

Anlagestiftung Adimora

Geschäftsbericht 2021

Inhalt

Organe / Funktionsträger	2
Allgemeine Angaben	3
Eckdaten / Kennzahlen Anlagegruppe Omega	4
Jahresbericht Anlagegruppe Omega	5
Jahresrechnung Anlagegruppe Omega	8
Vermögensrechnung per 30. September	8
Erfolgsrechnung vom 1. Oktober bis 30. September	9
Grundstücksverzeichnis per 30. September 2021 der Anlagegruppe Omega	10
Zeitreihen ausgewählter Kennzahlen der Anlagegruppe Omega	12
Stammvermögen per 30. September	13
Bericht der Revisionsstelle	14
Bericht der Schätzungsexperten	16
Anhang	19
Grundlagen und Organisation	20
Anleger	22
Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze	22
Erläuterung der Vermögensanlage	23
Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung	24
Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage	24
Compliance	24
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	24

Stiftungsrat	Jürg Brechbühl, Präsident, seit 27. Januar 2021 Dr. Andreas Flury, Präsident, bis 27. Januar 2021 Michel Gut, Vizepräsident Jürg Althaus Pascal Bitterli Elisabeth Müller
Anlagekommission	Michel Gut, Präsident Andi Hoppler Andreas Kressler 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. 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 Gliederung der Vermögens- und Erfolgsrechnung richtet sich nach den Vorgaben der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).

Eckdaten

	30.09.2021	30.09.2020
Nettovermögen in CHF	346'564'365	294'868'934
Anzahl Ansprüche	247'888	221'388
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	1'363.07	1'301.91
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	35.00	30.00

Kennzahlen¹⁾

	30.09.2021	30.09.2020
Mietausfallquote	3.61%	6.02%
Fremdfinanzierungsquote	7.55%	9.71%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	77.66%	79.55%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (GAV))	0.23%	0.25%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (NAV))	0.27%	0.30%
Eigenkapitalrendite (ROE)	7.24%	7.66%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	6.16%	6.37%
Ausschüttungsrendite	2.50%	2.25%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	97.59%	74.60%
Anlagerendite	7.39%	7.83%

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

Valoren-Nr.
ISIN-Code

14.983.583
CH0149835834

Vermögensrechnung

Investitionen und Desinvestitionen

	CHF
Käufe	
Keine	0
Neubauten	
Reinach, Fleischbachstrasse 20, 22, 24, 26, 30, Mausackerweg 13, 15, Oerinstrasse 2, 4	23'442'000
Regensdorf, Neuhardstrasse 9	1'075'362
Schlieren, Badenerstrasse 96, 98, 100, 102, 106, 108	3'377'656
Winterthur, Dättnauerstrasse 131–163	269'877
Winterthur, Robert-Sulzer-Gasse 4, 18	9'979'181
Erneuerungen	
Biel, Hans-Hugi-Strasse 5, 7, Silbergasse 2, 4	361'126
Kerzers, Widacker 1, 3	1'676'556
Total Investitionen 2020/21	40'181'758
Verkäufe	
Chiasso, Via B. Fontana 6, 8, 10	7'200'000
Total Desinvestitionen 2020/21	7'200'000

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 30. September 2021 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagengruppe Adimora beträgt CHF 405'693'000 (Vorjahr CHF 354'175'000). In der Berichtsperiode wurden keine Liegenschaften erworben. Eine 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 zwischen 2.40% (Vorjahr 2.60%) und 2.90% (Vorjahr 3.20%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.64% (Vorjahr 2.81%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen.

Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 30. September 2021 auf CHF 1'363.07 (Vorjahr CHF 1'301.91) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Per 31. August 2021 erfolgte eine Emission von 26'500 Ansprüchen im Vorzeichnungsrecht der bisherigen Anleger. Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Omega zusätzliche Eigenmittel in der Höhe von CHF 34'500'615 zu, welche für die Rückzahlung fremder Mittel sowie für die laufende Investitionstätigkeit verwendet wurden.

Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Erfolgsrechnung**Erträge**

Der Soll-Mietertrag nahm gegenüber dem Geschäftsjahr 2019/20 um 15.51% auf CHF 13'902'154 zu. Die Zunahme ist einerseits auf die Fertigstellung der Liegenschaft Winterthur, Robert-Sulzer-Gasse 4, 18 zurückzuführen. Andererseits ist für die Liegenschaften Onex, Route de Chancy 130–134, Chemin de l'Auberge 2–4, Route de Loëx 3C-E, 5bis, 5ter und Schlieren, Badenerstrasse 96, 98, 100, 102, 106, 108 zum ersten Mal ein ganzer Jahresertrag berücksichtigt.

Die Mietausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 3.61% (CHF 502'506) des Soll-Mietertrags gegenüber 6.02% (CHF 724'977) im Vorjahr. Die grössten Leerstände bestehen in Basel, Hechtliacker 44, Winterthur, Dättnauerstrasse 131–163 und Winterthur Robert-Sulzer-Gasse 4, 18.

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 8'374 auf CHF 187'195 gesunken. Per 30. September 2021 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 7.55% (Vorjahr 9.71%). Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 1'331'109 (Vorjahr CHF 1'141'296) und machte somit 9.81% (Vorjahr 10.05%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 2'309'185 (Vorjahr CHF 623'364 bzw. 17.02% (Vorjahr 5.49%) 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

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

	Investitions- beschluss CHF	Investiert CHF	Offene Ver- pflichtungen CHF
Neubauten			
Regensdorf, Neuhardstrasse 9	15'309'000	4'639'000	10'670'000
Reinach, Fleischbachstrasse 20, 22, 24, 26, 30, Mausackerweg 13, 15, Oerinstrasse 2, 4	64'910'000	24'063'000	40'847'000
Schlieren, Badenerstrasse 96, 98, 100, 102, 106, 108	35'770'155	34'431'758	1'338'397
Winterthur, Robert-Sulzer-Gasse 4, 18	44'000'000	41'814'194	2'185'806
Erneuerungen			
Kerzers, Widacker 1, 3	2'441'000	2'021'614	419'386
Total Verpflichtungen per 30.09.2021	162'430'155	106'969'566	55'460'589

Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Rechnungsjahres 2020/21 beträgt CHF 8'890'695. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 9'440'983) steht ein Betrag von CHF 18'331'679 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Betrag von CHF 35 (Vorjahr CHF 30) je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 2.50% (Vorjahr 2.25%). Der Vortrag auf die neue Rechnung erhöht sich um CHF 214'615. Die Anlagerendite beläuft sich auf 7.39% (Vorjahr 7.83%).

Vermögensrechnung per 30. September

2021
CHF2020
CHF

	2021 CHF	2020 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	703'973	605'750
Flüssige Mittel	432'903	558'450
Kurzfristige Forderungen	270'150	46'468
Rechnungsabgrenzungen	921	832
Anlagevermögen	405'693'000	354'175'000
Immobilien	405'693'000	354'175'000
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inklusive Land)	28'702'000	36'133'000
Fertige Bauten (inklusive Land)	376'991'000	318'042'000
Miteigentumsanteile	0	0
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
Gesamtvermögen	406'396'973	354'780'750
Passiven		
Fremdkapital	59'832'608	59'911'816
Kurzfristige Verbindlichkeiten	3'215'433	6'265'505
Rechnungsabgrenzungen	101'700	132'960
Hypothekarschulden	30'500'000	34'275'000
Andere verzinsliche Darlehen	113'475	112'351
Latente Steuern	25'902'000	19'126'000
Nettovermögen	346'564'365	294'868'934
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	221'388	196'388
Veränderungen im Berichtsjahr	26'500	25'000
Stand am Ende der Berichtsperiode	247'888	221'388
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	1'398.07	1'331.91
Ausschüttung	35.00	30.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'363.07	1'301.91
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	35.87	40.21
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	294'868'934	248'478'857
Zeichnungen	34'500'615	30'881'000
Rücknahmen	0	0
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-6'641'640	-5'891'640
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	23'836'456	21'400'717
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	346'564'365	294'868'934

Erfolgsrechnung vom 1. Oktober bis 30. September

	2021 CHF	2020 CHF
Mietertrag netto	13'569'571	11'358'139
Soll-Mietertrag	13'902'154	12'035'776
Minderertrag Leerstand	-475'467	-695'592
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-27'039	-29'385
Übrige Erträge aus Liegenschaften	169'923	47'340
Unterhalt Immobilien	-3'640'295	-1'764'661
Instandhaltung	-1'331'109	-1'141'296
Instandsetzung	-2'309'185	-623'364
Operativer Aufwand	-1'455'741	-1'130'803
Ver- und Entsorgungskosten	-115'111	-34'796
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-272'999	-183'871
Delkredere	0	0
Versicherung	-119'278	-91'728
Bewirtschaftungshonorare	-583'679	-511'523
Vermietungs- und Insertionskosten	-66'668	-78'971
Übriger operativer Aufwand	-105'136	-47'903
Steuern und Abgaben	-192'871	-182'012
Operatives Ergebnis	8'473'535	8'462'675
Sonstige Erträge	297'513	513'127
Aktivzinsen	0	0
Aktivierte Bauzinsen	226'228	450'377
Baurechtszinsertrag	0	0
Übrige Erträge	71'285	62'750
Finanzierungsaufwand	-445'877	-454'240
Hypothekarzinsen	-187'195	-195'569
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-1'124	-1'112
Baurechtszinsaufwand	-257'559	-257'559
Verwaltungsaufwand	-285'126	-306'027
Vergütung Geschäftsführung	-104'620	-103'537
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-39'516	-32'109
Übriger Verwaltungsaufwand	-140'989	-170'382
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	850'650	687'500
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	850'650	687'500
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0	0
Nettoertrag des Rechnungsjahres	8'890'695	8'903'035
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	367'361	6'956'782
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	367'361	6'956'782
Realisierter Erfolg	9'258'056	15'859'817
Nicht realisierte Kapitalgewinne /-verluste	14'578'400	5'540'900
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	21'354'400	7'480'900
Veränderung latente Steuern	-6'776'000	-1'940'000
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	23'836'456	21'400'717
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	8'890'695	8'903'035
Vortrag des Vorjahres	9'440'983	7'179'589
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	18'331'679	16'082'623
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	8'676'080	6'641'640
Vortrag auf neue Rechnung	9'655'599	9'440'983

		Grundstückfläche in m ²									Nutzungsflächen in m ²								
			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	Kommerzielle Nutzungsflächen 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	2'703'000	5'433'000	164'673					
	Basel	Hechtlacker 44	BR		32	32	16	1	89	176	24'787'000	19'628'000	31'340'000	1'355'694					
	Basel	Herrengrabenweg 14	384		3	8			1	35	4'092'400	2'534'000	5'392'000	168'826					
	Basel	Pilgerstrasse 8-16	2'239	7	12	18			34	40	13'317'900	11'614'000	17'880'000	593'115					
	Bern	von-Gunten-Strasse 7	BR		5	5	2	1	11		5'989'400	4'000'000	7'062'000	303'774					
	Biel	Hans-Hugi-Strasse 5, 7, Silbergasse 2, 4	1'293	29	15	9	14		41	1'208	22'075'200	20'900'000	26'230'000	1'077'843					
	Dübendorf	Am Wasser 6, 15	3'191	8		8	16	10	20	4	826	28'484'800	17'846'000	39'520'000	1'401'449				
	Ecublens	Avenue du Tir Fédéral 38, 40	5'448	2	32	30	16		85		16'963'800	14'227'417	22'750'000	940'898					
	Kerzers	Widacker 1, 3	1'983		8	6	6		29		4'868'100	6'230'000	6'638'000	212'618					
	La Tour-de-Peilz	Chemin des Pléiades 8	2'135		6	6		3	17	214	4'710'000	4'462'344	6'458'000	255'930					
	Lyss	Knospenweg 2, 4, 4a, 6, 6a, 8	3'731		3	23	14	1	33	10	9'743'300	9'936'400	13'150'000	537'712					
	Nidau	Lyss-Strasse 65, 67, 69, 71	4'448		16	22	22		57		14'705'500	16'110'707	15'310'000	741'508					
	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	14'936'000	23'060'000	916'555				
	Riehen	Wasserstelzenweg 60	1'287		4	4	4		8	1	4'942'900	3'386'000	6'388'000	213'279					
	Schlieren	Badenerstrasse 96, 98, 100, 102, 106, 108	2'454	7	2	22	28		50	7	235	36'500'000	22'083'298	42'940'000	1'438'928				
	Winterthur	Dättnauerstrasse 131-163	11'558	9	6	41	31	7	80	2		39'620'500	24'209'935	53'160'000	1'827'405				
	Winterthur	Robert-Sulzer-Gasse 4, 18	1'369	5	19	21	28		49	2	539	42'914'200	26'000'000	54'280'000	1'243'197				
	Total fertige Bauten			47'252	70	169	268	217	36	626	16	4'057	303'732'300	220'807'141	376'991'000	13'393'405			
Angefangene Bauten	Regensdorf	Neuhardstrasse 9									4'639'000	0	4'639'000	0					
	Reinach	Fleischbachstrasse 20, 22, 24, 26, 30, Mausackerweg 13, 15, Oerinstrasse 2, 4									24'063'000	0	24'063'000	0					
	Total angefangene Bauten											28'702'000	0	28'702'000	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											28'702'000	0	28'702'000	0				
	Fertige Bauten											303'732'300	220'807'141	376'991'000	13'393'405				
	Miteigentumsanteile											0	0	0	0				
	Total											332'434'300	220'807'141	405'693'000	13'393'405				

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

Aufstellung der Käufe und Verkäufe:

Käufe: Keine

Verkäufe: Chiasso, Via B. Fontana 6, 8, 10 per 31. März 2021

Abschluss per 30.09.	Ausschüttung pro Anspruch und Ertragsjahr in CHF	Ausschüttungs- rendite ²⁾ in %	Anlage- rendite ²⁾ in %	Inventarwert nach Ausschüttung in CHF	Anzahl Ansprüche
2012 ¹⁾	0.00	n.a.	n.a.	1'017.02	40'000
2013	30.00	2.90	1.87	1'006.01	77'000
2014	35.00	3.26	6.81	1'039.55	107'000
2015	35.00	3.13	7.61	1'083.65	127'000
2016	35.00	2.98	8.40	1'139.64	171'424
2017	35.00	2.93	4.87	1'160.19	171'424
2018	30.00	2.44	6.13	1'201.34	171'388
2019	30.00	2.37	5.32	1'235.24	196'388
2020	30.00	2.25	7.83	1'301.91	221'388
2021	35.00	2.50	7.39	1'363.07	247'888

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).

Bilanz per 30. September	2021 CHF	2020 CHF
Aktiven		
Flüssige Mittel	0	0
Darlehen ¹⁾	113'475	112'351
Total Aktiven	113'475	112'351

	CHF	CHF
Stammvermögen		
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Gewinnvortrag	12'351	11'239
Ertragsüberschuss	1'124	1'112
Total Stammvermögen	113'475	112'351

Erfolgsrechnung vom 1. Oktober bis 30. September	2021 CHF	2020 CHF
Aufwand		
Sonstige Aufwendungen	0	0
Total Aufwand	0	0

	CHF	CHF
Ertrag		
Zinsertrag	1'124	1'112
Total Ertrag	1'124	1'112
Ertragsüberschuss	1'124	1'112

Verwendung des Ertragsüberschusses	2021 CHF	2020 CHF
Übertrag auf Stammvermögen	1'124	1'112
Total Ertragsüberschuss	1'124	1'112

¹⁾ Darlehen an die Anlagestiftung Adimora Anlagegruppe Omega

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 4, 8 – 13, 20–24), für das am 30. September 2021 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 2021 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, 22. Dezember 2021

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 2021.

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 2021).

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 2021**

Per 30. September 2021 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Adimora mit 19 Liegenschaften auf CHF 405'693'000 geschätzt (2020: CHF 354'175'000). Zwei davon wurden «at cost» bewertet (Regensdorf, Neuhardstrasse und Reinach, Fleischbachstrasse/Mausackerweg/Oerinstrasse). Eine Liegenschaft wurde fertiggestellt und zum ersten Mal ordentlich bewertet (Winterthur, Robert-Sulzer-Gasse). Eine Liegenschaft wurde verkauft (Chiasso, Via B. Fontana).

Von den 16 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 15 Liegenschaften aufgewertet und eine Liegenschaft abgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung von 3.7 Prozent statt (+ CHF 11'599'000 gegenüber 2020).

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, 22. September 2021

Die Schätzungsexperten
Pascal Marazzi-de Lima

Hervé Froidevaux

Anhang

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 Januar 2021

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

Jürg Brechbühl, Wabern, Präsident, seit 27. Januar 2021

Dr. Andreas Flury, Otelfingen, Präsident, bis 27. Januar 2021

Michel Gut, Lausanne, Vizepräsident

Jürg Althaus, Teufen, PEKAM AG

Pascal Bitterli, Rüschlikon, Pensionskasse Stadt Zürich

Elisabeth Müller, Gretzenbach, PFS Pension Fund Services AG

Anlagekommission

Der Stiftungsrat hat die Anlage des Vermögens an die Anlagekommission delegiert.

Zusammensetzung Anlagekommission

Michel Gut, Lausanne, Präsident

Andi Hoppler, Zürich

Andreas Kressler, Binningen

Othmar Stöckli, Zug

Nigel G. Volkart, Meilen

Geschäftsführung

Die Pensimo Management AG, Zürich, ist für die Führung und Abwicklung der laufenden Geschäftstätigkeit und das Portfoliomanagement verantwortlich. Als Mandatsleiter fungiert Bruno Fritschi.

Gestützt auf Art. 7 des Organisationsreglements hat der Stiftungsrat mit der Pensimo Management AG einen Geschäftsführungsvertrag abgeschlossen.

Betriebsaufwandquote

Die Betriebsaufwandquote (TER_{ISA} (NAV)) beträgt 0.27%.

**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 2021

comPlan	31'334
GEMINI Sammelstiftung	8'160
HIAG Pensionskasse	1'408
Holcim Pension Fund	13'012
Pensionskasse der C&A Gruppe	1'876
Pensionskasse der Coutts & Co. AG	712
Pensionskasse der Fixit AG	1'418
Pensionskasse der HG COMMERCIALE	1'743
Pensionskasse der Holcim (Schweiz) AG	6'125
Pensionskasse der Marmoran Maxit AG	766
Pensionskasse der Rigips AG	547
Pensionskasse DUFREY	30'086
Pensionskasse Post	78'762
Pensionskasse Stadt Zürich	48'046
Pensionskasse Uri	957
Personalvorsorge Swissport	13'589
Personalvorsorgeeinrichtung der landqart®	282
Personalvorsorgestiftung der Cargologic AG	2'983
Personalvorsorgestiftung Matterhorn Gotthard Bahn	1'745
PFS Vorsorgestiftung II	1'397
Vorsorgeeinrichtung der St. Galler Kantonalbank	2'739
Vorsorgestiftung der Scobag AG	201
Total Ansprüche	247'888

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 zwischen 2.40% (Vorjahr 2.60%) und 2.90% (Vorjahr 3.20%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.64% (Vorjahr 2.81%). Weitere Details können dem Bericht der Schätzungsexperten (Seiten 16 und 17) 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 2021

Anlagekategorie	CHF	in %
Liquidität	432'903	0.10
Forderungen	271'070	0.07
Immobilien Schweiz	405'693'000	99.83
Gesamtvermögen	406'396'973	100.00

Geografische Allokation

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

Marktregionen	
Zürich	50%
Ostschweiz	0%
Innerschweiz	0%
Nordwestschweiz	18%
Bern	16%
Südschweiz	0%
Genfersee	14%
Westschweiz	2%
Total	100%

Quelle: Wüest Partner AG

Derivative Finanzinstrumente Die Anlagestiftung Adimora tätigt keine Derivatgeschäfte.

Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen

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 285'126 (Vorjahr CHF 306'027) 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 2020/21 auf 0.7% des Soll-Mietertrags pro Jahr. Dies entspricht einer Vergütung von CHF 104'620 (Vorjahr CHF 103'537). In diesem Geschäftsführungshonorar sind Aufwendungen für den Kauf und Verkauf von Immobilien enthalten. Für Bautreuhandlungen wurden den Bauprojekten 1.2% zzgl. MWST 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 30.09.2020 ¹⁾	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.09.2021
28.06.2021–15.07.2021	0.29%	0	1'400'000	-1'400'000	0
30.09.2020–30.09.2021	0.29%	24'275'000	39'000'000	-42'775'000	20'500'000
31.07.2018–31.07.2023	0.66%	10'000'000	0	0	10'000'000
		34'275'000	40'400'000	-44'175'000	30'500'000
Gewichteter durchschnittlicher Zins	0.36%				

¹⁾ Kredite, deren Laufzeit nach dem 30.09.2020 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 105'038'579 (Vorjahr CHF 107'423'579) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 30'500'000 (Vorjahr 34'275'000).

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 2020/21 wesentlich beeinflussen könnten.

Pensimo Management AG
Obstgartenstrasse 19
Postfach 246, 8042 Zürich

T +41 44 518 02 00
www.pensimo.ch