

Anlagestiftung Adimora

Geschäftsbericht 2023

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 2023 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
Jürg Althaus, Vizepräsident (seit 26. Januar 2023, Mitglied seit 2020)
Michel Gut, Vizepräsident (bis 26. Januar 2023)
Pascal Bitterli (bis 26. Januar 2023)
Françoise Bruderer Thom (seit 26. Januar 2023)
Dr. Oliver Grimm (seit 26. Januar 2023)
Elisabeth Müller (bis 26. Januar 2023)
Ivo Vögtli (seit 26. Januar 2023)

Anlagekommission

Michel Gut, Präsident (bis 27. April 2023)
Jürg Althaus, Präsident (seit 28. April 2023, Mitglied seit 1. Januar 2023)
Hervé Froidevaux
Astrid Heymann
Andreas Kressler
Othmar Stöckli
Nigel G. Volkart

Geschäftsführung

Pensimo Management AG

Mandatsleitung

Bruno Fritschi

Schätzungsexperten

Andreas Häni, 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 pensimo.ch 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

		30.09.2023	30.09.2022
Gesamtvermögen	CHF	479'250'604	456'750'070
Marktwert fertige Bauten	CHF	468'721'000	393'975'000
Nettovermögen	CHF	407'893'088	379'144'030
Anzahl Ansprüche		286'676	268'676
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	CHF	1'387.84	1'376.16
Ausschüttung pro Anspruch	CHF	35.00	35.00

Finanzielle
Kennzahlen¹⁾

		30.09.2023	30.09.2022
Mietausfallquote	%	2.51	2.72
Fremdfinanzierungsquote	%	8.52	10.01
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	75.24	76.72
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (GAV))	%	0.23	0.21
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (NAV))	%	0.28	0.26
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	3.31	3.45
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	3.08	2.94
Ausschüttungsrendite	%	2.46	2.48
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	%	85.22	94.14
Anlagerendite	%	3.39	3.53

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

Umweltrelevante
Kennzahlen²⁾³⁾
(ungeprüft)

	31.12.2021
Abdeckungsgrad ⁴⁾	88%
Energieträgermix ⁵⁾	
Öl	55.0%
Gas	22.0%
Fernwärme	8.6%
Wärmepumpe	0.0%
Pellets	10.8%
Allgemeinstrom	3.7%
Energieverbrauch	5'562 MWh
Energieintensität ⁶⁾	112.9 kWh / m ² EBF
Treibhausgasemissionen ⁷⁾	1'014 t CO ₂ eq
Intensität der Treibhausgasemissionen ⁶⁾⁷⁾	20.6 kg CO ₂ eq / m ² EBF

²⁾ Definition gemäss KGAST-Empfehlung «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilien-Anlagegruppen», Stand: 16. September 2022. Die Methodik sowie die Aufbereitung der Daten erfolgte durch REIDA (Real Estate Investment Data Association).

³⁾ Die Verbrauchswerte umfassen den Wärmeverbrauch für Heizung und Warmwasser sowie den Allgemeinstrom (= Scope 2). Der Mieterstrom ist nicht enthalten. Die Verbrauchswerte sind klimakorrigiert nach ATD (Akkumulierte Temperatur-differenzen) gem. SIA 380: 2021, Anhang F.

⁴⁾ Der Abdeckungsgrad entspricht dem Anteil der Energiebezugsfläche mit gemessener Energie (durch den Eigentümer bzw. den Mieter beschaffte Heizenergie).

⁵⁾ Anteil Energieträgermix nach Energieverbrauch

⁶⁾ Die Energiebezugsfläche (EBF) wird mit den folgenden nutzungsspezifischen Umrechnungsfaktoren aus der vermietbaren Fläche multipliziert: Wohnen 1.3; Büro 1.2; Verkauf und Lager 1.1; Andere 1.25.

⁷⁾ Die CO₂-Äquivalente (CO₂eq) werden gemäss Definition des «Greenhouse Gas Protocol» berechnet.

Valoren-Nr.
ISIN-Code

14.983.583
CH0149835834

Vermögensrechnung

Investitionen und Desinvestitionen

	CHF
Käufe	
Thônex, Avenue Adrien-Jeandin 4	13'822'900
Neubauten	
Reinach, Fleischbachstr. 20-26/30, Mausackerweg 13/15, Oerinstr. 2/4	5'771'600
Regensdorf, Neuhardstr. 9	4'566'000
Erneuerungen	
Ecublens, Av. du Tir Fédéral 38/40	81'426
Nidau, Lyss-Str. 65-71	184'482
Winterthur, Dättnauerstr. 131-163	189'820
Total Investitionen 2022/23	24'616'228
Verkäufe	
Keine	0
Total Desinvestitionen 2022/23	0

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 30. September 2023 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagestiftung Adimora beträgt CHF 478'945'000 (Vorjahr CHF 453'720'000). In der Berichtsperiode wurde eine Liegenschaft erworben. Die Marktwerte der Bestandesliegenschaften wurden 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 2.30%) und 2.90% (Vorjahr 2.80%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.60% (Vorjahr 2.50%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen.

Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 30. September 2023 auf CHF 1'387.84 (Vorjahr CHF 1'376.16) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Per 31. August 2023 erfolgte eine Emission von 18'000 Ansprüchen im Vorzeichnungsrecht der bisherigen Anleger. Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Omega zusätzliche Eigenmittel in der Höhe von CHF 24'770'800 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 2021/22 um 18.50% auf CHF 17'204'329 zu. Die Zunahme ist einerseits auf den Kauf der Liegenschaft Thônex, Avenue Adrien-Jeandin 4 und andererseits durch den Bezug des Neubaus Reinach, Fleischbachstr. 20-26/30, Mausackerweg 13/15, Oerinstr. 2/4 zurückzuführen.

Die Mietausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 2.51% (CHF 432'554) des Soll-Mietertrags gegenüber 2.72% (CHF 395'609) im Vorjahr.

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 675'576 auf CHF 879'789 gestiegen. Per 30. September 2023 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 8.52% (Vorjahr 10.01%). Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 1'496'513 (Vorjahr CHF 1'527'395) und machte somit 8.79% (Vorjahr 10.73%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 728'445 (Vorjahr CHF 1'403'279) bzw. 4.28% (Vorjahr 9.86%) 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
Kauf			
Wetzikon, Rapperswilerstr. 59	5'979'000	139'894	5'839'106
Neubauten			
Regensdorf, Neuhardstr. 9	17'271'000	5'658'000	11'613'000
Reinach, Fleischbachstr. 20-26/30, Mausackerweg 13/15, Oerinstr. 2/4	64'910'000	59'858'600	5'051'400
Erneuerungen			
Ecublens, Av. du Tir Fédéral 38/40	3'098'000	81'426	3'016'574
Nidau, Lyss-Str. 65-71	370'000	184'482	185'518
Total Verpflichtungen per 30.09.2023	91'628'000	65'922'402	25'705'598

Für die Liegenschaft Wetzikon, Rapperswilerstr. 59, wurde ein Kaufvertrag unterzeichnet, wobei das Eigentum an der Immobilie per 30. September 2023 noch nicht übergegangen ist. Der bereits investierte Betrag ist in den kurzfristigen Forderungen enthalten.

Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Rechnungsjahres 2022/23 beträgt CHF 11'773'938. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 10'240'542) steht ein Betrag von CHF 22'014'480 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Betrag von CHF 35 (Vorjahr CHF 35) je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 2.46% (Vorjahr 2.48%). Der Vortrag auf die neue Rechnung erhöht sich um CHF 1'740'278. Die Anlagerendite beläuft sich auf 3.39% (Vorjahr 3.53%).

Vermögensrechnung per 30. September

2023
CHF2022
CHF

	2023 CHF	2022 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	305'604	3'030'070
Flüssige Mittel	162'592	47'968
Kurzfristige Forderungen	140'123	2'980'903
Rechnungsabgrenzungen	2'889	1'199
Anlagevermögen	478'945'000	453'720'000
Immobilien	478'945'000	453'720'000
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inklusive Land)	10'224'000	59'745'000
Fertige Bauten (inklusive Land)	468'721'000	393'975'000
Miteigentumsanteile	0	0
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
Gesamtvermögen	479'250'604	456'750'070
Passiven		
Fremdkapital	71'357'516	77'606'040
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2'053'624	2'846'964
Rechnungsabgrenzungen	162'061	126'466
Hypothekarschulden	40'700'000	45'300'000
Andere verzinsliche Darlehen	116'830	114'610
Latente Steuern	28'325'000	29'218'000
Nettovermögen	407'893'088	379'144'030
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	268'676	247'888
Veränderungen im Berichtsjahr	18'000	20'788
Stand am Ende der Berichtsperiode	286'676	268'676
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	1'422.84	1'411.16
Ausschüttung	35.00	35.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'387.84	1'376.16
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	41.07	37.18
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	379'144'030	346'564'365
Zeichnungen	24'770'880	29'306'005
Rücknahmen	0	-970'506
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-9'403'660	-8'676'080
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	13'381'838	12'920'246
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	407'893'088	379'144'030

Erfolgsrechnung vom 1. Oktober bis 30. September

	2023 CHF	2022 CHF
Mietertrag netto	17'020'754	14'230'699
Soll-Mietertrag	17'204'329	14'518'367
Minderertrag Leerstand	-367'351	-395'631
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-65'203	22
Übrige Erträge aus Liegenschaften	248'978	107'941
Unterhalt Immobilien	-2'224'958	-2'930'675
Instandhaltung	-1'496'513	-1'527'395
Instandsetzung	-728'445	-1'403'279
Operativer Aufwand	-1'910'729	-1'672'617
Ver- und Entsorgungskosten	-97'517	-92'566
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-324'392	-246'029
Delkredere	0	0
Versicherung	-150'711	-110'103
Bewirtschaftungshonorare	-722'481	-609'687
Vermietungs- und Insertionskosten	-94'324	-65'087
Übriger operativer Aufwand	-271'921	-267'870
Steuern und Abgaben	-249'382	-281'275
Operatives Ergebnis	12'885'066	9'627'408
Sonstige Erträge	300'076	461'422
Aktivzinsen	0	178
Aktivierte Bauzinsen	248'596	399'079
Baurechtszinsertrag	0	0
Übrige Erträge	51'480	62'165
Finanzierungsaufwand	-1'621'235	-462'906
Hypothekarzinsen	-879'789	-204'213
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-2'221	-1'135
Baurechtszinsaufwand	-739'226	-257'559
Verwaltungsaufwand	-367'409	-316'659
Vergütung Geschäftsführung	-166'385	-124'840
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-38'900	-33'324
Übriger Verwaltungsaufwand	-162'124	-158'496
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	577'440	679'339
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	577'440	689'720
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0	-10'381
Nettoertrag des Rechnungsjahres	11'773'938	9'988'603
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	2'843
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	2'843
Realisierter Erfolg	11'773'938	9'991'446
Nicht realisierte Kapitalgewinne /-verluste	1'607'900	2'928'800
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	714'900	6'244'800
Veränderung latente Steuern	893'000	-3'316'000
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	13'381'838	12'920'246
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	11'773'938	9'988'603
Vortrag des Vorjahres	10'240'542	9'655'599
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	22'014'480	19'644'202
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	10'033'660	9'403'660
Vortrag auf neue Rechnung	11'980'820	10'240'542

			Grundstückfläche in m ²	1- und 1½-Zimmer-Wohnungen	2- und 2½-Zimmer-Wohnungen	3- und 3½-Zimmer-Wohnungen	4- und 4½-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungsflächen in m ²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
Fertige Bauten ¹⁾	Basel	Altkircherstr. 15	366	3		7	1	1				4'182'400	2'916'000	5'452'000	174'064
	Basel	Hechtliacker 44	BR		32	32	16	1	87		176	24'790'000	21'173'000	30'460'000	1'400'113
	Basel	Herrengrabenweg 14	384		3	8			1		35	4'092'400	2'734'000	5'510'000	177'820
	Basel	Pilgerstr. 8-16	2'239	7	12	18			34		40	13'317'900	12'530'000	17'980'000	593'341
	Bern	von-Gunten-Str. 7	BR		5	5	2	1	11			5'989'400	4'412'400	7'010'000	300'839
	Biel	Hans-Hugi-Str. 5/7, Silbergasse 2/4	1'293	29	15	9	14		41		1'305	21'976'600	23'054'700	25'820'000	1'092'168
	Dübendorf	Am Wasser 6/15	3'191	8		8	16	10	20	4	826	28'484'800	19'127'362	40'740'000	1'435'370
	Ecublens	Av. du Tir Fédéral 38/40	5'448	2	32	30	16		85			16'995'800	15'365'610	22'630'000	970'290
	Kerzers	Widacker 1/3	1'983		8	6	6		29			4'884'500	7'062'000	6'265'000	288'584
	La Tour-de-Peilz	Ch. des Pléiades 8	2'135		6	6		3	17		214	4'863'600	4'819'331	6'461'000	265'925
	Lyss	Knospenweg 2-8/4a/6a	3'731		3	23	14	1	33		10	9'743'300	10'960'900	12'600'000	547'272
	Nidau	Lyss-Str. 65-71	4'448		16	22	22		57			14'815'500	18'119'200	13'160'000	722'284
	Onex	Rte de Chancy 130/132/5-5TER, Ch. de l'Auberge 2/4, Rte de Loëx 3C-3E	5'366		6	6	19	12	22		904	25'884'900	15'548'000	21'900'000	981'869
	Reinach	Fleischbachstr. 20-26/30, Mausackerweg 13/15, Oerinstr. 2/4	16'967		54	50	40	8	121			59'858'600	50'955'000	67'300'000	2'240'654
	Riehen	Wasserstelzenweg 60	1'287		4	4	4		8	1		4'942'900	3'652'000	6'303'000	206'317
	Schlieren	Badenerstr. 96-102/106/108	2'454	7	2	22	28		53	4	235	36'645'900	24'185'860	43'810'000	1'422'230
	Thônex	Avenue Adrien-Jeandin 4	422		4	1	3	8	20		272	13'822'900	7'707'000	13'700'000	287'044
	Vernier	Ch. de l'Ecu 21	311			8	8	2	6			10'667'800	4'404'000	10'380'000	295'479
	Winterthur	Dättnauerstr. 131-163	11'558	9	6	41	31	7	80	2	46	39'620'500	26'689'978	54'990'000	1'881'414
	Winterthur	Robert-Sulzer-Gasse 4/18	1'369	5	19	21	28		51		539	42'922'900	28'663'415	56'250'000	1'737'677
	Total fertige Bauten		64'952	70	227	327	268	54	776	11	4'602	388'502'600	304'079'756	468'721'000	17'020'754
Angefangene Bauten	Regensdorf	Neuhardstr. 9										10'224'000	0	10'224'000	0
		Total angefangene Bauten										10'224'000	0	10'224'000	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										10'224'000	0	10'224'000	0
		Fertige Bauten										388'502'600	328'977'704	468'721'000	17'020'754
		Miteigentumsanteile										0	0	0	0
		Total										398'726'600	328'977'704	478'945'000	17'020'754

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

Aufstellung der Käufe und Verkäufe:

Käufe: Thônex, Avenue Adrien-Jeandin 4 per 21. Dezember 2022

Verkäufe: Keine

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
2022	35.00	2.48	3.53	1'376.16	268'676
2023	35.00	2.46	3.39	1'387.84	286'676

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	2023 CHF	2022 CHF
Aktiven		
Flüssige Mittel	0	0
Darlehen ¹⁾	116'830	114'610
Total Aktiven	116'830	114'610

	CHF	CHF
Stammvermögen		
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Gewinnvortrag	14'609	13'475
Ertragsüberschuss	2'221	1'135
Total Stammvermögen	116'830	114'610

Erfolgsrechnung vom 1. Oktober bis 30. September	2023 CHF	2022 CHF
Aufwand		
Sonstige Aufwendungen	0	0
Total Aufwand	0	0

	CHF	CHF
Ertrag		
Zinsertrag	2'221	1'135
Total Ertrag	2'221	1'135
Ertragsüberschuss	2'221	1'135

Verwendung des Ertragsüberschusses	2023 CHF	2022 CHF
Übertrag auf Stammvermögen	2'221	1'135
Total Ertragsüberschuss	2'221	1'135

¹⁾ Darlehen an die Anlagestiftung Adimora Anlagegruppe Omega

An die Anlegerversammlung der Immobilien-Anlagestiftung Adimora, Zürich

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Immobilien-Anlagestiftung Adimora (Anlagestiftung) – bestehend aus der Vermögens- und Erfolgsrechnung des Anlagevermögens, der Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens für das am 30. September 2023 endende Jahr sowie dem Anhang (Seiten 4, 8-13, 20-24), einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigefügte Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Anlagestiftung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Stiftungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Stiftungsrates für die Jahresrechnung

Der Stiftungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen und für die interne Kontrolle, die der Stiftungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als

wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Website von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Wir geben dem Stiftungsrat auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben und uns mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte austauschen, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und – sofern zutreffend – über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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. In Übereinstimmung mit Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 haben wir die vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

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 Vorkehrungen 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, 8. Dezember 2023

An die Anlegerversammlung der Immobilien-Anlagestiftung Adimora, Zürich

Die Grundstücke der Anlagestiftung Adimora werden von den Schätzungsexperten Pascal Marazzi-de Lima und Andreas Hänni (beide Partner der Firma Wüest Partner AG) jährlich auf ihren aktuellen Marktwert bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 30. September 2023.

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 2023).

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 2023**

Per 30. September 2023 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Adimora mit 21 Liegenschaften auf CHF 478'945'000 geschätzt (2022: CHF 453'750'000). Eine Liegenschaft befindet sich im Bau und wurde «at cost» bewertet (Regensdorf, Neuhardstr. 9). Eine Liegenschaft wurde fertiggestellt und eingewertet (Reinach, Fleischbachstr. 20-26/30, Mausackerweg 13/15, Oerinstr. 2/4). Zudem wurde eine Liegenschaft gekauft (Thônex, Avenue Adrien-Jeandin 4).

Von den 18 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Bestandsportfolio befanden, wurden 17 Liegenschaften abgewertet und eine Liegenschaft aufgewertet. In der Summe fand eine Abwertung von 1.6% statt (- CHF 6'254'000 gegenüber 2022).

Wertmindernd gewirkt haben die Diskontierungssätze, welche aufgrund steigender Renditeerwartungen im Markt erhöht wurden. Der Abwertung entgegengewirkt haben die prospektiv steigenden Mieteinnahmen – einerseits durch die Anpassung der Vertragsmieten an den erhöhten Referenzzinssatz, andererseits durch die flächendeckende Erhöhung der Marktmieten.

Zürich, 9. Oktober 2023

Die Schätzungsexperten
Pascal Marazzi-de Lima

Andreas Häni

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 26. Januar 2023
- Anlagerichtlinien vom 4. Juli 2018
- Organisationsreglement vom 3. Juli 2019

Prospekt

Prospekt vom Juni 2023

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
Jürg Althaus, Teufen, Vizepräsident (seit 26. Januar 2023, Mitglied seit 2020)
Michel Gut, Lausanne, Vizepräsident (bis 26. Januar 2023)
Pascal Bitterli, Rüschnikon (bis 26. Januar 2023)
Françoise Bruderer Thom, Bern (seit 26. Januar 2023)
Dr. Oliver Grimm, Löhningen (seit 26. Januar 2023)
Elisabeth Müller, Gretzenbach (bis 26. Januar 2023)
Ivo Vögtli, Schliern b. Köniz (seit 26. Januar 2023)

Anlagekommission

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

Zusammensetzung Anlagekommission

Michel Gut, Lausanne, Präsident (bis 27. April 2023)
Jürg Althaus, Teufen, Präsident (seit 28. April 2023, Mitglied seit 1. Januar 2023)
Hervé Froidevaux, Neuchâtel
Astrid Heymann, 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 0.28%.

**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 Andreas Häni, 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 2023**

comPlan	38'909
GEMINI Sammelstiftung	8'160
HIAG Pensionskasse	1'408
Holcim Pension Fund	13'012
Pensionskasse der C&A Gruppe	1'876
Pensionskasse der Fixit AG	1'418
Pensionskasse der HG COMMERCIALE	1'967
Pensionskasse der Holcim (Schweiz) AG	6'125
Pensionskasse der Marmoran Maxit AG	766
Pensionskasse der Rigips AG	547
Pensionskasse DUFREY	30'086
Pensionskasse Post	94'850
Pensionskasse Stadt Zürich	62'412
Pensionskasse Uri	1'243
Personalvorsorge Swissport	13'589
Personalvorsorgeeinrichtung der landqart®	319
Personalvorsorgestiftung der Cargologic AG	3'367
Personalvorsorgestiftung Matterhorn Gotthard Bahn	1'745
PFS Vorsorgestiftung II	1'699
Vorsorgeeinrichtung der St. Galler Kantonalbank	2'977
Vorsorgestiftung der Scobag AG	201
Total Ansprüche	286'676

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 Andreas Häni, 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 2.30%) und 2.90% (Vorjahr 2.80%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.60% (Vorjahr 2.50%). 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 2023

Anlagekategorie	CHF	in %
Liquidität	162'592	0.03
Forderungen	143'012	0.03
Immobilien Schweiz	478'945'000	99.94
Gesamtvermögen	479'250'604	100.00

Geografische Allokation

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

Marktregionen	
Zürich	43%
Ostschweiz	0%
Innerschweiz	0%
Nordwestschweiz	28%
Bern	12%
Südschweiz	0%
Genfersee	16%
Westschweiz	1%
Total	100%

Quelle: Wüest Partner AG

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 367'409 (Vorjahr CHF 316'659) 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 2022/23 auf 0.9% des Soll-Mietertrags pro Jahr. Dies entspricht einer Vergütung von CHF 166'385 (Vorjahr CHF 124'840). In diesem Geschäftsführungshonorar sind Aufwendungen für den Kauf und Verkauf von Immobilien enthalten. Für Bautreuhandlungen wurden den Bauprojekten 1.2% bis 1.7% 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 30.09.2022 ¹⁾	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.09.2023
30.09.2022–30.09.2023	1.56%	35'300'000	39'550'000	-71'650'000	3'200'000
31.07.2018–31.07.2023	0.66%	10'000'000	0	-10'000'000	0
31.08.2023–30.09.2023	2.06%	0	37'500'000	0	37'500'000
		45'300'000	77'050'000	-81'650'000	40'700'000
Gewichteter durchschnittlicher Zins	1.46%				

¹⁾ Kredite, deren Laufzeit nach dem 30.09.2022 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 105'038'579) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 40'700'000 (Vorjahr 45'300'000).

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 2022/23 wesentlich beeinflussen könnten.

Pensimo Management AG
Obstgartenstrasse 19
Postfach 246, 8042 Zürich

T +41 44 518 02 00
pensimo.ch