

# Anlagestiftung Adimora

## Geschäftsbericht 2019

## Inhalt

<b>Organe</b>	<b>3</b>
<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>4</b>
<b>Eckdaten / Kennzahlen</b>	<b>5</b>
<b>Jahresbericht</b>	<b>6–9</b>
<b>Jahresrechnung</b>	<b>10–11</b>
Vermögensrechnung per 30. September	10
Erfolgsrechnung vom 1. Oktober bis 30. September	11
<b>Grundstücksverzeichnis per 30. September 2019</b>	<b>12–13</b>
<b>Stammvermögen per 30. September</b>	<b>14</b>
<b>Anhang Geschäftsjahr 2018/19</b>	<b>15–20</b>
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
<b>Bericht der Revisionsstelle</b>	<b>21–22</b>
<b>Bericht der Schätzungsexperten</b>	<b>23–24</b>
<b>Zeitreihen ausgewählter Kennzahlen der Anlagegruppe der Anlagestiftung Adimora von 2010 bis 2019</b>	<b>25</b>



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**  
**Nigel G. Volkart**

Geschäftsführung

**Pensimo Management AG**

Mandatsleitung

**Bruno Fritschi**

Schätzungsexperten

**Hervé Froidevaux**, 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](http://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

	30.09.2019	30.09.2018
Nettovermögen in CHF	248'478'856.93	211'036'506.31
Anzahl Ansprüche	196'388	171'388
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	1'235.24	1'201.34
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	30.00	30.00

Kennzahlen<sup>1)</sup>

	30.09.2019	30.09.2018
Mietausfallquote	6.22%	8.65%
Fremdfinanzierungsquote	13.38%	20.31%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	77.49%	74.69%
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> (GAV))	0.26%	0.27%
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> (NAV))	0.34%	0.36%
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.21%	5.95%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.19%	4.62%
Ausschüttungsrendite	2.37%	2.44%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	75.93%	85.01%
Anlagerendite	5.32%	6.13%

<sup>1)</sup> 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 2018 bis 30. September 2019 kann wie folgt beschrieben werden:

	CHF
<b>Käufe</b>	
Reinach, Fleischbachstrasse (Baurechtsvertrag)	603'000
<b>Neubauten</b>	
Bern, Von-Gunten-Strasse 7	1'720'100
Schlieren, Badenerstrasse 96, 98, 106, 108	9'560'000
Winterthur, Dättnauerstrasse 131-163	18'800
Winterthur, Robert-Sulzer-Strasse 4, 18	4'320'000
<b>Erneuerungen</b>	
Biel, Hans-Hugi-Strasse 5, 7, Silbergasse 2, 4	2'302'849
<b>Total Investitionen 2018/19</b>	<b>18'524'749</b>
<b>Verkäufe</b>	
Keine	0
<b>Total Desinvestitionen 2018/19</b>	<b>0</b>

**Marktwertschätzungen und Inventarwert**

Das Total der von den Experten per 30. September 2019 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagestiftung Adimora beträgt CHF 309'578'000.- (Vorjahr CHF 285'339'000.-). In der Berichtsperiode wurde 1 Liegenschaft (im Baurecht) erworben, welche «at cost» bewertet wurde (Reinach, Fleischbachstrasse). Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen im Bestand<sup>1</sup> zwischen 2.70% (Vorjahr 2.80%) und 3.30% (Vorjahr 3.40%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.94% (Vorjahr 3.09%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per

30. September 2019 auf CHF 1'235.24 (Vorjahr CHF 1'201.34) nach Ausschüttung. Von den 16 Liegenschaften, die sich über die ganze Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 3 Liegenschaften abgewertet und 13 Liegenschaften aufgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung von 3.80% statt (+ CHF 9'756'000.-<sup>1</sup> gegenüber 2018). Die Aufwertungen sind zum einen auf getätigte Investitionen zurückzuführen und zum anderen durch den Markt getrieben.

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

**Emissionstätigkeit**

Per 30. August 2019 erfolgte eine Emission von 25'000 Ansprüchen im Vorzeichnungsrecht der bisherigen Anleger. Durch die Emissionstätigkeit per 30. August 2019 flossen der Anlagegruppe Omega zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 30'033'500.00 zu, welche für die laufende Investitionstätigkeit und Rückzahlung von fremden Mitteln verwendet wurden. Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

**Erfolgsrechnung****Erträge**

Der Soll-Mietertrag nahm gegenüber dem Geschäftsjahr 2017/18 um 1.56% auf CHF 11'503'749.15 zu. Die Zunahme ist im Wesentlichen zurückzuführen auf die Liegenschaften in Dübendorf, Am Wasser 6, 15 (Neuvermietungen), Biel, Hans-Hugi-Strasse 5, 7, Silbergasse 2, 4 (Wiedervermietung nach Sanierung) und Lyss, Knospweg 2, 4, 4a, 6, 6a, 8 (Neuvermietungen).

Die Mietausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 6.22% (CHF 715'021.25) des Soll-Mietertrags gegenüber 8.65% (CHF 979'727.80) im Vorjahr. Die grössten Leerstände bestanden in Biel, Hans-Hugi-Strasse 5, 7, Silbergasse 2, 4 (Erneuerung), Winterthur, Dättnauerstrasse 131–163 (Markt) und Chur, Aspermontstrasse 17 (Markt).

**Aufwendungen**

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 93'995.61 auf CHF 355'535.51 gestiegen. Per 30. September 2019 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 13.38% (Vorjahr 20.31%). Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 1'066'000.40 (Vorjahr CHF 964'887.65) und machte somit 9.87% (Vorjahr 9.31%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 939'322.24 (Vorjahr CHF 1'411'955.38) bzw. 8.70% (Vorjahr 13.63%) des Mietertrags netto aufgewendet.

**Berechnung****Nettoinventarwert**

Der Nettoinventarwert 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
<b>Neubauten</b>			
Reinach, Fleischbachstrasse	64'910'000	603'000	64'307'000
Schlieren, Badenerstrasse 96, 98, 106, 108	35'770'155	23'194'000	12'576'155
Winterthur, Dättnauerstrasse 131-163	39'416'000	39'192'800	223'200
Winterthur, Robert-Sulzer-Strasse 4, 18	44'000'000	19'422'000	24'578'000
<b>Erneuerungen</b>			
Biel, Hans-Hugi-Strasse 5, 7, Silbergasse 2, 4	6'387'000	5'734'395	652'605
<b>Total Verpflichtungen per 30.09.2019</b>	<b>190'483'155</b>	<b>88'146'195</b>	<b>102'336'960</b>

### Ausschüttung

Der Nettoertrag des Rechnungsjahres 2018/19 beträgt CHF 7'759'584.62. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 5'311'644.05) steht ein Betrag von CHF 13'071'228.67 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Betrag von CHF 30.- (Vorjahr CHF 30.-) je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 2.37% (Vorjahr 2.44%). Der Vortrag auf die neue Rechnung erhöht sich um CHF 1'867'944.62. Die Anlagerendite beläuft sich auf 5.32% (Vorjahr 6.13%).

## Anträge an die Anlegerversammlung

---

Es werden folgende Anträge gestellt:

1. Die Jahresberichte der Anlagestiftung Adimora und der Anlagegruppe Omega für das Geschäftsjahr 2018/19 seien zu genehmigen.
2. Die Jahresrechnungen des Stammvermögens und der Anlagegruppe Omega für das Geschäftsjahr 2018/19 seien zu genehmigen.
3. Dem Stiftungsrat sei für das Geschäftsjahr 2018/19 Entlastung zu erteilen.

Zürich, 11. Dezember 2019

### Immobilien-Anlagestiftung Adimora

**Dr. Andreas Flury**  
Präsident des Stiftungsrates

**Bruno Fritschi**  
Mandatsleiter

## Vermögensrechnung per 30. September

2019  
CHF2018  
CHF

Aktiven	2019 CHF	2018 CHF
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>115'243.83</b>	<b>61'282.41</b>
Flüssige Mittel	62'694.10	60'158.53
Kurzfristige Forderungen	51'059.13	0.00
Rechnungsabgrenzungen	1'490.60	1'123.88
<b>Anlagevermögen</b>	<b>309'578'000.00</b>	<b>285'339'000.00</b>
<b>Immobilien</b>	<b>309'578'000.00</b>	<b>285'339'000.00</b>
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	43'219'000.00	28'736'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	266'359'000.00	256'603'000.00
Miteigentumsanteile	0.00	0.00
Beteiligungen	0.00	0.00
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>309'693'243.83</b>	<b>285'400'282.41</b>
<b>Passiven</b>		
<b>Fremdkapital</b>	<b>61'214'386.90</b>	<b>74'363'776.10</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2'475'426.45	970'921.69
Rechnungsabgrenzungen	141'721.50	119'716.86
Hypothekarschulden	41'300'000.00	57'850'000.00
Andere verzinsliche Darlehen	111'238.95	110'137.55
Latente Steuern	17'186'000.00	15'313'000.00
<b>Nettovermögen</b>	<b>248'478'856.93</b>	<b>211'036'506.31</b>
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	171'388	171'424
Veränderungen im Berichtsjahr	25'000	-36
Stand am Ende der Berichtsperiode	196'388	171'388
<b>Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung</b>	<b>1'265.24</b>	<b>1'231.34</b>
Ausschüttung	30.00	30.00
<b>Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung</b>	<b>1'235.24</b>	<b>1'201.34</b>
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch</b>	<b>39.51</b>	<b>35.29</b>
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	211'036'506.31	204'883'834.94
Zeichnungen	30'033'500.00	0.00
Rücknahmen	0	-41'766.84
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-5'141'640.00	-5'999'840.00
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	12'550'490.62	12'194'278.21
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	248'478'856.93	211'036'506.31

## Erfolgsrechnung vom 1. Oktober bis 30. September

	2019 CHF	2018 CHF
<b>Mietertrag Netto</b>	<b>10'799'508.60</b>	<b>10'359'201.80</b>
Soll-Mietertrag	11'503'749.15	11'326'594.00
Minderertrag Leerstand	-712'574.00	-866'516.20
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-2'447.25	-113'211.60
Übrige Erträge aus Liegenschaften	10'780.70	12'335.60
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>-2'005'322.64</b>	<b>-2'376'843.03</b>
Instandhaltung	-1'066'000.40	-964'887.65
Instandsetzung	-939'322.24	-1'411'955.38
<b>Operativer Aufwand</b>	<b>-1'116'848.29</b>	<b>-1'245'539.88</b>
Ver- und Entsorgungskosten	-20'242.60	-27'438.90
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-198'024.78	-254'921.92
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-85'800.35	-83'659.25
Bewirtschaftungshonorare	-485'743.75	-483'810.40
Vermietungs- und Insertionskosten	-127'306.36	-75'447.80
Übriger operativer Aufwand	-21'153.25	-58'483.26
Steuern und Abgaben	-178'577.20	-261'778.35
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>7'677'337.67</b>	<b>6'736'818.89</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>310'973.86</b>	<b>133'346.25</b>
Aktivzinsen	0.00	77.20
Aktivierte Bauzinsen	249'473.86	132'037.62
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	61'500.00	1'231.43
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-614'195.91</b>	<b>-548'814.32</b>
Hypothekarzinsen	-355'535.51	-261'539.90
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-1'101.40	-15'097.17
Baurechtszinsaufwand	-257'559.00	-272'177.25
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-302'031.00</b>	<b>-272'259.43</b>
Vergütung Geschäftsführung	-98'983.74	-97'534.57
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-33'659.53	-34'952.53
Übriger Verwaltungsaufwand	-169'387.73	-139'772.33
<b>Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>687'500.00</b>	<b>-1'073.88</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	687'500.00	0.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	-1'073.88
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>7'759'584.62</b>	<b>6'048'017.51</b>
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>28'506.00</b>	<b>1'578'660.70</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	28'506.00	1'578'660.70
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>7'788'090.62</b>	<b>7'626'678.21</b>
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne /-verluste</b>	<b>4'762'400.00</b>	<b>4'567'600.00</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	6'635'400.00	6'650'600.00
Veränderung latente Steuern	-1'873'000.00	-2'083'000.00
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>12'550'490.62</b>	<b>12'194'278.21</b>
<b>Ausschüttung und Verwendung des Erfolges</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	7'759'584.62	6'048'017.51
Vortrag des Vorjahres	5'311'644.05	4'405'266.54
<b>Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag</b>	<b>13'071'228.67</b>	<b>10'453'284.05</b>
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	5'891'640.00	5'141'640.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>7'179'588.67</b>	<b>5'311'644.05</b>

		Grundstückfläche in m <sup>2</sup>									Nutzungsflächen in m <sup>2</sup>								
			1- und 1/2-Zimmer-Wohnungen	2- und 2 1/2-Zimmer-Wohnungen	3- und 3 1/2-Zimmer-Wohnungen	4- und 4 1/2-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag Netto CHF					
Fertige Bauten <sup>1)</sup>	<b>Basel</b>	Altkircherstrasse 15	366	3		7	1	1			4'182'400	2'678'000	5'038'000	179'515					
	<b>Basel</b>	Hechtliacker 44	BR		32	32	16	1	89	176	24'787'000	19'442'000	29'090'000	1'404'539					
	<b>Basel</b>	Herrngrabenweg 14	384		3	8			1	35	4'092'400	2'510'000	4'982'000	176'820					
	<b>Basel</b>	Pilgerstrasse 8-16	2'239	7	12	18			34	40	13'317'900	11'505'000	16'550'000	596'417					
	<b>Bern</b>	von-Gunten-Strasse 7	BR		5	5	2	1	11		6'584'600	3'430'000	4'467'000	296'077					
	<b>Biel</b>	Hans-Hugi-Strasse 5, 7, Silbergasse 2, 4	1'293	30	16	9	14		40	1	1'247	21'618'600	20'900'000	24'640'000	809'682				
	<b>Chiasso</b>	Via B. Fontana 6, 8, 10	1'146		12	18			6	32	370	6'616'300	8'499'000	6'904'000	381'246				
	<b>Chur</b>	Aspermontstrasse 17	4'217	20	1	39	19		89		249	18'242'900	18'524'222	20'620'000	1'045'265				
	<b>Dübendorf</b>	Am Wasser 6, 15	3'191	8		8	16	10	20	4	826	28'484'800	17'846'000	37'440'000	1'298'214				
	<b>Ecublens</b>	Avenue du Tir Fédéral 38, 40	5'448	2	32	30	16		85			16'882'900	14'227'417	21'170'000	903'225				
	<b>Kerzers</b>	Widacker 1, 3	1'983		8	6	6		29			3'857'400	5'878'100	4'465'000	217'152				
	<b>La Tour-de-Peilz</b>	Chemin des Pléiades 8	2'135		6	6		3	17		214	4'683'900	4'462'344	6'197'000	260'772				
	<b>Lyss</b>	Knospweg 2, 4, 4a, 6, 6a, 8	3'731		3	23	14	1	33		10	9'743'300	9'936'400	12'460'000	509'654				
	<b>Nidau</b>	Lyss-Strasse 65, 67, 69, 71	4'448		16	22	22		57			14'705'500	16'110'707	15'690'000	728'486				
	<b>Riehen</b>	Wasserstelzenweg 60	1'287		4	4	4		8	1		4'942'900	3'354'000	6'046'000	218'680				
	<b>Winterthur</b>	Dättbauerstrasse 131-163	11'558		6	41	31	7	80	2		39'192'800	24'210'000	50'600'000	1'773'766				
		<b>Total fertige Bauten</b>	<b>43'426</b>	<b>70</b>	<b>156</b>	<b>276</b>	<b>161</b>	<b>30</b>	<b>625</b>	<b>8</b>	<b>3'167</b>	<b>221'935'600</b>	<b>183'513'190</b>	<b>266'359'000</b>	<b>10'799'509</b>				
Angefangene Bauten	<b>Reinach</b>	Fleischbachstrasse									603'000	0	603'000	0					
	<b>Schlieren</b>	Badenerstrasse 96, 98, 106, 108									23'194'000	0	23'194'000	0					
	<b>Winterthur</b>	Robert-Sulzer-Strasse 4, 18									19'422'000	0	19'422'000	0					
		<b>Total angefangene Bauten</b>									<b>43'219'000</b>	<b>0</b>	<b>43'219'000</b>	<b>0</b>					
Bauland	<b>Total Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>										<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>					
Miteigentumsanteile	<b>Total Miteigentumsanteile</b>										<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>					
Total Grundstücksverzeichnis	<b>Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>										<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>					
	<b>Angefangene Bauten</b>										<b>43'219'000</b>	<b>0</b>	<b>43'219'000</b>	<b>0</b>					
	<b>Fertige Bauten</b>										<b>221'935'600</b>	<b>183'513'190</b>	<b>266'359'000</b>	<b>10'799'509</b>					
	<b>Miteigentumsanteile</b>										<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>					
	<b>Total</b>										<b>265'154'600</b>	<b>183'513'190</b>	<b>309'578'000</b>	<b>10'799'509</b>					

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

#### Aufstellung der Käufe und Verkäufe:

Käufe: Reinach, Fleischbachstrasse (Baurechtsvertrag) per 1. September 2019

Verkäufe: Keine

<b>Bilanz per 30. September</b>	2019 CHF	2018 CHF
<b>Aktiven</b>		
Flüssige Mittel	0.00	0.00
Darlehen <sup>1)</sup>	111'238.95	110'137.55
<b>Total Aktiven</b>	<b>111'238.95</b>	<b>110'137.55</b>

	CHF	CHF
<b>Stammvermögen</b>		
Widmungsvermögen	100'000.00	100'000.00
Gewinnvortrag	10'137.55	9'047.10
Ertragsüberschuss	1'101.40	1'090.45
<b>Total Stammvermögen</b>	<b>111'238.95</b>	<b>110'137.55</b>

<b>Erfolgsrechnung vom 1. Oktober bis 30. September</b>	2019 CHF	2018 CHF
<b>Aufwand</b>		
Sonstige Aufwendungen	0.00	0.00
<b>Total Aufwand</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

	CHF	CHF
<b>Ertrag</b>		
Zinsertrag	1'101.40	1'090.45
<b>Total Ertrag</b>	<b>1'101.40</b>	<b>1'090.45</b>
<b>Ertragsüberschuss</b>	<b>1'101.40</b>	<b>1'090.45</b>

<b>Verwendung des Ertragsüberschusses</b>	2019 CHF	2018 CHF
Übertrag auf Stammvermögen	1'101.40	1'090.45
<b>Total Ertragsüberschuss</b>	<b>1'101.40</b>	<b>1'090.45</b>

<sup>1)</sup> Darlehen an die Anlagestiftung Adimora Anlagegruppe Omega

## Grundlagen und Organisation

---

<b>Rechtsform und Zweck</b>	<p>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.</p>
<b>Urkunden und Reglemente</b>	<p>Es bestehen folgende Urkunden und Reglemente:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Leitbild vom 4. Juli 2018</li><li>– Statuten vom 17. Januar 2014</li><li>– Reglement vom 23. Januar 2019</li><li>– Anlagerichtlinien vom 4. Juli 2018</li><li>– Organisationsreglement vom 3. Juli 2019</li></ul>
<b>Prospekt</b>	<p>Prospekt vom 30. September 2019</p>
<b>Organisation</b>	<p><b>Anlegerversammlung</b></p> <p>Die Anlegerversammlung ist das oberste Organ der Stiftung und wird durch die Anleger gebildet. Sie hat insbesondere folgende Aufgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Wahl der Mitglieder des Stiftungsrates</li><li>– Wahl des Präsidenten des Stiftungsrates für die gleiche Amtsdauer wie für den Stiftungsrat</li><li>– Wahl der Revisionsstelle</li><li>– Genehmigung der Jahresrechnung</li><li>– Genehmigung des jährlichen Berichtes des Stiftungsrates</li><li>– Genehmigung und Änderung des Reglements</li><li>– Anträge an die Aufsichtsbehörde zur Änderung der Statuten</li><li>– Antrag an die Aufsichtsbehörde auf Fusion oder Auflösung der Stiftung</li><li>– Genehmigung von Beteiligungen an nicht kotierten schweizerischen Aktiengesellschaften im Stammvermögen</li><li>– Genehmigung von Tochtergesellschaften im Stammvermögen</li></ul> <p><b>Stiftungsrat</b></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 und genehmigt oder ändert das Leitbild der Anlagegruppen unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen.</p>

**Zusammensetzung Stiftungsrat**

Dr. Andreas Flury, Otelfingen, Präsident  
Michel Gut, Lausanne, Vizepräsident  
Pascal Bitterli, Rüschlikon, Pensionskasse Stadt Zürich  
Elisabeth Müller, Gretzenbach, PFS Pension Fund Services AG  
Ulrich Walt, Uitikon, PEKAM Pensionskassen Management AG

**Anlagekommission**

Der Stiftungsrat hat die Anlage des Vermögens 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  
Nigel G. Volkart, Meilen

**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 ( $TER_{ISA}$  (NAV)) beträgt 0.34%.

**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 2018/19 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 schochauer ag, Rechtsanwälte in St. Gallen, ausgeübt.

## Anleger

**Beteiligungsverhältnisse  
per 30. September 2019**

GEMINI Sammelstiftung	6'465
HIAG Pensionskasse	1'408
Holcim Pension Fund	9'957
Pensionskasse der C&A Gruppe	1'486
Pensionskasse der Coutts & Co. AG	712
Pensionskasse der Fixit AG	1'085
Pensionskasse der HG COMMERCIALE	1'334
Pensionskasse der Holcim (Schweiz) AG	4'686
Personalvorsorgeeinrichtung der landqart®	252
Pensionskasse der Marmoran Maxit AG	586
Personalvorsorgestiftung Matterhorn Gotthard Bahn	1'382
Pensionskasse der Rigips AG	485
Pensionskasse Post	58'943
Pensionskasse Stadt Zürich	35'956
Pensionskasse Uri	716
Personalvorsorge Swissport	11'870
Personalvorsorgestiftung der Cargologic AG	2'233
PFS Vorsorgestiftung II	1'045
Vorsorgeeinrichtung der St. Galler Kantonalbank	2'050
Vorsorgestiftung der Scobag AG	201
comPlan	23'450
Pensionskasse DUFREY	30'086
<b>Total Ansprüche</b>	<b>196'388</b>

**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 2.70% (Vorjahr 2.80%) und 3.30% (Vorjahr 3.40%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.94% (Vorjahr 3.09%). 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 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**

**Organisation der Anlage-tätigkeit, 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 2019**

<b>Anlagekategorie</b>	CHF	in %
Liquidität	62'694.10	0.02
Forderungen	52'549.73	0.02
Immobilien Schweiz	309'578'000.00	99.96
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>309'693'243.83</b>	<b>100.00</b>

**Geografische Allokation**

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

<b>Marktregionen</b>	
Zürich	33%
Ostschweiz	8%
Innerschweiz	0%
Nordwestschweiz	23%
Bern	21%
Südschweiz	3%
Genfersee	10%
Westschweiz	2%
<b>Total</b>	<b>100%</b>

Quelle: Wüest Partner

**Derivative Finanzinstrumente** Die Anlagestiftung Adimora tätigt keine Derivatgeschäfte.

**Rückerstattungen,  
Vertriebs- und Betreuungs-  
entschädigungen**

Mit Bezug auf Art. 40 ASV kann festgestellt werden: 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 sofortige Weiterplatzierung zurückgenommener Ansprüche bei bisherigen Anlegern erfolgt kommissionsfrei (Art. 13 des Reglements).

Im Berichtsjahr betrug die angewandte Ausgabekommission für die Emission im Vorzeichnungsrecht der bisherigen Anleger 0.2%. Es fand keine Rücknahme von Ansprüchen statt.

**Verwaltungsaufwand**

Die Verwaltungsaufwendungen betragen insgesamt CHF 302'031.00 (Vorjahr CHF 272'259.43) und setzen sich aus Vergütungen für Geschäftsführung, Schätzungs- und Revisionsaufwand und den übrigen Verwaltungsaufwendungen zusammen. Die Vergütung für Geschäftsführung (all-in-fee, zzgl. 7.7% MWST) beläuft sich für das Geschäftsjahr 2018/19 auf 0.8% des Soll-Mietertrags pro Jahr. Dies entspricht einer Vergütung von CHF 98'983.74 (Vorjahr CHF 97'534.57). 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 Stiftungsrates und der Anlagekommission, den Beratungsaufwand sowie die Aufsichtsabgabe.

**Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung**


---

**Hypothekarschulden**

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 30.09.2018 <sup>1)</sup>	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.09.2019
15.08.2019–30.08.2019	0.53%	0.00	9'500'000.00	-9'500'000.00	0.00
14.09.2018–15.10.2019	0.53%	37'300'000.00	3'300'000.00	-10'900'000.00	29'700'000.00
28.09.2018–31.10.2019	0.53%	10'550'000.00	11'200'000.00	-20'150'000.00	1'600'000.00
31.07.2018–31.07.2023	0.66%	10'000'000.00	0.00	0.00	10'000'000.00
		<b>57'850'000.00</b>	24'000'000.00	-40'550'000.00	<b>41'300'000.00</b>
Gewichteter durchschnittlicher Zins	<b>0.55%</b>				

<sup>1)</sup> Kredite, deren Laufzeit nach dem 30.09.2018 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 116'383'579.–) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 41'300'000.– (Vorjahr 57'850'000.–).

## 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 11. Dezember 2019 dieser Abweichung zugestimmt.

## Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

---

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, welche die Beurteilung der Jahresrechnung 2018/19 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 2019 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 2019 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.

Wir weisen darauf hin, dass Art. 2 Abs. 2 der Anlagerichtlinien der Immobilien-Anlagestiftung Adimora per 30. September 2019 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

Jürg Treichler  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 13. Dezember 2019

## 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 2019.

### **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 2019).

### **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 2019**

Per 30. September 2019 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Adimora mit 19 Liegenschaften auf CHF 309'578'000.– geschätzt (2018: CHF 285'339'000.–). In der Berichtsperiode vom 1. Oktober 2018 bis 30. September 2019 wurde 1 Liegenschaft erworben, welche «at cost» bewertet wurde (Reinach, Fleischbachstrasse). Mit den Liegenschaften Robert-Sulzer-Strasse in Winterthur und Badenerstrasse 96, 98, 106, 108 in Schlieren wurden zwei weitere Liegenschaften «at cost» bewertet.

Von den 16 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 3 Liegenschaften abgewertet und 13 Liegenschaften aufgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung von 3.8% statt (+ CHF 9'756'000.– gegenüber 2018).

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 eine konservativer eingeschätzte Übergangsdauer von den aktuellen Mieten auf die Marktmieten.

Zürich, 18. September 2019

Die Schätzungsexperten  
Pascal Marazzi-de Lima

Hervé Froidevaux

Abschluss per 30.09.	Anzahl Ansprüche	Inventarwert nach Ausschüttung in CHF	Ausschüttung pro Anspruch und Ertragsjahr in CHF	Ausschüttungs- rendite <sup>2)</sup> in %	Anlage- rendite <sup>2)</sup> 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
2019	196'388	1'235.24	30.00	2.37	5.32

<sup>1)</sup> Gründung 24.02.2010 / Erster Jahresbericht per 30.09.2012

<sup>2)</sup> 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](http://www.pensimo.ch)