen | |
| Biel, Hans-Hugi-Strasse 5, 7, Silbergasse 2, 4 | 937'491 |
| Total Investitionen 2015/16 in CHF | 33'017'091 |
| Verkäufe | |
| Keine | 0 |
| Total Desinvestitionen 2015/16 in CHF | 0 |

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 30. September 2016 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagestiftung Adimora beträgt CHF 235'749'000.– (Vorjahr CHF 188'760'000.–). In der Berichtsperiode wurden 4 Liegenschaften neu erworben und 2 Liegenschaften wurden fertiggestellt. Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen im Bestand¹ zwischen 3.40 % (Vorjahr 3.70 %) und 3.70 % (Vorjahr 3.90 %). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.54 % (Vorjahr 3.82%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 30. September 2016 auf CHF 1'139.64 (Vorjahr CHF 1'083.65) nach Ausschüttung. Von den 11 Liegenschaften, die sich über die ganze Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden alle 11 aufgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung von 4.7 % statt (+ CHF 7'569'000.– gegenüber 2015). Die Aufwertungen sind hauptsächlich durch den Markt getrieben, was sich in den gesunkenen Diskontierungssätzen widerspiegelt.

¹ Diese Angaben beziehen sich auf die 11 Liegenschaften, die sich über die ganze Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden.

Emissionstätigkeit

Im Rahmen einer Sacheinlage wurden zur Aufnahme der Pensionskasse DUFFRY (ehemals Pensionskasse Weitnauer) als neue Anlegerin per 1. Oktober 2015 24'424 Ansprüche emittiert. Die Emission im Rahmen der Vermögensübertragung entspricht CHF 26'467'488.40.

Per 15. September 2016 erfolgte zudem eine Emission von 20'000 Ansprüchen im Vorzeichnungsrecht der bisherigen Anleger. Durch die Emissionstätigkeit per 15. September 2016 flossen der Anlagegruppe Omega zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 21'673'000.– zu, welche für die laufende Investitionstätigkeit verwendet wurden. Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Erfolgsrechnung**Erträge**

Der Soll-Mietertrag nahm gegenüber dem Geschäftsjahr 2014/15 um 56.28 % auf CHF 10'600'843.95 zu. Die Zunahme ist im Wesentlichen auf die Sacheinlage und die Neubauten zurückzuführen.

Die Mietzinsausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 8.27 % (CHF 876'822.96) des Soll-Mietertrags gegenüber 4.94 % (CHF 335'179.10) im Vorjahr. Die grössten Leerstände bestanden in den Neubauten (Winterthur, Dättnauerstrasse 131 – 163; Dübendorf, Am Wasser 6, 15; Bern, von-Gunten-Strasse 7). Sie stehen im Zusammenhang mit der Erstvermietung nach Fertigstellung. Weitere Leerstände bestehen in Biel (Hans-Hugi-Strasse 5, 7, Silbergasse 2, 4) und Chur (Aspermontstrasse 17).

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 25'557.64 auf CHF 204'730.00 zurückgegangen. Grund hierfür ist in erster Linie der Rückgang des Finanzierungsbedarfs infolge Fertigstellung der Neubauten in Winterthur, Dübendorf und Bern. Per 30. September 2016 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 9.89 %. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 716'504.22 (Vorjahr CHF 762'698.45) und machte somit 7.32 % (Vorjahr 11.82 %) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 860'106.51 (Vorjahr CHF 1'325'707.20) bzw. 8.79 % (Vorjahr 20.54 %) des Mietertrags netto aufgewendet.

Berechnung**Nettoinventarwert**

Der Inventarwert eines Anspruchs ergibt sich aus dem Marktwert des Gesamtvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten sowie um die bei der Liquidation des Stiftungsvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl ausgegebener Ansprüche. Der «Vortrag auf neue Rechnung» ist im Nettoinventarwert berücksichtigt.

Verpflichtungen der Anlagegruppe

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

| | Investitions- beschluss | Investiert | Offene Ver- pflichtungen |
|--|----------------------------|-------------------|-----------------------------|
| Neubauten | | | |
| Bern, von-Gunten-Strasse 7 | 4'490'000 | 3'801'000 | 689'000 |
| Dübendorf, Am Wasser 6, 15 | 28'000'000 | 27'601'000 | 399'000 |
| Winterthur, Dättnauerstrasse 131–163 | 39'416'000 | 37'772'000 | 1'644'000 |
| Total Verpflichtungen per 30.09.2016 in CHF | 71'906'000 | 69'174'000 | 2'732'000 |

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Rechnungsjahres 2015/16 beträgt CHF 7'419'364.18. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 2'361'678.27) steht ein Betrag von CHF 9'781'042.45 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Betrag von CHF 35.– (Vorjahr CHF 35.–) je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 2.98 % (Vorjahr 3.13 %). Der Vortrag auf die neue Rechnung erhöht sich um CHF 1'419'524.18. Die Anlagerendite beläuft sich auf 8.40 % (Vorjahr 7.61 %).

Anträge an die Anlegerversammlung

Gestützt auf Art. 8, Abs. 4 lit. d und e der Statuten stellen wir Ihnen folgende Anträge:

1. Die Jahresberichte der Anlagestiftung Adimora und der Anlagegruppe Omega für das Geschäftsjahr 2015/16 seien zu genehmigen.
2. Die Jahresrechnungen des Stammvermögens und der Anlagegruppe Omega für das Geschäftsjahr 2015/16 seien zu genehmigen.
3. Dem Stiftungsrat sei für das Geschäftsjahr 2015/16 Entlastung zu erteilen.

Zürich, 7. Dezember 2016

Immobilien-Anlagestiftung Adimora

Dr. Andreas Flury
Präsident des Stiftungsrates

Dr. Joris Van Wezemaal
Mandatsleiter

Vermögensrechnung per 30. September

Marktwert 2016
CHFMarktwert 2015
CHF

| Aktiven | Marktwert 2016 CHF | Marktwert 2015 CHF |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Umlaufvermögen | 491'104.12 | 160'774.14 |
| Flüssige Mittel | 120'189.17 | 65'581.63 |
| Kurzfristige Forderungen | 369'214.20 | 93'122.00 |
| Rechnungsabgrenzungen | 1'700.75 | 2'070.51 |
| Anlagevermögen | 235'749'000.00 | 188'760'000.00 |
| Immobilien | 235'749'000.00 | 188'760'000.00 |
| Bauland (inklusive Abbruchobjekte) | 0.00 | 0.00 |
| Angefangene Bauten (inklusive Land) | 0.00 | 26'866'000.00 |
| Fertige Bauten (inklusive Land) | 235'749'000.00 | 161'894'000.00 |
| Miteigentumsanteile | 0.00 | 0.00 |
| Beteiligungen | 0.00 | 0.00 |
| Langfristige Forderungen | 0.00 | 0.00 |
| Gesamtvermögen | 236'240'104.12 | 188'920'774.14 |
| Passiven | | |
| Fremdkapital | 34'878'733.27 | 46'852'055.87 |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | 463.97 | 1'079'898.77 |
| Rechnungsabgrenzungen | 119'301.85 | 105'258.65 |
| Hypothekarschulden | 23'200'000.00 | 40'700'000.00 |
| Andere verzinsliche Darlehen | 107'967.45 | 106'898.45 |
| Latente Steuern | 11'451'000.00 | 4'860'000.00 |
| Nettovermögen | 201'361'370.85 | 142'068'718.27 |
| Anzahl Ansprüche im Umlauf | | |
| Stand zu Beginn der Berichtsperiode | 127'000 | 107'000 |
| Veränderungen im Berichtsjahr | 44'424 | 20'000 |
| Stand am Ende der Berichtsperiode | 171'424 | 127'000 |
| Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung | 1'174.64 | 1'118.65 |
| Ausschüttung | 35.00 | 35.00 |
| Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung | 1'139.64 | 1'083.65 |
| Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch | 43.28 | 34.27 |
| Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche | 0 | 0 |
| Veränderung des Nettovermögens | | |
| Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres | 142'068'718.27 | 114'977'258.12 |
| Zeichnungen | 48'140'488.40 | 20'791'000.00 |
| Rücknahmen | 0.00 | 0.00 |
| Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen | -4'445'000.00 | -3'745'000.00 |
| Gesamterfolg des Geschäftsjahres | 15'597'164.18 | 10'045'460.15 |
| Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres | 201'361'370.85 | 142'068'718.27 |

Erfolgsrechnung vom 1. Oktober bis 30. September

| | 2016 CHF | 2015 CHF |
|--|----------------------|----------------------|
| Mietertrag Netto | 9'785'458.04 | 6'452'891.70 |
| Soll-Mietertrag | 10'600'843.95 | 6'783'226.60 |
| ./. Minderertrag Leerstand | -853'621.55 | -323'915.00 |
| ./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen | -23'201.41 | -11'264.10 |
| Übrige Erträge aus Liegenschaften | 61'437.05 | 4'844.20 |
| Unterhalt Immobilien | -1'576'610.73 | -2'088'405.65 |
| Instandhaltung | -716'504.22 | -762'698.45 |
| Instandsetzung | -860'106.51 | -1'325'707.20 |
| Operativer Aufwand | -1'036'420.65 | -711'304.11 |
| Ver- und Entsorgungskosten | -24'930.95 | -11'557.85 |
| Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung) | -235'748.05 | -181'396.13 |
| Delkredere | 0.00 | 0.00 |
| Versicherung | -85'277.90 | -58'608.55 |
| Bewirtschaftungshonorare | -448'220.15 | -289'475.25 |
| Vermietungs- und Insertionskosten | -26'968.20 | -26'803.15 |
| Übriger operativer Aufwand | -39'956.50 | -2'621.58 |
| Steuern und Abgaben | -175'318.90 | -140'841.60 |
| Operatives Ergebnis | 7'172'426.66 | 3'653'181.94 |
| Sonstige Erträge | 297'960.14 | 678'798.50 |
| Aktivzinsen | 0.00 | 0.00 |
| Aktivierte Bauzinsen | 199'905.34 | 635'598.50 |
| Baurechtszinsertrag | 0.00 | 0.00 |
| Übrige Erträge | 98'054.80 | 43'200.00 |
| Finanzierungsaufwand | -425'155.14 | -417'776.04 |
| Hypothekarzinsen | -204'730.00 | -230'287.64 |
| Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand | -21'339.14 | -39'768.40 |
| Baurechtszinsaufwand | -199'086.00 | -147'720.00 |
| Verwaltungsaufwand | -296'667.48 | -233'244.25 |
| Vergütung Geschäftsführung | -102'930.53 | -65'932.95 |
| Schätzungs- und Revisionsaufwand | -29'792.00 | -24'608.00 |
| Übriger Verwaltungsaufwand | -163'944.95 | -142'703.30 |
| Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche | 670'800.00 | 670'800.00 |
| Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen | 670'800.00 | 670'800.00 |
| Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen | 0.00 | 0.00 |
| Nettoertrag des Rechnungsjahres | 7'419'364.18 | 4'351'760.15 |
| Realisierte Kapitalgewinne/-verluste | 0.00 | 0.00 |
| Realisierte Kapitalgewinne/-verluste | 0.00 | 0.00 |
| Realisierter Erfolg | 7'419'364.18 | 4'351'760.15 |
| Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste | 8'177'800.00 | 5'693'700.00 |
| Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste | 14'768'800.00 | 8'726'700.00 |
| Veränderung latente Steuern | -6'591'000.00 | -3'033'000.00 |
| Gesamterfolg des Rechnungsjahres | 15'597'164.18 | 10'045'460.15 |
| Ausschüttung und Verwendung des Erfolges | | |
| Nettoertrag des Rechnungsjahres | 7'419'364.18 | 4'351'760.15 |
| Vortrag des Vorjahres | 2'361'678.27 | 2'454'918.12 |
| Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag | 9'781'042.45 | 6'806'678.27 |
| Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag | 5'999'840.00 | 4'445'000.00 |
| Vortrag auf neue Rechnung | 3'781'202.45 | 2'361'678.27 |

| | | | Grundstückfläche in m ² | 1- und 1½-Zimmer-Wohnungen | 2- und 2½-Zimmer-Wohnungen | 3- und 3½-Zimmer-Wohnungen | 4- und 4½-Zimmer-Wohnungen | 5- und mehr Zimmer-Wohnungen | Parking | Diverse | Kommerzielle Nutzungsflächen in m ² | Buchwert CHF | Versicherungswert CHF | Marktwert CHF | Bruttoertrag CHF |
|------------------------------|-----------------------------|--|------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|------------------------------|------------|----------|---|--------------------|-----------------------|--------------------|------------------|
| Fertige Bauten | Basel | Altkircherstrasse 15 | 366 | 3 | | 7 | 1 | 1 | | | | 4'182'400 | 2'721'000 | 4'557'000 | 176'457 |
| | Basel | Hechtliacker 44 | BR | | 32 | 32 | 16 | 1 | 87 | | 176 | 24'787'000 | 19'755'000 | 26'510'000 | 1'414'211 |
| | Basel | Herrengabenweg 14 | 384 | | 4 | 8 | | | 1 | | 35 | 4'092'400 | 2'551'000 | 4'512'000 | 169'474 |
| | Basel | Pilgerstrasse 8-16 | 2'239 | 7 | 12 | 18 | | | 34 | | 160 | 13'317'900 | 11'690'000 | 14'510'000 | 588'149 |
| | Bern | von-Gunten-Strasse 7 | BR | | 5 | 5 | 2 | 1 | 11 | | | 3'801'000 | 3'430'000 | 5'111'000 | 169'696 |
| | Biel | Hans-Hugi-Strasse 5, 7, Silbergasse 2, 4 | 1'293 | 30 | 16 | 9 | 14 | | 40 | 1 | 1'247 | 17'778'100 | 19'700'000 | 18'030'000 | 962'683 |
| | Chiasso | Via B. Fontana 6, 8, 10 | 1'146 | | 12 | 18 | | 6 | 32 | | 370 | 6'616'300 | 8'653'000 | 7'281'000 | 390'430 |
| | Chur | Aspermontstrasse 17 | 4'217 | 20 | 1 | 39 | 19 | | 89 | | 249 | 18'242'900 | 18'554'700 | 19'760'000 | 1'021'701 |
| | Dübendorf | Am Wasser 6, 15 | 3'191 | 12 | | 8 | 20 | 18 | 20 | 4 | 826 | 27'601'000 | 24'197'000 | 32'180'000 | 711'668 |
| | Ecublens | Avenue du Tir Fédéral 38, 40 | 5'448 | 2 | 32 | 30 | 16 | | 85 | | | 16'882'900 | 14'227'417 | 20'060'000 | 884'254 |
| | Kerzers | Widacker 1, 3 | 1'983 | | 8 | 6 | 6 | | 29 | | | 3'857'400 | 5'878'100 | 4'668'000 | 219'804 |
| | La Tour-de-Peilz | Chemin des Pléiades 8 | 2'135 | | 6 | 6 | | 3 | 17 | | 214 | 4'669'400 | 4'462'344 | 5'970'000 | 265'672 |
| | Lyss | Knospenweg 2, 4, 4a, 6, 6a, 8 | 3'731 | | 3 | 23 | 14 | 1 | 33 | | 10 | 8'449'300 | 8'879'200 | 8'958'000 | 479'248 |
| | Nidau | Lyss-Strasse 69, 71 | 1'921 | | 8 | 11 | 11 | | 28 | | | 6'540'000 | 7'800'000 | 7'403'000 | 369'075 |
| | Renens | Route de Lausanne 39, 41 | 2'394 | | 12 | 16 | 3 | | 19 | | 297 | 5'756'100 | 6'639'620 | 6'663'000 | 326'133 |
| | Riehen | Wasserstelzenweg 60 | 1'287 | | 4 | 4 | 4 | | 8 | | | 4'942'900 | 3'408'000 | 5'416'000 | 212'382 |
| | Winterthur | Dättnauerstrasse 131-163 | 11'558 | 9 | 6 | 40 | 32 | 7 | 85 | | | 37'772'000 | 24'210'000 | 44'160'000 | 1'424'422 |
| | Total fertige Bauten | | 43'293 | 83 | 161 | 280 | 158 | 38 | 618 | 5 | 3'584 | 209'289'000 | 186'756'381 | 235'749'000 | 9'785'458 |
| 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 | | | | | | | | | | 209'289'000 | 186'756'381 | 235'749'000 | 9'785'458 |
| | | Miteigentumsanteile | | | | | | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte) | | | | | | | | | | 209'289'000 | 186'756'381 | 235'749'000 | 9'785'458 |

Aufstellung der Käufe und Verkäufe:

| | | |
|-------|-----------------------------|---------------------|
| Käufe | Basel, Altkircherstrasse 15 | per 1. Oktober 2015 |
| | Basel, Herrengabenweg 14 | per 1. Oktober 2015 |
| | Basel, Pilgerstrasse 8-16 | per 1. Oktober 2015 |
| | Riehen, Wasserstelzenweg 60 | per 1. Oktober 2015 |

Verkäufe: Keine

Stammvermögen per 30. September

Bilanz per 30. September

| | 2016 CHF | 2015 CHF |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Aktiven | | |
| Flüssige Mittel | 0.00 | 0.00 |
| Darlehen* | 107'967.45 | 106'898.45 |
| Total Aktiven | 107'967.45 | 106'898.45 |

| | CHF | CHF |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Stammvermögen | | |
| Widmungsvermögen | 100'000.00 | 100'000.00 |
| Gewinnvortrag | 6'898.45 | 5'840.05 |
| Ertragsüberschuss | 1'069.00 | 1'058.40 |
| Total Stammvermögen | 107'967.45 | 106'898.45 |

Erfolgsrechnung vom 1. Oktober bis 30. September

| | 2016 CHF | 2015 CHF |
|-----------------------|-------------|-------------|
| Aufwand | | |
| Sonstige Aufwendungen | 0.00 | 0.00 |
| Total Aufwand | 0.00 | 0.00 |

| | CHF | CHF |
|--------------------------|-----------------|-----------------|
| Ertrag | | |
| Zinsertrag | 1'069.00 | 1'058.40 |
| Total Ertrag | 1'069.00 | 1'058.40 |
| Ertragsüberschuss | 1'069.00 | 1'058.40 |

Verwendung des Ertragsüberschusses

| | 2016 CHF | 2015 CHF |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| Übertrag auf Stammvermögen | 1'069.00 | 1'058.40 |
| Total Ertragsüberschuss | 1'069.00 | 1'058.40 |

* Darlehen an die Anlagestiftung Adimora Anlagegruppe Omega

Grundlagen und Organisation

- Rechtsform und Zweck** Die Anlagestiftung Adimora ist eine Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) in Verbindung mit Art. 53 ff. des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG). Sie hat ihren Sitz in Zürich. Die Anlagestiftung führt die Anlagegruppe Omega und bezweckt die gemeinsame Anlage und Verwaltung der ihr von den Vorsorgeeinrichtungen anvertrauten Vorsorgegelder in Immobilien. Die Ansprüche gegenüber der Anlagestiftung Adimora sind nach Art. 56 der Verordnung (BVV2) 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** Es bestehen folgende Urkunden und Reglemente:
- Leitbild vom 24. September 2013
 - Statuten vom 17. Januar 2014
 - Reglement vom 26. November 2013
 - Anlagerichtlinien vom 27. Januar 2016
 - Organisationsreglement vom 24. September 2013
- Prospekt** Prospekt vom 30. September 2016
- Organisation**
- Anlegerversammlung***
- Die Anlegerversammlung ist das oberste Organ der Stiftung und wird durch die Anleger gebildet. Sie hat insbesondere folgende Aufgaben:
- Wahl der Mitglieder des Stiftungsrates
 - Wahl des Präsidenten des Stiftungsrates für die gleiche Amtsdauer wie für den Stiftungsrat
 - Wahl der Revisionsstelle
 - Genehmigung der Jahresrechnung
 - Genehmigung des jährlichen Berichtes des Stiftungsrates
 - Genehmigung und Änderung des Reglements
 - Anträge an die Aufsichtsbehörde zur Änderung der Statuten
 - Antrag an die Aufsichtsbehörde auf Fusion oder Auflösung der Stiftung
 - Genehmigung von Beteiligungen an nicht kotierten schweizerischen Aktiengesellschaften im Stammvermögen
 - Genehmigung von Tochtergesellschaften im Stammvermögen
- Stiftungsrat***
- 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.
- 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.
- Der Stiftungsrat erlässt die Anlagerichtlinien und genehmigt oder ändert das Leitbild der Anlagestiftung unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen.

Zusammensetzung Stiftungsrat

Dr. Andreas Flury, Otelfingen, Präsident

Michel Gut, Lausanne, Vizepräsident

Andi Hoppler, Zürich, Pensionskasse Stadt Zürich, bis 27. Januar 2016

Pascal Bitterli, Zürich, Pensionskasse Stadt Zürich, ab 27. Januar 2016

Elisabeth Müller, Gretzenbach, PFS Pension Fund Services AG

Ulrich Walt, Uitikon, Pensionskassen Management AG

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

Roland Stockmann, Zürich

Geschäftsführung

Gestützt auf Art. 7 des Organisationsreglements hat der Stiftungsrat mit der Pensimo Management AG einen Geschäftsführungsvertrag abgeschlossen. Die Pensimo Management AG, Zürich, ist für die Führung und Abwicklung der laufenden Geschäftstätigkeit und das Portfoliomanagement verantwortlich. Als Mandatsleiterin fungierte bis zum 31. August 2016 Astrid Heymann. Am 1. September 2016 hat Dr. Joris Van Wezemaal die Mandatsleitung übernommen.

Betriebsaufwandquote

Die Betriebsaufwandquote (TER_{ISA} (NAV)) beträgt 0.43 %.

**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 2015/16 ist die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV).

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 2016**

| | |
|---|----------------|
| GEMINI Sammelstiftung | 5'562 |
| HIAG Pensionskasse | 1'229 |
| Hilfsfonds der Kalkfabrik Netstal AG | 36 |
| Holcim Pension Fund | 8'689 |
| Pensionskasse der C&A Gruppe | 1'297 |
| Pensionskasse der Coutts & Co. AG | 712 |
| Pensionskasse der Fixit AG | 947 |
| Pensionskasse der HG COMMERCIALE | 1'164 |
| Pensionskasse der Holcim (Schweiz) AG | 4'031 |
| Personalvorsorgeeinrichtung der landqart® | 252 |
| Pensionskasse der Marmoran Maxit AG | 511 |
| Personalvorsorgestiftung Matterhorn Gotthard Bahn | 1'206 |
| Pensionskasse der Rigips AG | 423 |
| Pensionskasse Post | 50'706 |
| Pensionskasse Stadt Zürich | 30'931 |
| Pensionskasse Uri | 616 |
| Personalvorsorge Swissport | 10'359 |
| Personalvorsorgestiftung der Cargologic AG | 1'921 |
| PFS Vorsorgestiftung II | 1'045 |
| Vorsorgeeinrichtung der St. Galler Kantonalbank | 1'764 |
| Vorsorgestiftung der Scobag AG | 201 |
| comPlan | 20'172 |
| Pensionskasse DUFREY | 27'650 |
| Total Ansprüche | 171'424 |

Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze**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- und Ertragslage («true and fair view»). Die nachfolgend aufgeführten Buchungs- und Bewertungsgrundsätze werden stetig angewendet.

**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. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen im Bestand zwischen 3.40% (Vorjahr 3.70%) und 3.70% (Vorjahr 3.90%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.54%

(Vorjahr 3.82 %). Weitere Details können dem Bericht der Schätzungsexperten (Seiten 24 und 25) entnommen werden.

Geschätzte Liquidationssteuern

Für alle Liegenschaften werden per Bilanzstichtag die latenten Grundstückgewinnsteuern unter Berücksichtigung der Handänderungssteuer (einschliesslich Gebühren, welche Gemengsteuern darstellen) 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 Anlage-tätigkeit, Anlagereglement

Die Anlage der Mittel erfolgt nach den Vorgaben der vom Stiftungsrat genehmigten Anlage-richtlinien.

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

Darstellung der Vermögensanlage nach Anlagekategorie per 30. September 2016

Anlagekategorie

| | CHF | in % |
|-----------------------|-----------------------|---------------|
| Liquidität | 120'189.17 | 0.05 |
| Forderungen | 370'914.95 | 0.16 |
| Immobilien Schweiz | 235'749'000.00 | 99.79 |
| Gesamtvermögen | 236'240'104.12 | 100.00 |

Geografische Allokation

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

Marktregionen

| | |
|-----------------|----------------|
| Zürich | 32.4 % |
| Ostschweiz | 8.4 % |
| Innerschweiz | 0.0 % |
| Nordwestschweiz | 23.5 % |
| Bern | 16.8 % |
| Südschweiz | 3.1 % |
| Genfersee | 13.9 % |
| Westschweiz | 2.0 % |
| 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:

| | 2016 CHF | 2015 CHF |
|---|----------------------|----------------------|
| Aktivzinsen | 0.00 | 0.00 |
| Ergebnis Liquidität | 0.00 | 0.00 |
| Ergebnis Forderungen | - | - |
| Soll-Mietertrag | 10'600'843.95 | 6'783'226.60 |
| ./. Minderertrag Leerstand | -853'621.55 | -323'915.00 |
| ./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen | -23'201.41 | -11'264.10 |
| Übrige Erträge aus Liegenschaften | 61'437.05 | 4'844.20 |
| Instandhaltung | -716'504.22 | -762'698.45 |
| Instandsetzung | -860'106.51 | -1'325'707.20 |
| Ver- und Entsorgungskosten | -24'930.95 | -11'557.85 |
| Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung) | -235'748.05 | -181'396.13 |
| Delkredere | 0.00 | 0.00 |
| Versicherung | -85'277.90 | -58'608.55 |
| Vermietungs- und Insertionskosten | -26'968.20 | -26'803.15 |
| Übriger operativer Aufwand | -39'956.50 | -2'621.58 |
| Steuern und Abgaben | -175'318.90 | -140'841.60 |
| Aktivierte Bauzinsen | 199'905.34 | 635'598.50 |
| Baurechtszinsertrag | 0.00 | 0.00 |
| Baurechtszinsaufwand | -199'086.00 | -147'720.00 |
| Realisierte Kapitalgewinne/-verluste | 0.00 | 0.00 |
| Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste | 14'768'800.00 | 8'726'700.00 |
| Veränderung latente Steuern | -6'591'000.00 | -3'033'000.00 |
| Ergebnis Immobilien Schweiz | 15'799'266.15 | 10'124'235.69 |
| Hypothekarzinsen | -204'730.00 | -230'287.64 |
| Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand | -21'339.14 | -39'768.40 |
| Zinsaufwand | -226'069.14 | -270'056.04 |
| Bewirtschaftungshonorare | -448'220.15 | -289'475.25 |
| Vergütung Geschäftsführung | -102'930.53 | -65'932.95 |
| Aufwand Vermögensverwaltung | -551'150.68 | -355'408.20 |
| Netto-Ergebnis aus Vermögensanlage | 15'022'046.33 | 9'498'771.45 |
| Übrige Erträge | 98'054.80 | 43'200.00 |
| Schätzungs- und Revisionsaufwand | -29'792.00 | -24'608.00 |
| Übriger Verwaltungsaufwand | -163'944.95 | -142'703.30 |
| Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen | 670'800.00 | 670'800.00 |
| Gesamterfolg des Rechnungsjahres | 15'597'164.18 | 10'045'460.15 |

Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungs- entschädigungen

Mit Bezug auf Art. 40 ASV stellen wir fest: Weder die Pensimo Management AG noch die Anlagestiftung Adimora vereinnahmen oder bezahlen Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsent-schädigungen.

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 An-sprüche bei bisherigen Anlegern erfolgt kommissionsfrei (Art. 13 des Reglements).

Im Berichtsjahr betrug die angewandte Ausgabekommission für die Emission im Vorzeichnungs-recht der bisherigen Anleger wie auch zugunsten der Sacheinlage 0.2 %. Es fand keine Rücknah-me von Ansprüchen statt.

Verwaltungsaufwand

Die Verwaltungsaufwendungen betragen insgesamt CHF 296'667.48 (Vorjahr CHF 233'244.25) und setzen sich aus Vergütungen für Geschäftsführung, Schätzungs- und Revisionsaufwand und den übrigen Verwaltungsaufwendungen zusammen. Die Vergütung für Geschäftsführung (all-in-fee, zzgl. 8 % MWST) beläuft sich für das Geschäftsjahr 2015/16 auf 0.9 % des Soll-Mietertrags pro Jahr. Dies entspricht einer Vergütung von CHF 102'930.53 (Vorjahr CHF 65'932.95). In diesem Geschäftsführungshonorar sind Aufwendungen für den Kauf und Verkauf von Immobilien ent-halten. Für Bautreuhandleistungen wurden den Bauprojekten 1.2 % der Baukosten belastet. Die übrigen Verwaltungsaufwendungen beinhalten insbesondere die Honorare für die Mitglieder des Stiftungsrats und der Anlagekommission, den Beratungsaufwand sowie die Aufsichtsabgabe.

Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Hypothekarschulden

| Laufzeit bis | Zinssatz | Bestand in CHF 30.09.2015* | Aufnahme | Rückzahlung | Bestand in CHF 30.09.2016 |
|-------------------------------------|---------------|-------------------------------|----------------------|-----------------------|------------------------------|
| 30.09.2015 – 30.09.2016 | 0.45 % | 15'700'000.00 | 6'600'000.00 | -2'000'000.00 | 20'300'000.00 |
| 15.09.2015 – 14.10.2016 | 0.45 % | 25'000'000.00 | 3'500'000.00 | -25'600'000.00 | 2'900'000.00 |
| 29.01.2016 – 29.02.2016 | 0.45 % | 0.00 | 1'000'000.00 | -1'000'000.00 | 0.00 |
| | | 40'700'000.00 | 11'100'000.00 | -28'600'000.00 | 23'200'000.00 |
| Gewichteter durchschnittlicher Zins | 0.45 % | | | | |

* Kredite, deren Laufzeit nach dem 30.9.2015 beginnt, stehen für feste Vorschüsse, welche gerollt worden sind.

Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage

Verpfändung von Aktiven

Zur Sicherung eigener Verpflichtungen sind Schuldbriefe mit einem Nominalwert von CHF 110'983'579.– (Vorjahr CHF 106'808'160.–) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 23'200'000.– (Vorjahr 40'700'000.–).

Compliance

Laufende Rechtsverfahren Es bestehen keine laufenden Rechtsverfahren.

Einhaltung der Anlagerichtlinien Die Anlagestiftung Adimora hält mit Ausnahme von Art. 2 Abs. 2 die Anlagerichtlinien ein. Ein Grundstück übersteigt den zulässigen Verkehrswert von 15 % des Vermögens der Anlagegruppe gemäss Art. 2 Abs. 2 der Anlagerichtlinien. Diese Verletzung steht in direktem Zusammenhang mit dem Aufbau der Anlagestiftung. In Erfüllung von Art. 26 Abs. 7 der Verordnung über die Anlagestiftungen hat der Stiftungsratspräsident sowie der Stiftungsrat der Anlagestiftung mit Sitzung vom 7. Dezember 2016 dieser Abweichung zugestimmt.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, welche die Beurteilung der Jahresrechnung 2015/16 wesentlich beeinflussen könnten.

An die Anlegerversammlung der Immobilien-Anlagestiftung Adimora, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Immobilien-Anlagestiftung Adimora, bestehend aus Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens, Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens und Anhang (Seiten 5, 10–21), für das am 30. September 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

**Verantwortung des
Stiftungsrates**

Der Stiftungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen 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 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher und anderer Vorschriften

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

Wir haben die weiteren in Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

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, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen werden.

Wir haben geprüft, ob

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

Die Anlagegruppe Omega der Immobilien-Anlagestiftung Adimora befindet sich in der Aufbau-phase, weshalb Art. 2 Abs. 2 der Anlagerichtlinien nicht eingehalten ist.

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

Cornelia Herzog
Zugelassene Revisionsexpertin
Leitende Revisorin

Alexander Kosovan
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 15. Dezember 2016

An die Anlegerversammlung der Immobilien-Anlagestiftung Adimora, Zürich

Die Grundstücke der Anlagestiftung Adimora werden von den Schätzungsexperten Martin Hofer und Pascal Marazzi-de Lima MRICS (beide Partner der Firma Wüest Partner AG) jährlich auf ihren aktuellen Marktwert bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 30. September 2016.

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 2016).

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 offengelegt und damit eine grösstmögliche Transparenz geschaffen. Im Report wird auf die wesentlichen Veränderungen gegenüber der letzten Bewertung hingewiesen.

**Bewertungsergebnisse
per 30. September 2016**

Per 30. September 2016 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Adimora mit 17 Liegenschaften auf CHF 235'749'000.– geschätzt (2015: CHF 188'760'000.–). In der Berichtsperiode vom 1. Oktober 2015 bis 30. September 2016 wurden 4 Liegenschaften (Altkircherstrasse 15 in Basel; Herrengrabenweg 14 in Basel; Pilgerstrasse 8–16 in Basel; Wasserstelzenweg 60 in Riehen) neu erworben. Es wurde keine Liegenschaft veräussert. 2 Liegenschaften wurden in der Berichtsperiode fertiggestellt (von-Gunten-Strasse 7 in Bern und Zwicky-Areal in Dübendorf) und erstmals regulär bewertet.

Von den 11 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden alle 11 aufgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung von 4.7% statt (+ CHF 7'569'000.– gegenüber 2015).

Die Aufwertungen sind hauptsächlich durch den Markt getrieben, sprich die Diskontierung konnte aufgrund von verringerten Renditeerwartungen noch mal gesenkt werden. Insbesondere seit der Einführung der Negativzinsen SNB ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien noch mal stark gewachsen. Die starke Aufwertung etwas gemindert haben bei diversen Liegenschaften die höher eingestellten Investitionen in den ersten Jahren.

Zürich, 27. September 2016

Die Schätzungsexperten
Martin Hofer (Experte)

Pascal Marazzi-de Lima (Experte)

| Abschluss per 30.09. | Anzahl Ansprüche | Inventarwert nach Ausschüttung in CHF | Ausschüttung pro Anspruch und Ertragsjahr in CHF | Ausschüttungs- rendite in % | Anlage- rendite in % |
|-------------------------|---------------------|---|---|-----------------------------------|----------------------------|
| 2012 | 40'000 | 1'017.02 | 0.00 | n.a. | n.a. |
| 2013 | 77'000 | 1'006.01 | 30.00 | 2.90 | 1.87 |
| 2014 | 107'000 | 1'039.55 | 35.00 | 3.26 | 6.81 |
| 2015 | 127'000 | 1'083.65 | 35.00 | 3.13 | 7.61 |
| 2016 | 171'424 | 1'139.64 | 35.00 | 2.98 | 8.40 |

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