

Anlagestiftung
Adimora

Geschäftsbericht
2018

Inhalt

Organe	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 2018	12–13
Stammvermögen per 30. September	14
Anhang Geschäftsjahr 2017/18	15–20
Grundlagen und Organisation	15
Anleger	17
Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze	17
Erläuterung der Vermögensanlage	18
Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung	19
Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage	19
Compliance	20
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	20
Bericht der Revisionsstelle	21–22
Bericht der Schätzungsexperten	23–24
Zeitreihen ausgewählter Kennzahlen der Anlagegruppe der Anlagestiftung Adimora von 2010 bis 2018	25

Stiftungsrat	Dr. Andreas Flury , Präsident Michel Gut , Vizepräsident Pascal Bitterli Elisabeth Müller Ulrich Walt
Anlagekommission	Michel Gut , Präsident Andi Hoppler Richard Hunziker Andreas Kressler Roland Stockmann Othmar Stöckli , seit 12. April 2018 Nigel G. Volkart , seit 4. Juli 2018
Geschäftsführung	Pensimo Management AG
Mandatsleitung	Bruno Fritschi , seit 4. Juli 2018 Dr. Joris Van Wezemaal , bis 30. Juni 2018
Schätzungsexperten	Hervé Froidevaux , Wüest Partner AG, seit 1. Januar 2018 Martin Hofer , Wüest Partner AG, bis 31. Dezember 2017 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

	30.09.2018	30.09.2017
Nettovermögen in CHF	211'036'506.31	204'883'834.94
Anzahl Ansprüche	171'388	171'424
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	1'201.34	1'160.19
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	30.00	35.00

Kennzahlen¹⁾

	30.09.2018	30.09.2017
Mietausfallquote	8.65%	5.37%
Fremdfinanzierungsquote	20.31%	17.23%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	74.69%	79.09%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (GAV))	0.27%	0.30%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (NAV))	0.36%	0.37%
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.95%	4.73%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.62%	3.96%
Ausschüttungsrendite	2.44%	2.93%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	85.01%	90.58%
Anlagerendite	6.13%	4.87%

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

	Valoren-Nr.	ISIN-Code
Anlagegruppe Omega	14.983.583	CH0149835834

Vermögensrechnung

Investitionen und Desinvestitionen

Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit vom 1. Oktober 2017 bis 30. September 2018 kann wie folgt beschrieben werden:

	CHF
Käufe	
Schlieren, Badenerstrasse 96, 98, 106, 108	13'634'000
Neubauten	
Dübendorf, Am Wasser 6, 15	281'800
Winterthur, Dättnauerstrasse 131 – 163	71'000
Winterthur, Robert-Sulzer-Strasse	2'917'000
Erneuerungen	
Biel, Hans-Hugi-Strasse 5, 7, Silbergasse 2, 4	3'236'879
Total Investitionen 2017/18	20'140'679
Verkäufe	
Renens, Route de Lausanne 39, 41	7'800'000
Total Desinvestitionen 2017/18	7'800'000

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 30. September 2018 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagestiftung Adimora beträgt CHF 285'339'000.– (Vorjahr CHF 265'645'000.–). In der Berichtsperiode wurde 1 Liegenschaft erworben, welche «at cost» bewertet wurde (Schlieren, Badenerstrasse 96, 98, 106, 108). 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 2.80% (Vorjahr 3.00%) und 3.40% (Vorjahr 3.50%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.09% (Vorjahr 3.29%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 30. September 2018 auf CHF 1'201.34 (Vorjahr CHF 1'160.19) nach Ausschüttung. Von den 16 Liegenschaften, die sich über die ganze Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 4 Liegenschaften abgewertet und 12 Liegenschaften aufgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung von 4.00% statt (+ CHF 9'913'000.–¹ gegenüber 2017). Die Aufwertungen sind zum einen auf getätigte Investitionen zurückzuführen und zum anderen durch den Markt getrieben.

¹ Diese Angaben beziehen sich auf die 16 Liegenschaften, die sich über die ganze Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden.

Emissionstätigkeit

Im Rechnungsjahr 2017/18 wurde aus strategischen Gründen und mit Blick auf eine mittelfristige Entwicklungsplanung des Portfolios auf eine Emission verzichtet. Vor dem Hintergrund einer anstehenden baulichen Verjüngung des Portfolios soll der Einsatz von Fremdkapital in den kommenden drei Geschäftsjahren moderat und befristet erhöht werden.

Per 28. September 2018 fand eine Rücknahme von 36 Ansprüchen des Hilfsfonds der Kalkfabrik Netstal AG über CHF 41'766.84 statt. Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Erfolgsrechnung**Erträge**

Der Soll-Mietertrag nahm gegenüber dem Geschäftsjahr 2016/17 um 2.19% auf CHF 11'326'594.00 ab. Die Abnahme ist im Wesentlichen auf den Verkauf der Liegenschaft in Renens zurückzuführen.

Die Mietausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 8.65% (CHF 979'727.80) des Soll-Mietertrags gegenüber 5.37% (CHF 621'475.65) im Vorjahr. Die grössten Leerstände bestanden in Biel, Hans-Hugi-Strasse 5, 7, Silbergasse 2, 4 (Erneuerung), Winterthur, Dättnauerstrasse 131-163 (Erstvermietung) und Chur, Aspermontstrasse 17 (Markt).

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 104'141.47 auf CHF 261'539.90 gestiegen. Per 30. September 2018 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 20.31%. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 964'887.65 (Vorjahr CHF 787'218.21) und machte somit 9.31% (Vorjahr 7.18%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 1'411'955.38 (Vorjahr CHF 1'877'733.56) bzw. 13.63% (Vorjahr 17.12%) 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 CHF	Investiert CHF	Offene Ver- pflichtungen CHF
Neubauten			
Schlieren, Badenerstrasse 96, 98, 106, 108	35'770'155	13'634'000	22'136'155
Winterthur, Dättnauerstrasse 131-163	39'416'000	39'174'000	242'000
Winterthur, Robert-Sulzer-Strasse	44'000'000	15'102'000	28'898'000
Erneuerungen			
Biel, Hans-Hugi-Strasse 5, 7, Silbergasse 2, 4	6'387'000	4'101'375	2'285'625
Total Verpflichtungen per 30.09.2018	125'573'155	72'011'375	53'561'780

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Rechnungsjahres 2017/18 beträgt CHF 6'048'017.51. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 4'405'266.54) steht ein Betrag von CHF 10'453'284.05 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Betrag von CHF 30.- (Vorjahr CHF 35.-) je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 2.44% (Vorjahr 2.93%). Der Vortrag auf die neue Rechnung erhöht sich um CHF 906'377.51. Die Anlagerendite beläuft sich auf 6.13% (Vorjahr 4.87%).

Anträge an die Anlegerversammlung

Es werden folgende Anträge gestellt:

1. Die Jahresberichte der Anlagestiftung Adimora und der Anlagegruppe Omega für das Geschäftsjahr 2017/18 seien zu genehmigen.
2. Die Jahresrechnungen des Stammvermögens und der Anlagegruppe Omega für das Geschäftsjahr 2017/18 seien zu genehmigen.
3. Dem Stiftungsrat sei für das Geschäftsjahr 2017/18 Entlastung zu erteilen.

Zürich, 12. Dezember 2018

Immobilien-Anlagestiftung Adimora

Dr. Andreas Flury
Präsident des Stiftungsrates

Bruno Fritschi
Mandatsleiter

Vermögensrechnung per 30. September

2018
CHF2017
CHF

Aktiven		
Umlaufvermögen	61'282.41	221'911.41
Flüssige Mittel	60'158.53	33'377.33
Kurzfristige Forderungen	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	1'123.88	188'534.08
Anlagevermögen	285'339'000.00	265'645'000.00
Immobilien	285'339'000.00	265'645'000.00
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	28'736'000.00	12'185'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	256'603'000.00	253'460'000.00
Miteigentumsanteile	0.00	0.00
Beteiligungen	0.00	0.00
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Gesamtvermögen	285'400'282.41	265'866'911.41
Passiven		
Fremdkapital	74'363'776.10	60'983'076.47
Kurzfristige Verbindlichkeiten	970'921.69	1'546'020.00
Rechnungsabgrenzungen	119'716.86	448'009.37
Hypothekarschulden	57'850'000.00	45'650'000.00
Andere verzinsliche Darlehen	110'137.55	109'047.10
Latente Steuern	15'313'000.00	13'230'000.00
Nettovermögen	211'036'506.31	204'883'834.94
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	171'424	171'424
Veränderungen im Berichtsjahr	-36	0
Stand am Ende der Berichtsperiode	171'388	171'424
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	1'231.34	1'195.19
Ausschüttung	30.00	35.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'201.34	1'160.19
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	35.29	38.64
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	204'883'834.94	201'361'370.85
Zeichnungen	0.00	0.00
Rücknahmen	-41'766.84	0.00
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-5'999'840.00	-5'999'840.00
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	12'194'278.21	9'522'304.09
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	211'036'506.31	204'883'834.94

Erfolgsrechnung vom 1. Oktober bis 30. September

	2018 CHF	2017 CHF
Mietertrag Netto	10'359'201.80	10'968'233.45
Soll-Mietertrag	11'326'594.00	11'579'616.40
./. Minderertrag Leerstand	-866'516.20	-621'748.00
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-113'211.60	272.35
Übrige Erträge aus Liegenschaften	12'335.60	10'092.70
Unterhalt Immobilien	-2'376'843.03	-2'664'951.77
Instandhaltung	-964'887.65	-787'218.21
Instandsetzung	-1'411'955.38	-1'877'733.56
Operativer Aufwand	-1'245'539.88	-991'506.31
Ver- und Entsorgungskosten	-27'438.90	-22'970.80
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-254'921.92	-121'941.25
Delkrede	0.00	0.00
Versicherung	-83'659.25	-92'414.85
Bewirtschaftungshonorare	-483'810.40	-492'049.65
Vermietungs- und Insertionskosten	-75'447.80	-43'203.60
Übriger operativer Aufwand	-58'483.26	-44'886.46
Steuern und Abgaben	-261'778.35	-174'039.70
Operatives Ergebnis	6'736'818.89	7'311'775.37
Sonstige Erträge	133'346.25	4'395.80
Aktivzinsen	77.20	0.00
Aktivierte Bauzinsen	132'037.62	4'395.80
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	1'231.43	0.00
Finanzierungsaufwand	-548'814.32	-430'601.47
Hypothekarzinsen	-261'539.90	-157'398.43
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-15'097.17	-15'644.04
Baurechtszinsaufwand	-272'177.25	-257'559.00
Verwaltungsaufwand	-272'259.43	-261'665.61
Vergütung Geschäftsführung	-97'534.57	-99'916.04
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-34'952.53	-26'595.95
Übriger Verwaltungsaufwand	-139'772.33	-135'153.62
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	-1'073.88	0.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0.00	0.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-1'073.88	0.00
Nettoertrag des Rechnungsjahres	6'048'017.51	6'623'904.09
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	1'578'660.70	0.00
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	1'578'660.70	0.00
Realisierter Erfolg	7'626'678.21	6'623'904.09
Nicht realisierte Kapitalgewinne /-verluste	4'567'600.00	2'898'400.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	6'650'600.00	4'677'400.00
Veränderung latente Steuern	-2'083'000.00	-1'779'000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	12'194'278.21	9'522'304.09
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	6'048'017.51	6'623'904.09
Vortrag des Vorjahres	4'405'266.54	3'781'202.45
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	10'453'284.05	10'405'106.54
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	5'141'640.00	5'999'840.00
Vortrag auf neue Rechnung	5'311'644.05	4'405'266.54

			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 Nutzungsfächen in m ²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag Netto CHF	
Fertige Bauten ¹⁾	Basel	Altkircherstrasse 15	366	3		7	1	1				4'182'400	2'672'000	4'904'000	178'216	
	Basel	Hechtliacker 44	BR		32	32	16	1	89		176	24'787'000	19'400'000	28'230'000	1'359'022	
	Basel	Herrngrabenweg 14	384		3	8			1		35	4'092'400	2'505'000	4'791'000	160'340	
	Basel	Pilgerstrasse 8-16	2'239	7	12	18			34		40	13'317'900	11'480'000	15'660'000	594'909	
	Bern	von-Gunten-Strasse 7	BR		5	5	2	1	11			4'864'500	3'430'000	6'022'000	290'802	
	Biel	Hans-Hugi-Strasse 5, 7, Silbergasse 2, 4	1'293	30	16	9	14		40	1	1'247	20'236'900	20'100'000	20'240'000	650'840	
	Chiasso	Via B. Fontana 6, 8, 10	1'146		12	18			6	32	370	6'616'300	8'499'000	7'381'000	383'502	
	Chur	Aspermontstrasse 17	4'217	20	1	39	19		89		249	18'242'900	18'295'900	19'900'000	935'321	
	Dübendorf	Am Wasser 6, 15	3'191	8		8	16	10	20	4	826	28'484'800	17'846'000	35'680'000	1'190'958	
	Ecublens	Avenue du Tir Fédéral 38, 40	5'448	2	32	30	16		85			16'882'900	14'227'417	21'040'000	874'052	
	Kerzers	Widacker 1, 3	1'983		8	6	6		29			3'857'400	5'878'100	4'473'000	217'079	
	La Tour-de-Peilz	Chemin des Pléiades 8	2'135		6	6		3	17		214	4'683'900	4'462'344	6'144'000	262'462	
	Lyss	Knospweg 2, 4, 4a, 6, 6a, 8	3'731		3	23	14	1	33		10	9'743'300	9'936'400	12'200'000	501'797	
	Nidau	Lyss-Strasse 65, 67, 69, 71	4'448		16	22	22		57			14'705'500	16'110'707	15'410'000	717'697	
	Riehen	Wasserstelzenweg 60	1'287		4	4	4		8	1		4'942'900	3'346'000	5'908'000	218'593	
	Winterthur	Dättbauerstrasse 131-163	11'558		6	41	31	7	80	2		39'174'000	24'210'000	48'620'000	1'758'586	
		Total fertige Bauten		43'426	70	156	276	161	30	625	8	3'167	218'815'000	182'398'868	256'603'000	10'294'175
	Angefangene Bauten	Schlieren	Badenerstrasse 96, 98, 106, 108										13'634'000	0	13'634'000	0
Winterthur		Robert-Sulzer-Strasse										15'102'000	0	15'102'000	0	
		Total angefangene Bauten										28'736'000	0	28'736'000	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										28'736'000	0	28'736'000	0	
		Fertige Bauten										218'815'000	182'398'868	256'603'000	10'294'175	
		Miteigentumsanteile										0	0	0	0	
		Total										247'551'000	182'398'868	285'339'000	10'294'175	

¹⁾ Die Angaben zu den Mieteinheiten basieren auf den Mietverträgen. Sie können sich deshalb über die Jahre verändern.

Aufstellung der Käufe und Verkäufe:

Käufe: Schlieren, Badenerstrasse 96, 98, 106, 108 per 1. Februar 2018

Verkäufe: Renens, Route de Lausanne 39, 41 per 15. Dezember 2017

Stammvermögen per 30. September

Bilanz per 30. September	2018 CHF	2017 CHF
Aktiven		
Flüssige Mittel	0.00	0.00
Darlehen ¹⁾	110'137.55	109'047.10
Total Aktiven	110'137.55	109'047.10

	CHF	CHF
Stammvermögen		
Widmungsvermögen	100'000.00	100'000.00
Gewinnvortrag	9'047.10	7'967.45
Ertragsüberschuss	1'090.45	1'079.65
Total Stammvermögen	110'137.55	109'047.10

Erfolgsrechnung vom 1. Oktober bis 30. September	2018 CHF	2017 CHF
Aufwand		
Sonstige Aufwendungen	0.00	0.00
Total Aufwand	0.00	0.00

	CHF	CHF
Ertrag		
Zinsertrag	1'090.45	1'079.65
Total Ertrag	1'090.45	1'079.65
Ertragsüberschuss	1'090.45	1'079.65

Verwendung des Ertragsüberschusses	2018 CHF	2017 CHF
Übertrag auf Stammvermögen	1'090.45	1'079.65
Total Ertragsüberschuss	1'090.45	1'079.65

¹⁾ 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 4. Juli 2018
- Statuten vom 17. Januar 2014
- Reglement vom 26. November 2013
- Anlagerichtlinien vom 4. Juli 2018
- Organisationsreglement vom 24. September 2013

Prospekt Prospekt vom 30. September 2018

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
 Pascal Bitterli, Rüslikon, Pensionskasse Stadt Zürich
 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
 Andreas Kressler, Binningen
 Roland Stockmann, Zürich
 Othmar Stöckli, Zug, seit 12. April 2018
 Nigel G. Volkart, Meilen, seit 4. Juli 2018

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 Mandatsleiter fungiert Bruno Fritschi.

Betriebsaufwandquote

Die Betriebsaufwandquote (TER_{SA} (NAV)) beträgt 0.36%.

**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 2017/18 ist die OBERAUFSICHTSKOMMISSION BERUFLICHE VORSORGE (OAK BV).

Schätzungsexperten

Die Schätzungsexperten Pascal Marazzi-de Lima und Hervé Froidevaux, 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 von Schoch, Auer & Partner, St. Gallen, ausgeübt.

Anleger

Beteiligungsverhältnisse per 30. September 2018		
	GEMINI Sammelstiftung	5'562
	HIAG Pensionskasse	1'229
	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	171'388

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, Pascal Marazzi-de Lima und Hervé Froidevaux, 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 2.80% (Vorjahr 3.00%) und 3.40% (Vorjahr 3.50%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.09% (Vorjahr 3.29%). Weitere 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 (einschliesslich Gebühren, welche Gemengesteuern 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**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 2018****Anlagekategorie**

	CHF	in %
Liquidität	60'158.53	0.02
Forderungen	1'123.88	0.00
Immobilien Schweiz	285'339'000.00	99.98
Gesamtvermögen	285'400'282.41	100.00

Geografische Allokation

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

Marktregionen

Zürich	33%
Ostschweiz	8%
Innerschweiz	0%
Nordwestschweiz	23%
Bern	21%
Südschweiz	3%
Genfersee	10%
Westschweiz	2%
Total	100%

Quelle: Wüest Partner

Derivative Finanzinstrumente Die Anlagestiftung Adimora tätigt keine Derivatgeschäfte.

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

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. 13 des Reglements).

Im Berichtsjahr fand keine Emission statt, jedoch eine Rücknahme von 36 Ansprüchen.

Verwaltungsaufwand Die Verwaltungsaufwendungen betragen insgesamt CHF 272'259.43 (Vorjahr CHF 261'665.61) und setzen sich aus Vergütungen für Geschäftsführung, Schätzungs- und Revisionsaufwand und den übrigen Verwaltungsaufwendungen zusammen. Die Vergütung für Geschäftsführung (all-in-fee, zzgl. 8% / 7.7% MWST) beläuft sich für das Geschäftsjahr 2017/18 auf 0.8% des Soll-Mietertrags pro Jahr. Dies entspricht einer Vergütung von CHF 97'534.57 (Vorjahr CHF 99'916.04). In diesem Geschäftsführungshonorar sind Aufwendungen für den Kauf und Verkauf von Immobilien enthalten. 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 30.09.2017 ¹⁾	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.09.2018
31.01.2018–21.02.2018	0.53%	0.00	13'000'000.00	-13'000'000.00	0.00
15.12.2017–15.03.2018	0.53%	0.00	37'300'000.00	-37'300'000.00	0.00
15.02.2018–30.04.2018	0.53%	0.00	9'600'000.00	-9'600'000.00	0.00
15.09.2017–15.10.2018	0.53%	14'450'000.00	31'250'000.00	-8'400'000.00	37'300'000.00
29.09.2017–31.10.2018	0.53%	31'200'000.00	12'450'000.00	-33'100'000.00	10'550'000.00
31.07.2018–31.07.2023	0.66%	0.00	10'000'000.00	0.00	10'000'000.00
		45'650'000.00	113'600'000.00	-101'400'000.00	57'850'000.00
Gewichteter durchschnittlicher Zins	0.53%				

¹⁾ Kredite, deren Laufzeit nach dem 30.09.2017 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 116'383'579.- (Vorjahr CHF 110'983'579.-) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 57'850'000.- (Vorjahr 45'650'000.-).

Compliance

Laufende Rechtsverfahren Es bestehen keine Rechtsverfahren, für welche Rückstellungen bzw. Eventualverpflichtungen zu berücksichtigen wären.

Einhaltung der Anlagerichtlinien Die Immobilien-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. Durch den Erwerb grösserer Bestandesliegenschaften sowie die Erstellung grösserer Eigenbauten zwecks Diversifikation des Immobilienportfolios, welche grundsätzlich im Interesse der Anleger steht, verletzt die Immobilien-Anlagestiftung Adimora befristet Art. 2 Abs. 2 der Anlagerichtlinien. In Erfüllung von Art. 26 Abs. 7 der Verordnung über die Anlagestiftungen hat der Stiftungsratspräsident sowie der Stiftungsrat der Anlagestiftung mit Sitzung vom 12. Dezember 2018 dieser Abweichung zugestimmt.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, welche die Beurteilung der Jahresrechnung 2017/18 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 – 20), für das am 30. September 2018 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 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

**Berichterstattung auf-
grund 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.

Wir weisen darauf hin, dass Art. 2 Abs. 2 der Anlagerichtlinien der Immobilien-Anlagestiftung Adimora per 30. September 2018 verletzt 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

Marcel Meyer
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Alexander Kosovan
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 14. Dezember 2018

An die Anlegerversammlung der Immobilien-Anlagestiftung Adimora, Zürich

Die Grundstücke der Anlagestiftung Adimora werden von den Schätzungsexperten Pascal Marazzi-de Lima und Hervé Froidevaux (beide Partner der Firma Wüest Partner AG) jährlich auf ihren aktuellen Marktwert bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 30. September 2018.

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 2018).

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 2018**

Per 30. September 2018 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Adimora mit 18 Liegenschaften auf CHF 285'339'000.– geschätzt (2017: CHF 265'645'000.–). In der Berichtsperiode vom 1. Oktober 2017 bis 30. September 2018 wurde 1 Liegenschaft erworben, welche «at cost» bewertet wurde (Schlieren, Badenerstrasse 96, 98, 106, 108). Eine Liegenschaft wurde veräussert (Renens, Route de Lausanne 39, 41). Mit der Liegenschaft an der Robert-Sulzer-Strasse in Winterthur wurde eine weitere Liegenschaft «at cost» bewertet.

Von den 16 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 4 Liegenschaften abgewertet und 12 Liegenschaften aufgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung von 4.0% statt (+ CHF 9'913'000.– gegenüber 2017).

Die Aufwertungen sind zum einen auf getätigte Investitionen zurückzuführen und zum anderen durch den Markt getrieben. Die Diskontierungen wurden aufgrund verringerter Renditeerwartungen erneut gesenkt. Insbesondere die tiefen Zinsen und mangelnde Alternativen sorgen für eine erhöhte Nachfrage nach Immobilien. Die starke Aufwertung etwas gemindert haben bei diversen Liegenschaften die höher eingestellten Investitionen und die gesenkten Marktmieten.

Zürich, 19. September 2018

Die Schätzungsexperten
Pascal Marazzi-de Lima

Hervé Froidevaux

**Zeitreihen ausgewählter Kennzahlen der Anlagegruppe
der Anlagestiftung Adimora von 2010 bis 2018**

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
2017	171'424	1'160.19	35.00	2.93	4.87
2018	171'388	1'201.34	30.00	2.44	6.13

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

Pensimo Management AG
Obstgartenstrasse 19
Postfach 246, 8042 Zürich

T +41 43 255 21 00
www.pensimo.ch