

Geschäftsbericht per 30. September 2013

Anlagestiftung **Adimora**

Immobilien-Anlagestiftung Adimora

Geschäftsbericht per 30. September 2013

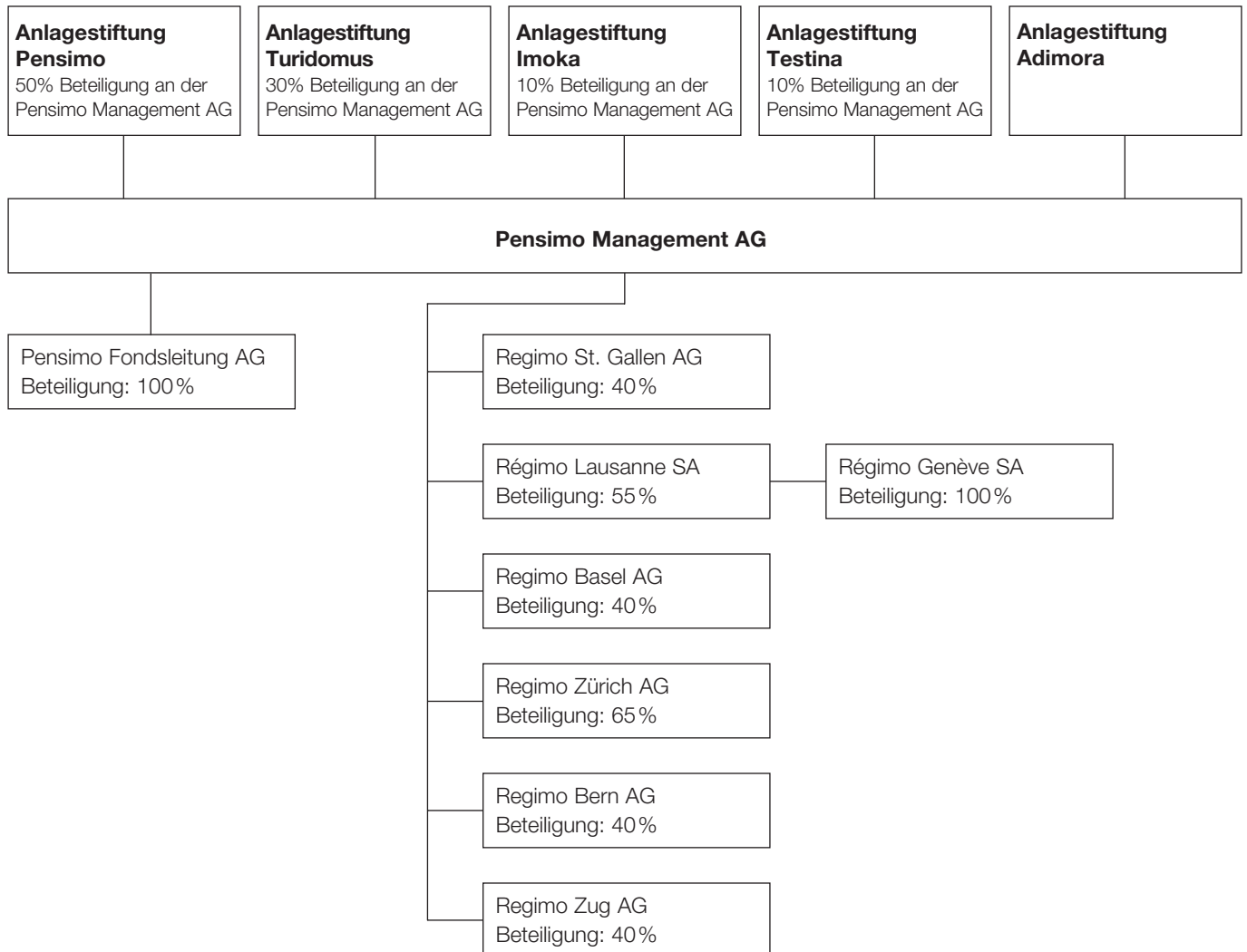
**Geschäftsführung
Pensimo Management AG**

Pensimo Management AG

Obstgartenstrasse 19
Postfach 246, CH-8042 Zürich
Telefon +41 43 255 21 00
Telefax +41 43 255 21 01
kontakt@pensimo.ch
www.pensimo.ch

Organe	3
Struktur der Pensimo-Gruppe	4
Allgemeine Angaben	5
Die Anlagestiftung Adimora im Überblick	6
Jahresbericht	7–9
Jahresrechnung	10–11
Vermögensrechnung per 30. September	10
Erfolgsrechnung vom 1. Oktober bis 30. September	11
Grundstücksverzeichnis	12–13
Stammvermögen per 30. September	14
Anhang	15–21
Grundlagen und Organisation	15
Anleger	17
Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze	17
Erläuterung der Vermögensanlage und des Netto-Ergebnisses aus Vermögensanlage	18
Erläuterung weiterer Positionen der Vermögens- und Erfolgsrechnung	20
Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage	21
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	21
Bericht der Revisionsstelle	22–23
Bericht der Schätzungsexperten	24–25
Entwicklung der Anlagestiftung Adimora 2010 bis 2013	26

Stiftungsrat	Dr. Thomas Wartmann , Präsident, † 20.8.2013, anschliessend vakant Michel Gut , Vizepräsident Andi Hoppler Markus Staudenmaier Ulrich Walt
Anlagekommission	Michel Gut , Präsident Andi Hoppler Richard Hunziker David Saxer Hans-Peter Schwab Roland Stockmann
Geschäftsführung	Pensimo Management AG
Mandatsleiterin	Astrid Heymann
Schätzungsexperten	Martin Hofer , Wüest & Partner AG Pascal Marazzi-de Lima , Wüest & Partner AG
Revisionsstelle	Deloitte AG



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 (BW 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, Valoren-Nr. 14.983.583, ISIN CH 014 983 583 4.

Die Mindestgliederung der Vermögens- und Erfolgsrechnung richtet sich nach den Vorgaben der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).

Eckdaten	30.09.2013	30.09.2012
Nettovermögen in CHF	79'772'723.95	40'680'811.06
Anzahl Ansprüche	77'000	40'000
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	1'006.01	1'017.02
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	30.00	0.00

Kennzahlen ¹⁾	30.09.2013	30.09.2012
Mietzinsausfallquote (Ertragsausfallquote)	5.67%	4.68% ²⁾
Fremdfinanzierungsquote ⁴⁾	27.40%	9.97%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	80.55%	77.98% ²⁾
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (GAV))	0.48%	0.81% ²⁾
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (NAV))	0.64%	0.94% ²⁾
Eigenkapitalrendite (ROE)	2.05%	1.12% ²⁾
Ausschüttungsrendite	2.90%	n.a.
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	86.21%	n.a.
Anlagerendite	1.87%	n.a. ³⁾

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

²⁾ Die Kennzahlen sind für die Zeitdauer von 12 Monaten berechnet.

³⁾ Kapitalabrufe erfolgten am 29. Februar 2012 und am 30. August 2012.

⁴⁾ Fremdfinanzierungsquote stichtagsbezogen.

Vermögensrechnung

Investitionen und Desinvestitionen

Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit vom 1. Oktober 2012 bis 30. September 2013 kann wie folgt beschrieben werden:

Kauf und Neubau Winterthur-Dätttau, Dätttauernstrasse 131–163	9'570'000
Kauf Basel, Hechtliacker 44	24'749'300
Kauf La Tour-de-Peilz, Chemin des Pléiades 8	4'652'400
Kauf Renens, Route de Lausanne 39, 41	5'737'100
Kauf Chiasso, Via B. Fontana 6, 8, 10	6'616'300
Kauf Lyss, Knospweg 2, 4, 4a, 6, 6a, 8	8'437'000
Kauf Dübendorf, Zwicky-Areal	5'820'000
Neubau Bern, von-Gunten-Strasse 7	400'000
Erneuerung Biel, Hans-Hugi-Strasse 5,7, Silbergasse 2, 4	600'000
Total Investitionen 2012/13 in CHF	66'582'100
Verkäufe	Keine
Total Desinvestitionen 2012/13 in CHF	0

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 30. September 2013 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagestiftung Adimora beträgt CHF 112'030'000.– (Vorjahr CHF 46'732'000.–). Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 3.99% (Vorjahr 4.3%) und 4.4% (Vorjahr 4.4%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 4.22% (Vorjahr 4.39%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 30. September 2013 auf CHF 1'006.01 (Vorjahr CHF 1'017.02) nach Ausschüttung. Die Akquisitionstätigkeit im Geschäftsjahr 2012/13 hat zu einer negativen Wertänderung von rund 1.0% geführt. Die Transaktionskosten für den Kauf der Liegenschaften Hechtliacker 44 in Basel und Knospweg 2, 4, 4a, 6, 6a, 8 in Lyss konnten mit der erwarteten Steigerung des Marktwertes noch nicht vollständig kompensiert werden.

Emissionstätigkeit

Die Liberierung der dritten und letzten Tranche der Erst-Emission von 10'000 Ansprüchen erfolgte per 14. Dezember 2012. Per 13. September 2013 erfolgte eine Emission von 27'000 Ansprüchen im Vorzeichnungsrecht der bisherigen Anleger.

Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Omega zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 37'459'540.– 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 im Geschäftsjahr um 43.1% auf CHF 3'408'523.80 zu. Die Zunahme ist im Wesentlichen auf den Neuerwerb der oben aufgeführten Liegenschaften während des laufenden Geschäftsjahres zurückzuführen.

Die Mietzinsausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 5.67% (CHF 193'350.90) des Soll-Netto-Mietzinses gegenüber 4.68% (CHF 111'566.20) im Vorjahr. Der Grossteil der Leerstände betrifft die Liegenschaft Hans-Hugi-Strasse 5, 7, Silbergasse 2, 4 in Biel. Die Vermietungssituation konnte durch die notwendigen Sanierungen insgesamt verbessert werden. Im Laufe des Jahres wurde jedoch eine grosse Ladenfläche im Erdgeschoss frei. Die übrigen Liegenschaften sind voll vermietet und die Mieterfluktuation liegt im üblichen Rahmen.

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 78'871.62 auf CHF 55'251.52 gesunken. Gründe hierfür sind Terminverschiebungen beim Erwerb der Liegenschaften. Die Fremdfinanzierungsquote lag bis zum Zukauf der Liegenschaft Hechtliacker 44 in Basel per 1. Juli 2013, d.h. über die ersten drei Quartale des Geschäftsjahres, bei rund 2%. Per 30. September 2013 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 27.40%. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 247'395.45 (Vorjahr CHF 161'555.05) und machte somit 7.69% (Vorjahr 7.11%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 626'135.90 (Vorjahr CHF 911'709.60) bzw. 19.47% (Vorjahr 40.10%) des Mietertrags netto aufgewendet.

Verpflichtungen der Anlagegruppe

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

	Investitions- beschluss	Investiert	Offene Ver- pflichtungen
Bern, von-Gunten-Strasse 7	4'490'000	400'000	4'090'000
Dübendorf, Zwicky-Areal	28'000'000	5'820'000	22'180'000
Winterthur-Dättlau, Dättlauerstrasse 131-163	39'416'000	9'570'000	29'846'000
Total Verpflichtungen per 30.09.2013 in CHF	71'906'000	15'790'000	56'116'000

Compliance

Aufgrund des Aufbauprozesses werden die Bestimmungen der Anlagerichtlinien mit Ausnahme von Artikel 2, Ziffer II, eingehalten.

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Rechnungsjahres 2012/13 beträgt CHF 2'679'472.89. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 713'311.06) steht ein Betrag von CHF 3'392'783.95 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Betrag von CHF 30.- (Vorjahr CHF 0.-) je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 2.90% (Vorjahr n.a.). Gleichzeitig konnte der Vortrag auf die neue Rechnung um rund CHF 369'472.89 angehoben werden. Die Anlagerendite beläuft sich auf 1.87% (Vorjahr n.a.).

Anträge an die Anlegerversammlung

Gestützt auf Art. 8, Abs. IV lit. e und f der Statuten, stellen wir Ihnen folgende Anträge:

1. Der Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2012/13 sei zu genehmigen.
2. Die Jahresrechnungen des Stammvermögens und der Anlagegruppe für das Geschäftsjahr 2012/13 seien zu genehmigen.
3. Dem Stiftungsrat sei für das Geschäftsjahr 2012/13 Entlastung zu erteilen.

Zürich, 26. November 2013

Immobilien-Anlagestiftung Adimora

Michel Gut

Vizepräsident des Stiftungsrates

Astrid Heymann

Mandatsleiterin

Vermögensrechnung per 30. September	Marktwert	Marktwert
	2013	2012
	CHF	CHF
Aktiven		
Immobilien		
Bauland (inklusive Abbruchprojekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	15'790'000.00	0.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	96'240'000.00	46'732'000.00
Total Immobilien	112'030'000.00	46'732'000.00
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	31'928.12	49'528.62
Rechnungsabgrenzungen	1'022.81	0.00
Kurzfristige Forderungen	387'460.70	413'688.35
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Beteiligungen	0.00	0.00
Gesamtvermögen	112'450'411.63	47'195'216.97
Passiven		
Hypothekarschulden	30'700'000.00	4'660'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	104'275.90	102'734.90
Rechnungsabgrenzungen	106'452.50	95'228.86
Kurzfristige Verbindlichkeiten	826'959.28	1'079'442.15
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	80'712'723.95	41'257'811.06
Geschätzte Liquidationssteuern	940'000.00	577'000.00
Nettovermögen	79'772'723.95	40'680'811.06
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand 1.10.	40'000	0
Veränderungen im Berichtsjahr	37'000	40'000
Stand 30.9.	77'000	40'000
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	1'036.01	1'017.02
Ausschüttung	30.00	0.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'006.01	1'017.02
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	34.80	17.83
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	40'680'811.06	0.00
Zeichnungen	37'459'540.00	40'000'000.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	0.00	0.00
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	1'632'372.89	680'811.06
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	79'772'723.95	40'680'811.06

**Erfolgsrechnung vom 1. Oktober 2012 bis 30. September 2013
bzw. 1. März 2011 bis 30. September 2012**

	2013 CHF	2012 CHF
Mietertrag netto	3'216'466.90	2'273'382.30
Soll-Mietertrag	3'408'523.80	2'381'639.50
./. Minderertrag Leerstand	-194'091.50	-94'469.50
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	740.60	-17'096.70
Übrige Erträge aus Liegenschaften	1'294.00	3'309.00
Unterhalt Immobilien	-873'531.35	-1'073'264.65
Instandhaltung	-247'395.45	-161'555.05
Instandsetzung	-626'135.90	-911'709.60
Operativer Aufwand	-284'472.85	-177'564.40
Ver- und Entsorgungskosten	-13'868.65	-518.60
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-38'726.70	-16'195.65
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-23'966.90	-26'014.90
Bewirtschaftungshonorare	-146'541.60	-101'107.70
Vermietungs- und Insertionskosten	-13'420.70	-5'386.15
Übriger operativer Aufwand	-13'541.80	-7'738.60
Steuern und Abgaben	-34'406.50	-20'602.80
Operatives Ergebnis	2'058'462.70	1'022'553.25
Sonstige Erträge	182'138.18	25'027.85
Aktivzinsen	285.05	27.85
Aktivierte Bauzinsen	75'153.13	0.00
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	106'700.00	25'000.00
Finanzierungsaufwand	-94'401.69	-147'870.04
Hypothekarzinsen	-55'251.52	-134'123.14
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-1'650.17	-13'746.90
Baurechtszinsaufwand	-37'500.00	0.00
Verwaltungsaufwand	-238'386.30	-186'400.00
Vergütung Geschäftsführung	-36'812.05	-10'800.00
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-19'276.00	-14'240.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-182'298.25	-161'360.00
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	771'660.00	0.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	771'660.00	0.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
Nettoertrag des Rechnungsjahres	2'679'472.89	713'311.06
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	2'679'472.89	713'311.06
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-1'047'100.00	-32'500.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-684'100.00	544'500.00
Veränderung latente Steuern	-363'000.00	-577'000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	1'632'372.89	680'811.06
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	2'679'472.89	713'311.06
Vortrag des Vorjahres	713'311.06	0.00
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	3'392'783.95	713'311.06
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	2'310'000.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	1'082'783.95	713'311.06

			Grundstückfläche in m²	1-1½-Zimmer-Wohnungen	2-2½-Zimmer-Wohnungen	3-3½-Zimmer-Wohnungen	4-4½-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF	
Fertige Bauten	Basel	Hechtlacker 44	5'803		32	32	16	1	87		86	24'749'300	20'025'000	23'990'000	345'306	
	Biel	Hans-Hugi-Strasse 5, 7, Silbergasse 2, 4	1'293	27	15	8	12		40	29	1'710	17'547'200	19'700'000	17'390'000	930'857	
	Chiasso	Via B. Fontana 6, 8, 10	3'160		12	18			6	32		370	6'616'300	4'281'900	6'478'000	66'019
	Chur	Aspermontstrasse 17	4'217	20	1	39	19			89			18'242'900	18'646'000	19'040'000	1'118'300
	Kerzers	Widacker 1, 3	1'983		8	6	6			27	1		3'857'400	5'878'100	4'054'000	214'630
	La Tour-de-Peilz	Chemin des Pléiades 8	1'243		6	6			3	17		214	4'652'400	4'283'800	4'559'000	63'726
	Lyss	Knospweg 2, 4, 4a, 6, 6a, 8	2'962		3	23	14	1	33			10	8'437'000	8'346'700	8'096'000	40'194
	Nidau	Lyss-Strasse 69, 71	1'921		8	11	11			28			6'540'000	7'444'200	6'928'000	364'240
	Renens	Route de Lausanne 39, 41	2'278		12	16	3			19		297	5'737'100	6'197'900	5'705'000	73'196
	Total	Fertige Bauten		24'860	47	97	159	81	11	372	30	2'687	96'379'600	94'803'600	96'240'000	3'216'467
Angefangene Bauten	Bern	von-Gunten-Strasse 7										400'000		400'000		
	Dübendorf	Zwicky-Areal										5'820'000		5'820'000		
	Winterthur-Dättlau	Dättlauerstrasse 131-163										9'570'000		9'570'000		
	Total	Angefangene Bauten										15'790'000	0	15'790'000	0	
Bauland	Total	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										0	0	0	0	
Total Grundstücksverzeichnis	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)											0	0	0	0	
	Angefangene Bauten											15'790'000	0	15'790'000	0	
	Fertige Bauten											96'379'600	94'803'600	96'240'000	3'216'467	
	Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)											112'169'600	94'803'600	112'030'000	3'216'467	

Aufstellung der Käufe und Verkäufe:

Käufe:	Winterthur-Dättlau, Dättlauerstrasse 131-163	per 01.11.2012
	Basel, Hechtlacker 44	per 01.07.2013
	La Tour-de-Peilz, Chemin des Pléiades 8	per 01.07.2013
	Renens, Route de Lausanne 39, 41	per 01.07.2013
	Chiasso, Via B. Fontana 6, 8, 10	per 01.08.2013
	Lyss, Knospweg 2, 4, 4a, 6, 6a, 8	per 01.09.2013
	Dübendorf, Zwicky-Areal	per 16.09.2013

Verkäufe: Keine

Bilanz per 30. September

	2013	2012
Aktiven	CHF	CHF
Flüssige Mittel	0.00	0.00
Darlehen *	104'275.90	102'734.90
Total Aktiven	104'275.90	102'734.90

Stammvermögen	CHF	CHF
Widmungsvermögen	100'000.00	100'000.00
Gewinnvortrag	2'734.90	0.00
Ertragsüberschuss	1'541.00	2'734.90
Total Stammvermögen	104'275.90	102'734.90

**Erfolgsrechnung vom 1. Oktober 2012 bis 30. September 2013
bzw. 1. März 2011 bis 30. September 2012**

Aufwand	2013	2012
	CHF	CHF
Sonstige Aufwendungen	0.00	0.00
Total Aufwand	0.00	0.00

Ertrag	CHF	CHF
Zinsertrag	1'541.00	2'734.90
Total Ertrag	1'541.00	2'734.90

Ertragsüberschuss	1'541.00	2'734.90
--------------------------	-----------------	-----------------

Verwendung des Ertragsüberschusses

	2013	2012
	CHF	CHF
Übertrag auf Stammvermögen	1'541.00	2'734.90
Total Ertragsüberschuss	1'541.00	2'734.90

* Darlehen an die Anlagestiftung Adimora Anlagegruppe Omega

Grundlagen und Organisation

Rechtsform und Zweck	Die Anlagestiftung Adimora ist eine Stiftung im Sinne von Art. 80ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB), in Verbindung mit Art. 53ff. 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 (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.
Urkunden und Reglemente	<p>Es bestehen folgende Urkunden und Reglemente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Leitbild vom 24. September 2013 • Statuten vom 23. Februar 2010 • Reglement vom 9. März 2012 • Anlagerichtlinien vom 24. September 2013 • Organisationsreglement vom 24. September 2013
Organisation	<p><u>Anlegerversammlung</u></p> <p>Die Anlegerversammlung der Stiftung ist das oberste Organ, welches durch die Vertreter der Anleger gebildet wird. Sie hat insbesondere folgende Aufgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wahl der Mitglieder des Stiftungsrates • Wahl des Präsidenten des Stiftungsrates für die gleiche Amtsdauer wie für den Stiftungsrat • Wahl der Revisionsstelle • Abnahme der Jahresrechnungen • Abnahme der jährlichen Berichte des Stiftungsrates und der Revisionsstelle • Genehmigung und Änderung des Reglements • Beschlussfassung über Anträge zur Änderung der Statuten • Antrag an die Aufsichtsbehörde auf Fusion oder Auflösung der Stiftung <p><u>Stiftungsrat</u></p> <p>Der Stiftungsrat sorgt für die operative Verwirklichung des Stiftungszwecks. Hierzu verfügt er über alle Kompetenzen, soweit diese nicht der Versammlung zustehen. Er leitet die Stiftung gemäss Gesetz und Verordnungen, den Bestimmungen von Statuten und Reglement sowie den Weisungen der Aufsichtsbehörde.</p> <p>Der Stiftungsrat vertritt die Stiftung nach aussen. Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen sowie die Art ihrer Zeichnungsberechtigung. Er ernennt die Geschäftsführung, kann Aufgaben und Kompetenzen delegieren und erlässt ein Organisationsreglement.</p> <p>Der Stiftungsrat erlässt die Anlagerichtlinien und genehmigt oder ändert das Leitbild der Anlagestiftung unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen.</p> <p><u>Zusammensetzung Stiftungsrat</u></p> <p>Dr. Thomas Wartmann, Zürich, Präsident, † 20.8.2013, anschliessend vakant Michel Gut, Lausanne, Vizepräsident Andi Hoppler, Zürich, Pensionskasse Stadt Zürich Markus Staudenmaier, Bassersdorf, PFS Pension Fund Services AG Ulrich Walt, Uitikon, Pensionskassen Management AG</p>

Anlagekommission

Der Stiftungsrat hat die Anlage des Vermögens und die Aufsicht über die Geschäftsführung an die Anlagekommission delegiert.

Zusammensetzung Anlagekommission

Michel Gut, Lausanne, Präsident
 Andi Hoppler, Zürich
 Richard Hunziker, St. Gallen
 David Saxer, Jonschwil
 Hans-Peter Schwab, Biel
 Roland Stockmann, Zürich

Geschäftsführung

Die Pensimo Management AG, Zürich, ist für die Führung und Abwicklung der laufenden Geschäftstätigkeit und das Portfoliomanagement verantwortlich. Als Mandatsleiterin fungiert Astrid Heymann.

Gestützt auf Art. 13 des Reglements hat der Stiftungsrat mit der Pensimo Management AG einen Geschäftsführungsvertrag abgeschlossen.

Betriebsaufwandquote

Betriebsaufwandquote

Die Betriebsaufwandquote (TER_{ISA}(NAV)) beträgt 0.64%.

Revisionsstelle, Aufsichtsbehörde, Schätzungsexperten, Compliance Officer

Revisionsstelle

Die Revisionsstelle Deloitte AG, Zürich, überprüft die Tätigkeiten des Stiftungsrates, der Geschäftsführung und der anderen vom Stiftungsrat beauftragten Stellen und Gremien auf Übereinstimmung mit Statuten, Reglement, Anlagerichtlinien und Gesetzgebung. Sie prüft die Buchführung und die Jahresrechnung der Stiftung. Die Revisionsstelle ist in organisatorischer, personeller und wirtschaftlicher Hinsicht von den Anlegern, den Mitgliedern des Stiftungsrates und von der Geschäftsführung unabhängig.

Aufsichtsbehörde

Gesetzliche Aufsichtsbehörde über die Anlagestiftungen während des Geschäftsjahres 2012/13 ist die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV).

Schätzungsexperten

Die Schätzungsexperten Martin Hofer und Pascal Marazzi-de Lima, 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, Schoch, Auer & Partner, St. Gallen, ausgeübt.

Anleger

Beteiligungsverhältnisse
per 30. September 2013

GEMINI Sammelstiftung	3'188
HIAG Pensionskasse	705
Hilfsfonds der Kalkfabrik Netstal AG	23
Holcim Pension Fund	5'412
Patronale Stiftung der HG COMMERCIALE	43
Pensionskasse der C&A Gruppe	743
Pensionskasse der Coutts & Co. AG	478
Pensionskasse der Fixit AG	542
Pensionskasse der HG COMMERCIALE	682
Pensionskasse der Holcim (Schweiz) AG	3'000
Personalvorsorgeeinrichtung der landqart®	188
Pensionskasse der Marmoran Maxit AG	292
Personalvorsorgestiftung Matterhorn Gotthard Bahn	691
Pensionskasse der Rigips AG	242
Pensionskasse Post	31'558
Pensionskasse Stadt Zürich	19'252
Pensionskasse Uri	352
Personalvorsorge Swissport	6'447
Personalvorsorgestiftung der Cargologic AG	1'101
PFS Vorsorgestiftung II	599
Vorsorgeeinrichtung der St. Galler Kantonalbank	1'312
Vorsorgestiftung der Scobag AG	150
Total Ansprüche	77'000

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, Martin Hofer und Pascal Marazzi-de Lima, der Firma Wüest & Partner AG neu geschätzt. Die Immobilien werden nach der Discounted-Cashflow-Methode bewertet. Dies ist ein Verfahren, bei dem der heutige Immobilienwert aus zukünftigen Einnahmen und Ausgaben (Cashflows) berechnet wird, die auf einen bestimmten Bewertungsstichtag hin diskontiert werden. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 3.99% (Vorjahr 4.3%) und 4.4% (Vorjahr 4.4%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 4.22% (Vorjahr 4.39%). Weitere Details können dem Bericht der Schätzungsexperten (Seiten 24 und 25) 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 und des Netto-Ergebnisses aus Vermögensanlage

Organisation der Anlagetätigkeit, 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 2013

Anlagekategorie	CHF	in %
Liquidität	31'928.12	0.03
Forderungen	388'483.51	0.35
Aktien Schweiz (Beteiligung Pensimo Management AG)	0.00	0.00
Immobilien Schweiz	112'030'000.00	99.62
Gesamtvermögen	112'450'411.63	100.00

Geografische Allokation

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

Marktregionen	
Zürich	0.0%
Ostschweiz	19.8%
Innerschweiz	0.0%
Nordwestschweiz	24.9%
Bern	33.7%
Südschweiz	6.7%
Genfersee	10.7%
Westschweiz	4.2%
Total	100.0%

Quelle: Wüest & Partner

Derivative Finanzinstrumente

Die Anlagestiftung Adimora tätigt keine Derivatgeschäfte.

Erläuterung des
Netto-Ergebnisses aus
Vermögensanlage

Das Netto-Ergebnis aus Vermögensanlage setzt sich wie folgt zusammen:

	2013	2012
	CHF	CHF
Aktivzinsen	285.05	27.85
Ergebnis Liquidität	285.05	27.85
Ergebnis Forderungen	-	-
Realisierter Kapitalgewinn Verkauf PMAG	0.00	0.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne Aufwertung PMAG	0.00	0.00
Ergebnis Aktien Schweiz	0.00	0.00
Soll-Mietertrag	3'408'523.80	2'381'639.50
./. Minderertrag Leerstand	-194'091.50	-94'469.50
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	740.60	-17'096.70
Übrige Erträge aus Liegenschaften	1'294.00	3'309.00
Instandhaltung	-247'395.45	-161'555.05
Instandsetzung	-626'135.90	-911'709.60
Ver- und Entsorgungskosten	-13'868.65	-518.60
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-38'726.70	-16'195.65
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-23'966.90	-26'014.90
Vermietungs- und Insertionskosten	-13'420.70	-5'386.15
Übriger operativer Aufwand	-13'541.80	-7'738.60
Steuern und Abgaben	-34'406.50	-20'602.80
Aktivierete Bauzinsen	75'153.13	0.00
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Baurechtszinsaufwand	-37'500.00	0.00
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-684'100.00	544'500.00
Veränderung latente Steuern	-363'000.00	-577'000.00
Ergebnis Immobilien Schweiz	1'195'557.43	1'091'160.95
Hypothekarzinsen	-55'251.52	-134'123.14
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-1'650.17	-13'746.90
Zinsaufwand	-56'901.69	-147'870.04
Bewirtschaftungshonorare	-146'541.60	-101'107.70
Vergütung Geschäftsführung	-36'812.05	-10'800.00
Aufwand Vermögensverwaltung	-183'353.65	-111'907.70
Netto-Ergebnis aus Vermögensanlage	955'587.14	831'411.06
Übrige Erträge	106'700.00	25'000.00
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-19'276.00	-14'240.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-182'298.25	-161'360.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	771'660.00	0.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	1'632'372.89	680'811.06

Rückerstattungen
Vertriebs- und Betreuungs-
entschädigungen

Mit Bezug auf ein Schreiben der Aufsichtsbehörde und auf die Offenlegungspflicht allfälliger Rück-
erstattungen, Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen – insoweit diese Frage für Immobilien-
Anlagestiftungen anwendbar ist – stellen wir fest: Weder die Pensimo Management AG noch die
Anlagestiftung Adimora vereinnahmen oder bezahlen Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungs-
entschädigungen.

Kommissionen

Bei der Ausgabe und der Rücknahme von Ansprüchen wird zugunsten des Anlagevermögens eine
Kommission von maximal 2% erhoben. Die Bestimmung der im Einzelfall anzuwendenden Sätze
liegt in der Kompetenz des Stiftungsrates. Die direkte Platzierung zurückgenommener Ansprüche
bei bisherigen Anlegern erfolgt kommissionsfrei (Art. 13 des Reglements).

Im Berichtsjahr betrug die angewandte Ausgabekommission 0.5% für die letzten 10'000 Ansprüche
der Erst-Emission und 0.2% für 27'000 Ansprüche. Es fand keine Rücknahme von Ansprüchen statt.

Verwaltungsaufwand

Die Verwaltungsaufwendungen betragen insgesamt CHF 238'386.30 (Vorjahr CHF 186'400.–) und
setzen sich aus Vergütungen für Geschäftsführung, Schätzungs- und Revisionsaufwand und den
übrigen Verwaltungsaufwendungen zusammen. Die Vergütung für Geschäftsführung (all-in-fee)
beläuft sich für das Geschäftsjahr 2012/2013 auf 1% des Soll-Mietertrags pro Jahr und beträgt
CHF 36'812.05 (Vorjahr CHF 10'800.–). In diesem Geschäftsführungshonorar sind Aufwendun-
gen 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 Vermögens- und Erfolgsrechnung

Hypothekarschulden

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 30.09.2012	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.09.2013
01.03.2011 – 28.02.2013	2.17%	360'000		360'000	0
14.09.2012 – 14.12.2012	0.46%	3'000'000	100'000	3'100'000	0
28.02.2013 – 15.10.2013	0.45%	0	5'000'000	3'100'000	1'900'000
28.09.2012 – 28.03.2013	0.46%	1'300'000	100'000	1'400'000	0
15.05.2013 – 31.05.2013	0.45%	0	200'000	200'000	0
28.06.2013 – 30.09.2013	0.45%	0	31'000'000	8'000'000	23'000'000
18.09.2013 – 15.10.2013	0.45%	0	5'800'000		5'800'000
09.08.2013 – 13.09.2013	0.45%	0	4'000'000	4'000'000	0
30.08.2013 – 13.09.2013	0.45%	0	8'000'000	8'000'000	0
09.08.2013 – 13.09.2013	0.35%	0	2'500'000	2'500'000	0
28.08.2013 – 13.09.2013	0.35%	0	8'200'000	8'200'000	0
28.06.2013 – 13.09.2013	0.53%	0	1'000'000	1'000'000	0
		4'660'000	65'900'000	39'860'000	30'700'000
Gewichteter durchschnittlicher Zins	0.48%				

Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage

Verpfändung von Aktiven	Zur Sicherung eigener Verpflichtungen sind Schuldbriefe mit einem Nominalwert von CHF 51'108'160.– (Vorjahr CHF 32'180'000.–) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 30'700'000.– (Vorjahr 4'660'000.–).
Laufende Rechtsverfahren	Es bestehen keine laufenden Rechtsverfahren.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, welche die Beurteilung der Jahresrechnung 2012/13 wesentlich beeinflussen könnten.

Anlässlich der ausserordentlichen Anlegerversammlung vom 26. November 2013 wurden die angepassten Statuten und das Reglement der Anlagestiftung verabschiedet.

**An die Anlegerversammlung
der Immobilien-Anlagestiftung Adimora, Zürich**

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Immobilien-Anlagestiftung Adimora, bestehend aus Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens, Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens und Anhang (Seiten 6, 10–21), für das am 30. September 2013 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 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher und anderer Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung (Art. 9 ASV) und die Unabhängigkeit (Art. 34 BW 2) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

Wir haben die weiteren in Art. 10 ASV und Art. 35 BW 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 offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

Die Anlagegruppe Omega der Immobilien-Anlagestiftung Adimora befindet sich in der Aufbauphase, weshalb die Anlagerichtlinien (Art. 2 II) nicht eingehalten sind.

Wir bestätigen, mit Ausnahme des im vorstehenden Absatz dargelegten Sachverhalts, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Deloitte AG

Hans-Peter Weiss
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Cornelia Herzog
Zugelassene Revisionsexpertin

Zürich, 16. Dezember 2013

An die Anlegerversammlung der Immobilien-Anlagestiftung Adimora, Zürich

Die Grundstücke der Anlagestiftung Adimora werden von den Schätzungsexperten Martin Hofer und Pascal Marazzi-de Lima (Partner und Director der Firma Wüest & Partner AG) jährlich auf ihren aktuellen Marktwert bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 30. September 2013.

Bewertungsstandards und Grundlagen

Die Schätzungsexperten bewerten die Liegenschaften nach dem Grundsatz eines «fair values», das heisst, der ermittelte Marktwert wird als der mit hoher Wahrscheinlichkeit am Markt zu erzielende Verkaufspreis definiert, der unter fairen Marktbedingungen zum Zeitpunkt der Bewertung am freien Markt zwischen wohl informierten Parteien erzielt werden könnte (IFRS/IAS 40). Extrempositionen nach oben wie nach unten werden damit ausgeschlossen. Bauprojekte oder Immobilien in der Entwicklungsphase werden «at cost» bewertet, das heisst, es werden die bisherigen Anlagekosten durch die Schätzungsexperten geprüft und ausgewiesen (IFRS/IAS 16).

In der Bewertung wird eine hohe Transparenz, Einheitlichkeit, Aktualität und Vollständigkeit gewährleistet. Die massgeblichen gesetzlichen Vorschriften sowie die spezifischen nationalen und internationalen Standards werden eingehalten (Reglementierung börsenkotierter Immobiliengesellschaften der SIX, IFRS, u. a.). Um die Unabhängigkeit der Bewertungen zu gewährleisten und so einen möglichst hohen Grad an Objektivität zu sichern, schliesst die Geschäftstätigkeit der Schätzungsexperten als Partner von Wüest & Partner sowohl den Handel und damit verknüpfte Provisionsgeschäfte als auch die Verwaltung von Immobilien aus. Grundlagen für die Bewertung bilden stets aktuellste Informationen bezüglich der Liegenschaften sowie des Immobilienmarktes. Die Daten und Dokumente zu den Liegenschaften werden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Deren Richtigkeit wird vorausgesetzt. Alle Immobilienmarktdaten stammen aus den laufend aktualisierten Datenbanken von Wüest & Partner (Immo-Monitoring 2013).

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 offen gelegt und damit eine grösstmögliche Transparenz geschaffen. Im Report wird auf die wesentlichen Veränderungen gegenüber der letzten Bewertung hingewiesen.

**Bewertungsergebnisse
per 30. September 2013**

Per 30. September 2013 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Adimora mit 12 Liegenschaften auf CHF 112'030'000.– geschätzt (2012: CHF 46'732'000.–). In der Berichtsperiode vom 1. Oktober 2012 bis 30. September 2013 wurden 5 Liegenschaften neu erworben, keine Liegenschaft wurde veräussert. 3 sich in Planung befindende Überbauungen wurden «at cost» bewertet.

Von den 4 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 2 Liegenschaften abgewertet und 2 Liegenschaften aufgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung von 1.46 Prozent statt (+ CHF 680'000.– gegenüber 2012).

Die Aufwertungen sind hauptsächlich durch den Markt getrieben, sprich die Diskontierung konnte aufgrund von verringerten Renditeerwartungen nochmals gesenkt werden. Bei der Liegenschaft mit der grösseren Abwertung mussten die notwendigen Investitionen in den ersten zehn Jahren erhöht werden.

Zürich, den 12. Oktober 2013

Die Schätzungsexperten

Martin Hofer (Experte)

Pascal Marazzi-de Lima (Experte)

Abschluss per 30.09.	Anzahl Ansprüche	Inventarwert nach Ausschüttung in CHF	Ausschüttung pro Anspruch und Ertragsjahr in CHF	Ausschüttungs- rendite in %	Anlagerendite 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

Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der Fachinformation der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).