

Anlagestiftung Adimora

Geschäftsbericht 2020

Inhalt

Organe und Funktionsträger	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 2020	12–13
Stammvermögen per 30. September	14
Anhang Geschäftsjahr 2019/20	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 2020	25

Stiftungsrat	Dr. Andreas Flury , Präsident Michel Gut , Vizepräsident Jürg Althaus , seit 22. Januar 2020 Pascal Bitterli Elisabeth Müller Ulrich Walt , bis 22. Januar 2020
Anlagekommission	Michel Gut , Präsident Andi Hoppler Richard Hunziker , bis 30. April 2020 Andreas Kressler Roland Stockmann , bis 30. April 2020 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 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

	30.09.2020	30.09.2019
Nettovermögen in CHF	294'868'934	248'478'857
Anzahl Ansprüche	221'388	196'388
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	1'301.91	1'235.24
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	30.00	30.00

Kennzahlen¹⁾

	30.09.2020	30.09.2019
Mietausfallquote	6.02%	6.22%
Fremdfinanzierungsquote	9.71%	13.38%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	79.55%	77.49%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (GAV))	0.25%	0.26%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (NAV))	0.30%	0.34%
Eigenkapitalrendite (ROE)	7.66%	5.21%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	6.37%	4.19%
Ausschüttungsrendite	2.25%	2.37%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	74.60%	75.93%
Anlagerendite	7.83%	5.32%

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 2019 bis 30. September 2020 kann wie folgt beschrieben werden:

	CHF
Käufe	
Onex, Route de Chancy 130–134, Chemin de l'Auberge 2–4, Route de Loëx 3C–E, 5, 5bis, 5ter	25'834'900
Regensdorf, Neuhardstrasse 8	3'564'000
Neubauten	
Reinach, Fleischbachstrasse	18'000
Schlieren, Badenerstrasse 96, 98, 106, 108	7'889'618
Winterthur, Dättbauerstrasse 131–163	157'800
Winterthur, Robert-Sulzer-Gasse 4, 18	12'526'000
Erneuerungen	
Biel, Hans-Hugi-Strasse 5, 7, Silbergasse 2, 4	400'110
Kerzers, Widacker 1, 3	349'663
Total Investitionen 2019/20	50'740'091
Verkäufe	
Chur, Aspermontstrasse 17	29'100'000
Total Desinvestitionen 2019/20	29'100'000

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 30. September 2020 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagestiftung Adimora beträgt CHF 354'175'000 (Vorjahr CHF 309'578'000). In der Berichtsperiode wurden 2 Liegenschaften erworben und 1 Liegenschaft wurde verkauft. Die Marktwerte der Bestandesliegenschaften wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Angefangene Bauten werden «at cost» bewertet. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen im Bestand¹ zwischen 2.60% (Vorjahr 2.70%) und 3.20% (Vorjahr 3.30%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.81% (Vorjahr 2.94%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 30. September 2020 auf CHF 1'301.91 (Vorjahr CHF 1'235.24) nach Ausschüttung. Von den 15 Liegenschaften, die sich über die ganze Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurde keine Liegenschaft abgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung von 3.02% statt (+ CHF 7'423'000 gegenüber 2019). Die Aufwertungen sind zum einen auf getätigte Investitionen zurückzuführen und zum anderen durch den Markt getrieben.

¹ Diese Angaben beziehen sich auf die 15 Liegenschaften, die sich über die ganze Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden.

Emissionstätigkeit

Per 31. August 2020 erfolgte eine Emission von 25'000 Ansprüchen im Vorzeichnungsrecht der bisherigen Anleger. Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Omega zusätzliche Eigenmittel in der Höhe von CHF 30'881'000 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 2018/19 um 4.61% auf CHF 12'035'776 zu. Die Zunahme ist im Wesentlichen auf die zwei neuen Liegenschaften in Onex, Route de Chancy 130-134, Chemin de l'Auberge 2-4, Route de Loëx 3C-E, 5bis, 5ter und Schlieren, Badenerstrasse 96, 98, 106, 108 zurückzuführen.

Die Mietausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 6.02% (CHF 724'977) des Soll-Mietertrags gegenüber 6.22% (CHF 715'021) im Vorjahr. Die grössten Leerstände bestanden in Dübendorf, Am Wasser 6, 15, Winterthur, Dättnauerstrasse 131-163 und Basel, Hechtliacker 44.

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 159'967 auf CHF 195'569 gesunken. Per 30. September 2020 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 9.71% (Vorjahr 13.38%). Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 1'141'296 (Vorjahr CHF 1'066'000) und machte somit 10.05% (Vorjahr 9.87%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 623'364 (Vorjahr CHF 939'322) bzw. 5.49% (Vorjahr 8.70%) 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
Neubauten			
Regensdorf, Neuhardstrasse 8	15'309'000	3'564'000	11'745'000
Reinach, Fleischbachstrasse	64'910'000	621'000	64'289'000
Schlieren, Badenerstrasse 96, 98, 106, 108	35'770'155	31'083'618	4'686'537
Winterthur, Dättnauerstrasse 131-163	39'416'000	39'350'600	65'400
Winterthur, Robert-Sulzer-Gasse 4, 18	44'000'000	31'948'000	12'052'000
Erneuerungen			
Biel, Hans-Hugi-Strasse 5, 7, Silbergasse 2, 4	6'387'000	6'134'504	252'496
Kerzers, Widacker 1, 3	2'441'000	349'663	2'091'337
Total Verpflichtungen per 30.09.2020	192'924'155	109'487'385	83'436'770

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Rechnungsjahres 2019/20 beträgt CHF 8'903'035. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 7'179'589) steht ein Betrag von CHF 16'082'623 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Betrag von CHF 30.00 (Vorjahr CHF 30.00) je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 2.25% (Vorjahr 2.37%). Der Vortrag auf die neue Rechnung erhöht sich um CHF 2'261'395. Die Anlagerendite beläuft sich auf 7.83% (Vorjahr 5.32%).

Anträge an die Anlegerversammlung

Es werden folgende Anträge gestellt:

1. Die Jahresberichte der Anlagestiftung Adimora und der Anlagegruppe Omega für das Geschäftsjahr 2019/20 seien zu genehmigen.
2. Die Jahresrechnungen des Stammvermögens und der Anlagegruppe Omega für das Geschäftsjahr 2019/20 seien zu genehmigen.
3. Dem Stiftungsrat sei für das Geschäftsjahr 2019/20 Entlastung zu erteilen.

Zürich, 14. Dezember 2020

Immobilien-Anlagestiftung Adimora

Dr. Andreas Flury
Präsident des Stiftungsrates

Bruno Fritschi
Mandatsleiter

Vermögensrechnung per 30. September

2020
CHF2019
CHF

Aktiven		
Umlaufvermögen	605'750	115'244
Flüssige Mittel	558'450	62'694
Kurzfristige Forderungen	46'468	51'059
Rechnungsabgrenzungen	832	1'491
Anlagevermögen	354'175'000	309'578'000
Immobilien	354'175'000	309'578'000
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inklusive Land)	36'133'000	43'219'000
Fertige Bauten (inklusive Land)	318'042'000	266'359'000
Miteigentumsanteile	0	0
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
Gesamtvermögen	354'780'750	309'693'244
Passiven		
Fremdkapital	59'911'816	61'214'387
Kurzfristige Verbindlichkeiten	6'265'505	2'475'426
Rechnungsabgrenzungen	132'960	141'722
Hypothekarschulden	34'275'000	41'300'000
Andere verzinsliche Darlehen	112'351	111'239
Latente Steuern	19'126'000	17'186'000
Nettovermögen	294'868'934	248'478'857
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	196'388	171'388
Veränderungen im Berichtsjahr	25'000	25'000
Stand am Ende der Berichtsperiode	221'388	196'388
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	1'331.91	1'265.24
Ausschüttung	30.00	30.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'301.91	1'235.24
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	40.21	39.51
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	248'478'857	211'036'506
Zeichnungen	30'881'000	30'033'500
Rücknahmen	0	0
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-5'891'640	-5'141'640
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	21'400'717	12'550'491
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	294'868'934	248'478'857

Erfolgsrechnung vom 1. Oktober bis 30. September

	2020 CHF	2019 CHF
Mietertrag netto	11'358'139	10'799'509
Soll-Mietertrag	12'035'776	11'503'749
Minderertrag Leerstand	-695'592	-712'574
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-29'385	-2'447
Übrige Erträge aus Liegenschaften	47'340	10'781
Unterhalt Immobilien	-1'764'661	-2'005'323
Instandhaltung	-1'141'296	-1'066'000
Instandsetzung	-623'364	-939'322
Operativer Aufwand	-1'130'803	-1'116'848
Ver- und Entsorgungskosten	-34'796	-20'243
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-183'871	-198'025
Delkredere	0	0
Versicherung	-91'728	-85'800
Bewirtschaftungshonorare	-511'523	-485'744
Vermietungs- und Insertionskosten	-78'971	-127'306
Übriger operativer Aufwand	-47'903	-21'153
Steuern und Abgaben	-182'012	-178'577
Operatives Ergebnis	8'462'675	7'677'338
Sonstige Erträge	513'127	310'974
Aktivzinsen	0	0
Aktivierte Bauzinsen	450'377	249'474
Baurechtszinsertrag	0	0
Übrige Erträge	62'750	61'500
Finanzierungsaufwand	-454'240	-614'196
Hypothekarzinsen	-195'569	-355'536
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-1'112	-1'101
Baurechtszinsaufwand	-257'559	-257'559
Verwaltungsaufwand	-306'027	-302'031
Vergütung Geschäftsführung	-103'537	-98'984
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-32'109	-33'660
Übriger Verwaltungsaufwand	-170'382	-169'388
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	687'500	687'500
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	687'500	687'500
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0	0
Nettoertrag des Rechnungsjahres	8'903'035	7'759'585
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	6'956'782	28'506
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	6'956'782	28'506
Realisierter Erfolg	15'859'817	7'788'091
Nicht realisierte Kapitalgewinne /-verluste	5'540'900	4'762'400
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	7'480'900	6'635'400
Veränderung latente Steuern	-1'940'000	-1'873'000
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	21'400'717	12'550'491
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	8'903'035	7'759'585
Vortrag des Vorjahres	7'179'589	5'311'644
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	16'082'623	13'071'229
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	6'641'640	5'891'640
Vortrag auf neue Rechnung	9'440'983	7'179'589

		Grundstückfläche in m ²	Grundstückfläche in m ²					Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungsflächen in m ²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF	
			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								
Fertige Bauten ¹⁾	Basel	Altkircherstrasse 15	366	3	7	1	1			4'182'400	2'703'000	5'161'000	174'554		
	Basel	Hechtlacker 44	BR	32	32	16	1	89	176	24'787'000	19'628'000	29'610'000	1'391'774		
	Basel	Herrengrabenweg 14	384	3	8			1	35	4'092'400	2'534'000	5'152'000	173'602		
	Basel	Pilgerstrasse 8-16	2'239	7	12	18		34	40	13'317'900	11'614'000	17'160'000	595'148		
	Bern	von-Gunten-Strasse 7	BR	5	5	2	1	11		6'077'100	3'430'000	6'430'000	251'294		
	Biel	Hans-Hugi-Strasse 5, 7, Silbergasse 2, 4	1'293	29	15	9	14	42	1'198	21'858'600	20'900'000	24'850'000	1'076'818		
	Chiasso	Via B. Fontana 6, 8, 10	1'146		12	18		6	33	3	370	6'616'300	8'519'000	6'930'000	353'442
	Dübendorf	Am Wasser 6, 15	3'191	8		8	16	10	20	4	826	28'484'800	17'846'000	38'510'000	1'198'790
	Ecublens	Avenue du Tir Fédéral 38, 40	5'448	2	32	30	16	85				16'923'400	14'227'417	22'070'000	931'895
	Kerzers	Widacker 1, 3	1'983		8	6	6	29				4'032'200	5'878'100	4'690'000	208'613
	La Tour-de-Peilz	Chemin des Pléiades 8	2'135		6	6		3	17		214	4'688'400	4'462'344	6'359'000	264'327
	Lyss	Knospweg 2, 4, 4a, 6, 6a, 8	3'731		3	23	14	1	33		10	9'743'300	9'936'400	12'560'000	527'088
	Nidau	Lyss-Strasse 65, 67, 69, 71	4'448		16	22	22	57				14'705'500	16'110'707	15'850'000	720'494
	Onex	Route de Chancy 130-134, Chemin de l'Auberge 2-4, Route de Loëx 3C-E, 5, 5bis, 5ter	5'366		6	6	19	12	22		774	25'834'900	11'987'700	23'010'000	229'672
	Riehen	Wasserstelzenweg 60	1'287		4	4	4	8	1			4'942'900	3'386'000	6'080'000	190'754
	Schlieren	Badenerstrasse 96, 98, 106, 108	2'454	7	2	22	28	0	53	4	235	36'500'000	29'017'000	41'870'000	223'034
	Winterthur	Dättnauerstrasse 131-163	11'558	9	6	41	31	7	80	2		39'350'600	24'209'935	51'750'000	1'776'816
	Total fertige Bauten		47'029	65	162	265	189	42	614	14	3'878	266'137'700	206'389'643	318'042'000	10'288'115
Angefangene Bauten	Regensdorf	Neuhardstrasse 8										3'564'000	0	3'564'000	0
	Reinach	Fleischbachstrasse										621'000	0	621'000	0
	Winterthur	Robert-Sulzer-Gasse 4, 18										31'948'000	0	31'948'000	0
	Total angefangene Bauten											36'133'000	0	36'133'000	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											36'133'000	0	36'133'000	0
	Fertige Bauten											266'137'700	206'389'643	318'042'000	10'288'115
	Miteigentumsanteile											0	0	0	0
	Total											302'270'700	206'389'643	354'175'000	10'288'115

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

Aufstellung der Käufe und Verkäufe:

Käufe: Onex, Route de Chancy 130-134, Chemin de l'Auberge 2-4, Route de Loëx 3C-E, 5, 5bis, 5ter per 1. Juli 2020
Regensdorf, Neuhardstrasse 8 per 24. September 2020

Verkäufe: Chur, Aspermontstrasse 17 per 30. September 2020

Bilanz per 30. September	2020 CHF	2019 CHF
Aktiven		
Flüssige Mittel	0	0
Darlehen ¹⁾	112'351	111'239
Total Aktiven	112'351	111'239

	CHF	CHF
Stammvermögen		
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Gewinnvortrag	11'239	10'138
Ertragsüberschuss	1'112	1'101
Total Stammvermögen	112'351	111'239

Erfolgsrechnung vom 1. Oktober bis 30. September	2020 CHF	2019 CHF
Aufwand		
Sonstige Aufwendungen	0	0
Total Aufwand	0	0

	CHF	CHF
Ertrag		
Zinsertrag	1'112	1'101
Total Ertrag	1'112	1'101
Ertragsüberschuss	1'112	1'101

Verwendung des Ertragsüberschusses	2020 CHF	2019 CHF
Übertrag auf Stammvermögen	1'112	1'101
Total Ertragsüberschuss	1'112	1'101

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 23. Januar 2019
- Anlagerichtlinien vom 4. Juli 2018
- Organisationsreglement vom 3. Juli 2019

Prospekt

Prospekt vom September 2020

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 Anlagegruppen unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen.

Zusammensetzung Stiftungsrat

Dr. Andreas Flury, Otelfingen, Präsident
Michel Gut, Lausanne, Vizepräsident
Jürg Althaus, Teufen, PEKAM AG, seit 22. Januar 2020
Pascal Bitterli, Rüschlikon, Pensionskasse Stadt Zürich
Elisabeth Müller, Gretzenbach, PFS Pension Fund Services AG
Ulrich Walt, Uitikon, PEKAM AG, bis 22. Januar 2020

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, bis 30. April 2020
Andreas Kressler, Binningen
Roland Stockmann, Zürich, bis 30. April 2020
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 0.30%.

**Revisionsstelle,
Aufsichtsbehörde,
Schätzungsexperten,
Compliance Officer****Revisionsstelle**

Deloitte AG ist die Revisionsstelle der Anlagestiftung Adimora. Die Revisionsstelle wird jeweils jährlich von der Anlegerversammlung gewählt.

Aufsichtsbehörde

Gesetzliche Aufsichtsbehörde über die Anlagestiftungen 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 2020**

GEMINI Sammelstiftung	7'288
HIAG Pensionskasse	1'408
Holcim Pension Fund	11'621
Pensionskasse der C&A Gruppe	1'675
Pensionskasse der Coutts & Co. AG	712
Pensionskasse der Fixit AG	1'266
Pensionskasse der HG COMMERCIALE	1'557
Pensionskasse der Holcim (Schweiz) AG	5'470
Personalvorsorgeeinrichtung der landqart®	252
Pensionskasse der Marmoran Maxit AG	684
Personalvorsorgestiftung Matterhorn Gotthard Bahn	1'558
Pensionskasse der Rigips AG	547
Pensionskasse Post	68'799
Pensionskasse Stadt Zürich	41'968
Pensionskasse Uri	836
Personalvorsorge Swissport	11'870
Personalvorsorgestiftung der Cargologic AG	2'606
PFS Vorsorgestiftung II	1'220
Vorsorgeeinrichtung der St. Galler Kantonalbank	2'393
Vorsorgestiftung der Scobag AG	201
comPlan	27'371
Pensionskasse DUFY	30'086
Total Ansprüche	221'388

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 in der Kategorie Fertige Bauten 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. Angefangene Bauten werden «at cost» bewertet. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen im Bestand zwischen 2.60% (Vorjahr 2.70%) und 3.20% (Vorjahr 3.30%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.81% (Vorjahr 2.94%). 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 2020

Anlagekategorie	CHF	in %
Liquidität	558'450	0.16
Forderungen	47'300	0.01
Immobilien Schweiz	354'175'000	99.83
Gesamtvermögen	354'780'750	100.00

Geografische Allokation

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

Marktregionen	
Zürich	42%
Ostschweiz	0%
Innerschweiz	0%
Nordwestschweiz	20%
Bern	19%
Südschweiz	2%
Genfersee	16%
Westschweiz	1%
Total	100%

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 306'027 (Vorjahr CHF 302'031) 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 2019/20 auf 0.8% des Soll-Mietertrags pro Jahr. Dies entspricht einer Vergütung von CHF 103'537 (Vorjahr CHF 98'984). 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 30.09.2019 ¹⁾	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.09.2020
30.09.2019–31.08.2020	0.29%	1'600'000	26'275'000	-27'875'000	0
16.09.2019–30.09.2020	0.29%	29'700'000	26'050'000	-31'475'000	24'275'000
31.07.2018–31.07.2023	0.66%	10'000'000	0	0	10'000'000
		41'300'000	52'325'000	-59'350'000	34'275'000
Gewichteter durchschnittlicher Zins	0.35%				

¹⁾ Kredite, deren Laufzeit nach dem 30.09.2019 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 107'423'579 (Vorjahr CHF 116'383'579) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 34'275'000 (Vorjahr 41'300'000).

Compliance

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

Einhaltung der Anlagerichtlinien Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagestiftung Adimora eingehalten.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, welche die Beurteilung der Jahresrechnung 2019/20 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 Erfolgsrechnung des Anlagevermögens, Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens und Anhang (Seiten 5, 10 – 20), für das am 30. September 2020 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 2020 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 bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Deloitte AG

Alexander Kosovan
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Severin Holder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 16. Dezember 2020

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 2020.

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 werden 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 2020).

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 2020**

Per 30. September 2020 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Adimora mit 20 Liegenschaften auf CHF 354'175'000 geschätzt (2019: CHF 309'578'000). In der Berichtsperiode vom 1. Oktober 2019 bis 30. September 2020 wurden 2 Liegenschaften erworben (Onex, Route de Chancy und Regensdorf, Neuhardstrasse). Eine davon wurde «at cost» bewertet (Regensdorf, Neuhardstrasse). Mit den Liegenschaften Robert-Sulzer-Gasse in Winterthur und Fleischbachstrasse in Reinach wurden zwei weitere Liegenschaften «at cost» bewertet. 1 Liegenschaft wurde verkauft (Chur, Aspermontstrasse 17).

Von den 15 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden alle Liegenschaften aufgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung von 3.0 Prozent statt (+ CHF 7'423'000 gegenüber 2019).

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, 29. September 2020

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 ²⁾ in %	Anlage- rendite ²⁾ 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
2020	221'388	1'301.91	30.00	2.25	7.83

¹⁾Gründung 24.02.2010 / Erster Jahresbericht per 30.09.2012

²⁾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