

# Anlagestiftung **Adimora**

Immobilien-Anlagestiftung Adimora

Geschäftsbericht per 30. September 2017

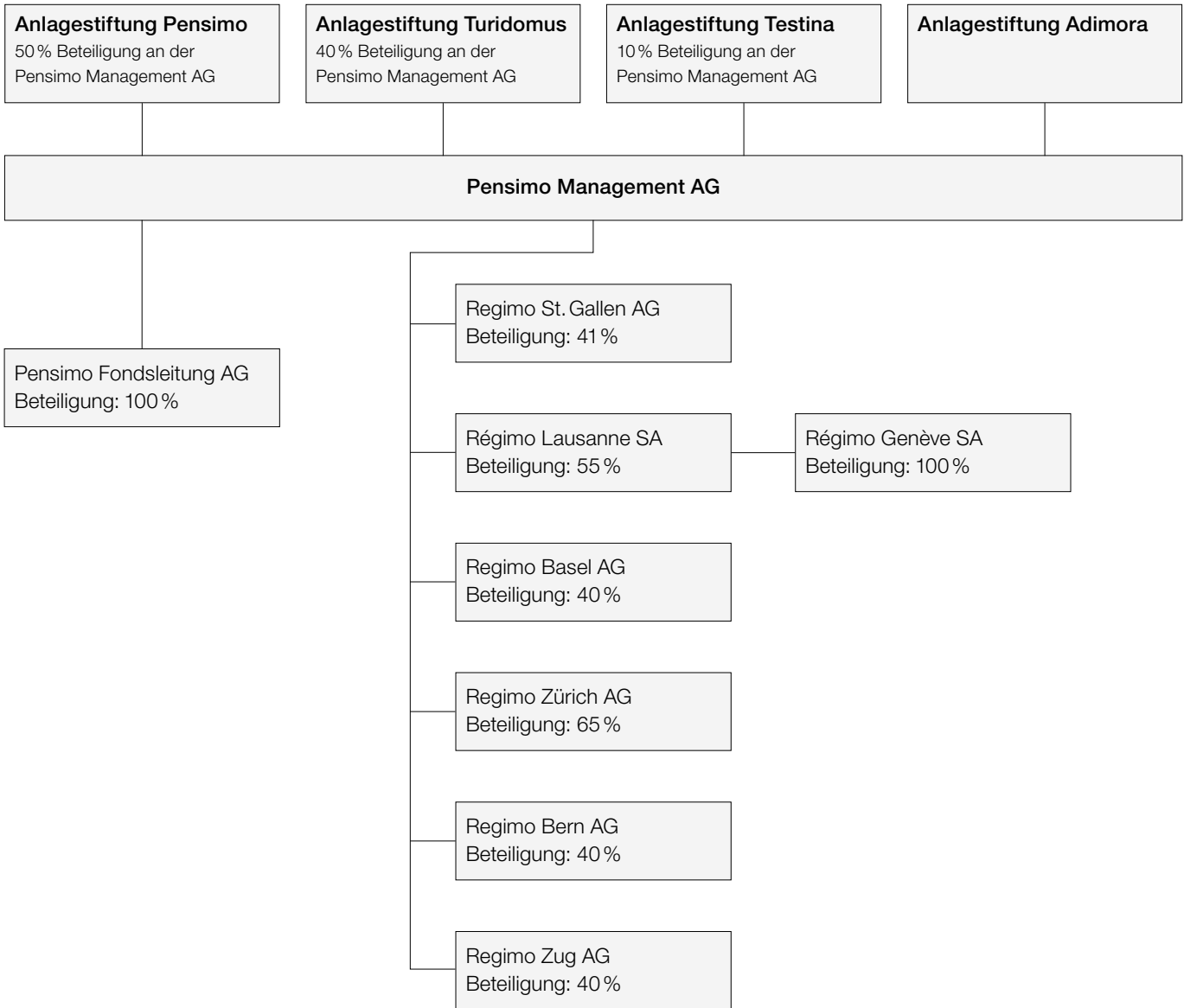
**Pensimo Management AG**

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

<b>Organe</b>	2
<b>Struktur der Pensimo Gruppe</b>	3
<b>Allgemeine Angaben</b>	4
<b>Eckdaten / Kennzahlen</b>	5
<b>Jahresbericht</b>	6–9
<b>Jahresrechnung</b>	10–11
Vermögensrechnung per 30. September	10
Erfolgsrechnung vom 1. Oktober bis 30. September	11
<b>Grundstücksverzeichnis per 30. September 2017</b>	12–13
<b>Stammvermögen per 30. September</b>	14
<b>Anhang Geschäftsjahr 2016/17</b>	15–20
Grundlagen und Organisation	15
Anleger	17
Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze	17
Erläuterung der Vermögensanlage	18
Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung	19
Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage	19
Compliance	20
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	20
<b>Bericht der Revisionsstelle</b>	21–22
<b>Bericht der Schätzungsexperten</b>	23–24
<b>Zeitreihen ausgewählter Kennzahlen der Anlagegruppe der Anlagestiftung Adimora 2010 bis 2017</b>	25

**Organe**

Stiftungsrat	<b>Dr. Andreas Flury</b> , Präsident <b>Michel Gut</b> , Vizepräsident <b>Pascal Bitterli</b> <b>Elisabeth Müller</b> <b>Ulrich Walt</b>
Anlagekommission	<b>Michel Gut</b> , Präsident <b>Andi Hoppler</b> <b>Richard Hunziker</b> <b>Andreas Kressler</b> , seit 25. August 2017 <b>David Saxer</b> , bis 30. April 2017 <b>Roland Stockmann</b>
Geschäftsführung	<b>Pensimo Management AG</b>
Mandatsleitung	<b>Dr. Joris Van Wezemaal</b>
Schätzungsexperten	<b>Pascal Marazzi-de Lima</b> , Wüest Partner AG <b>Martin Hofer</b> , Wüest Partner AG
Revisionsstelle	<b>Deloitte AG</b>



**Allgemeine Angaben**

---

Das Ziel der Anlagestiftung Adimora ist die gemeinsame Anlage von Vermögenswerten der beruflichen Vorsorge in Schweizer Immobilien. Wir handeln im Interesse unserer Anleger und ihrer Destinatäre. Die Anlagestiftung Adimora investiert in Liegenschaften, welche einen angemessenen Ausbaustandard mit einem Mietzins verbinden, der auch für Haushalte mit tieferen Einkommen erschwinglich ist. Sie geht dabei davon aus, dass gerade dieses Mietwohnungssegment langfristig eine stabile Nachfrage aufweisen wird.

Allgemeine Angaben und Erläuterungen über die Anlagestiftung Adimora sind im Leitbild, in den Statuten, im Reglement, in den Anlagerichtlinien und im Prospekt enthalten. Diese Dokumente können bei der Pensimo Management AG bezogen oder im Internet unter [www.pensimo.ch](http://www.pensimo.ch) als PDF-Dateien heruntergeladen werden.

Die Ansprüche gegenüber der Anlagestiftung Adimora sind nach Art. 56 der Verordnung (BVV 2) zum Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) vom 25. Juni 1982 eine im Rahmen der Bundesgesetzgebung für Vorsorgeeinrichtungen vorgesehene Immobilien-Anlage.

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

## Eckdaten

	30.09.2017	30.09.2016
Nettovermögen in CHF	204'883'834.94	201'361'370.85
Anzahl Ansprüche	171'424	171'424
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	1'160.19	1'139.64
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	35.00	35.00

Kennzahlen<sup>1)</sup>

	30.09.2017	30.09.2016
Mietzinsausfallquote (Ertragsausfallquote)	5.37 %	8.27 %
Fremdfinanzierungsquote	17.23 %	9.89 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	79.09 %	80.07 %
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> (GAV))	0.30 %	0.35 %
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> (NAV))	0.37 %	0.43 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	4.73 %	8.20 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.96 %	7.22 %
Ausschüttungsrendite	2.93 %	2.98 %
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	90.58 %	80.87 %
Anlagerendite	4.87 %	8.40 %

<sup>1)</sup> Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der Richtlinie Nr. 1 der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).

	Valoren-Nr.	ISIN-Code
Anlagegruppe Omega	14.983.583	CH0149835834

## Vermögensrechnung

**Investitionen und Desinvestitionen**

Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit vom 1. Oktober 2016 bis 30. September 2017 kann wie folgt beschrieben werden:

	CHF
<b>Käufe</b>	
Nidau, Lyss-Strasse 65, 67	8'165'500
<b>Neubauten</b>	
Bern, von-Gunten-Strasse 7	1'063'500
Dübendorf, Am Wasser 6, 15	602'000
Winterthur, Dättnauerstrasse 131–163	1'331'000
Winterthur, Robert-Sulzer-Strasse, Werk 1	12'185'000
<b>Erneuerungen</b>	
Biel, Hans-Hugi-Strasse 5, 7, Silbergasse 2, 4	1'035'087
Lyss, Knospenweg 2, 4, 4a, 6, 6a, 8	2'234'433
<b>Total Investitionen 2016/17</b>	<b>26'616'520</b>
<b>Verkäufe</b>	
Keine	0
<b>Total Desinvestitionen 2016/17</b>	<b>0</b>

**Marktwertschätzungen und Inventarwert**

Das Total der von den Experten per 30. September 2017 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagestiftung Adimora beträgt CHF 265'645'000.– (Vorjahr CHF 235'749'000.–). In der Berichtsperiode wurde 1 Liegenschaft erworben, welche «at cost» bewertet wurde (Winterthur, Robert-Sulzer-Strasse, Werk 1) und bei einer Liegenschaft wurde ein Teilzukauf getätigt (ehemals Nidau, Lyss-Strasse 69–71 ist neu Lyss-Strasse 65–71). Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen im Bestand<sup>1</sup> zwischen 3.00 % (Vorjahr 3.20 %) und 3.50 % (Vorjahr 3.70 %). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.29 % (Vorjahr 3.44 %). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 30. September 2017 auf CHF 1'160.19 (Vorjahr CHF 1'139.64) nach Ausschüttung. Von den 16 Liegenschaften, die sich über die ganze Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 3 Liegenschaften abgewertet und 13 Liegenschaften aufgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung von 4.1% statt (+ CHF 9'314'000.–<sup>1</sup> gegenüber 2016). Die Aufwertungen sind zum einen auf getätigte Investitionen zurückzuführen und zum anderen durch den Markt getrieben.

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

**Emissionstätigkeit**

Im Rechnungsjahr 2016/17 wurde aus strategischen Gründen und mit Blick auf eine mittelfristige Entwicklungsplanung des Portfolios auf eine Emission verzichtet. Vor dem Hintergrund einer anstehenden baulichen Verjüngung des Portfolios soll der Einsatz von Fremdkapital in den kommenden drei Geschäftsjahren moderat und befristet erhöht werden. Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

**Erfolgsrechnung****Erträge**

Der Soll-Mietertrag nahm gegenüber dem Geschäftsjahr 2015/16 um 9.23% auf CHF 11'579'616.40 zu. Die Zunahme ist im Wesentlichen auf die Neubauten und den Teilzukauf zurückzuführen.

Die Mietzinsausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 5.37% (CHF 621'475.65) des Soll-Mietertrags gegenüber 8.27% (CHF 876'822.96) im Vorjahr. Die grössten Leerstände bestanden in Biel, Hans-Hugi-Strasse 5, 7, Silbergasse 2, 4 (Erneuerung), Winterthur, Dättnauerstrasse 131–163 (Erstvermietung) und Chur, Aspermontstrasse 17.

**Aufwendungen**

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 47'331.57 auf CHF 157'398.43 zurückgegangen. Per 30. September 2017 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 17.23%. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 787'218.21 (Vorjahr CHF 716'504.22) und machte somit 7.18% (Vorjahr 7.32%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 1'877'733.56 (Vorjahr CHF 860'106.51) bzw. 17.12% (Vorjahr 8.79%) des Mietertrags netto aufgewendet.

**Berechnung****Nettoinventarwert**

Der Inventarwert eines Anspruchs ergibt sich aus dem Marktwert des Gesamtvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten sowie um die bei der Liquidation des Stiftungsvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl ausgegebener Ansprüche. Der «Vortrag auf neue Rechnung» ist im Nettoinventarwert berücksichtigt.



### Verpflichtungen der Anlagegruppe

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

	Investitions- beschluss CHF	Investiert CHF	Offene Ver- pflichtungen CHF
<b>Neubauten</b>			
Schlieren, Badenerstrasse 90 <sup>1)</sup>	35'770'155	185'479	35'584'676
Winterthur, Dättnauerstrasse 131–163	39'416'000	39'103'000	313'000
Winterthur, Robert-Sulzer-Strasse, Werk 1	44'000'000	12'185'000	31'815'000
<b>Erneuerungen</b>			
Biel, Hans-Hugi-Strasse 5, 7, Silbergasse 2, 4	4'691'000	4'474'578	216'422
Lyss, Knospweg 2, 4, 4a, 6, 6a, 8	2'580'000	2'234'433	345'567
<b>Total Verpflichtungen per 30.09.2017</b>	<b>126'457'155</b>	<b>58'182'490</b>	<b>68'274'665</b>

<sup>1)</sup>Die Eigentumsübertragung hat zum Zeitpunkt des Jahresabschlusses (Stichtag 30. September 2017) noch nicht stattgefunden.

### Ausschüttung

Der Nettoertrag des Rechnungsjahres 2016/17 beträgt CHF 6'623'904.09. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 3'781'202.45) steht ein Betrag von CHF 10'405'106.54 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 2.93 % (Vorjahr 2.98 %). Der Vortrag auf die neue Rechnung erhöht sich um CHF 624'064.09. Die Anlagerendite beläuft sich auf 4.87 % (Vorjahr 8.40 %).

### Anträge an die Anlegerversammlung

---

Gestützt auf Art. 8 Abs. 4 lit. d und e der Statuten stellen wir Ihnen folgende Anträge:

1. Die Jahresberichte der Anlagestiftung Adimora und der Anlagegruppe Omega für das Geschäftsjahr 2016/17 seien zu genehmigen.
2. Die Jahresrechnungen des Stammvermögens und der Anlagegruppe Omega für das Geschäftsjahr 2016/17 seien zu genehmigen.
3. Dem Stiftungsrat sei für das Geschäftsjahr 2016/17 Entlastung zu erteilen.

Zürich, 7. Dezember 2017

#### **Immobilien-Anlagestiftung Adimora**

**Dr. Andreas Flury**

Präsident des Stiftungsrates

**Dr. Joris Van Wezemaal**

Mandatsleiter

## Vermögensrechnung per 30. September

	2017 CHF	2016 CHF
<b>Aktiven</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>221'911.41</b>	<b>491'104.12</b>
Flüssige Mittel	33'377.33	120'189.17
Kurzfristige Forderungen	0.00	369'214.20
Rechnungsabgrenzungen	188'534.08	1'700.75
<b>Anlagevermögen</b>	<b>265'645'000.00</b>	<b>235'749'000.00</b>
<b>Immobilien</b>	<b>265'645'000.00</b>	<b>235'749'000.00</b>
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	12'185'000.00	0.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	253'460'000.00	235'749'000.00
Miteigentumsanteile	0.00	0.00
Beteiligungen	0.00	0.00
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>265'866'911.41</b>	<b>236'240'104.12</b>
<b>Passiven</b>		
<b>Fremdkapital</b>	<b>60'983'076.47</b>	<b>34'878'733.27</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1'546'020.00	463.97
Rechnungsabgrenzungen	448'009.37	119'301.85
Hypothekarschulden	45'650'000.00	23'200'000.00
Andere verzinsliche Darlehen	109'047.10	107'967.45
Latente Steuern	13'230'000.00	11'451'000.00
<b>Nettovermögen</b>	<b>204'883'834.94</b>	<b>201'361'370.85</b>
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	171'424	127'000
Veränderungen im Berichtsjahr	0	44'424
Stand am Ende der Berichtsperiode	171'424	171'424
<b>Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung</b>	<b>1'195.19</b>	<b>1'174.64</b>
Ausschüttung	35.00	35.00
<b>Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung</b>	<b>1'160.19</b>	<b>1'139.64</b>
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch</b>	<b>38.64</b>	<b>43.28</b>
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	201'361'370.85	142'068'718.27
Zeichnungen	0.00	48'140'488.40
Rücknahmen	0.00	0.00
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-5'999'840.00	-4'445'000.00
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	9'522'304.09	15'597'164.18
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	204'883'834.94	201'361'370.85

## Erfolgsrechnung vom 1. Oktober bis 30. September

	2017 CHF	2016 CHF
<b>Mietertrag Netto</b>	<b>10'968'233.45</b>	<b>9'785'458.04</b>
Soll-Mietertrag	11'579'616.40	10'600'843.95
./. Minderertrag Leerstand	-621'748.00	-853'621.55
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	272.35	-23'201.41
Übrige Erträge aus Liegenschaften	10'092.70	61'437.05
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>-2'664'951.77</b>	<b>-1'576'610.73</b>
Instandhaltung	-787'218.21	-716'504.22
Instandsetzung	-1'877'733.56	-860'106.51
<b>Operativer Aufwand</b>	<b>-991'506.31</b>	<b>-1'036'420.65</b>
Ver- und Entsorgungskosten	-22'970.80	-24'930.95
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-121'941.25	-235'748.05
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-92'414.85	-85'277.90
Bewirtschaftungshonorare	-492'049.65	-448'220.15
Vermietungs- und Insertionskosten	-43'203.60	-26'968.20
Übriger operativer Aufwand	-44'886.46	-39'956.50
Steuern und Abgaben	-174'039.70	-175'318.90
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>7'311'775.37</b>	<b>7'172'426.66</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>4'395.80</b>	<b>297'960.14</b>
Aktivzinsen	0.00	0.00
Aktivierte Bauzinsen	4'395.80	199'905.34
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	0.00	98'054.80
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-430'601.47</b>	<b>-425'155.14</b>
Hypothekarzinsen	-157'398.43	-204'730.00
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-15'644.04	-21'339.14
Baurechtszinsaufwand	-257'559.00	-199'086.00
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-261'665.61</b>	<b>-296'667.48</b>
Vergütung Geschäftsführung	-99'916.04	-102'930.53
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-26'595.95	-29'792.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-135'153.62	-163'944.95
<b>Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>0.00</b>	<b>670'800.00</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0.00	670'800.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>6'623'904.09</b>	<b>7'419'364.18</b>
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>6'623'904.09</b>	<b>7'419'364.18</b>
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>2'898'400.00</b>	<b>8'177'800.00</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	4'677'400.00	14'768'800.00
Veränderung latente Steuern	-1'779'000.00	-6'591'000.00
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>9'522'304.09</b>	<b>15'597'164.18</b>
<b>Ausschüttung und Verwendung des Erfolges</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	6'623'904.09	7'419'364.18
Vortrag des Vorjahres	3'781'202.45	2'361'678.27
<b>Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag</b>	<b>10'405'106.54</b>	<b>9'781'042.45</b>
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	5'999'840.00	5'999'840.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>4'405'266.54</b>	<b>3'781'202.45</b>

		Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	Wohnungen					Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungsflächen in m <sup>2</sup>	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Miettrag Netto CHF <sup>2)</sup>	
			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								
Fertige Bauten <sup>1)</sup>	<b>Basel</b>	Altkircherstrasse 15	366	3		7	1	1			4'182'400	2'672'000	4'680'000	178'495	
	<b>Basel</b>	Hechtliacker 44	BR		32	32	16	1	89	176	24'787'000	19'400'000	27'200'000	1'374'309	
	<b>Basel</b>	Herrngrabenweg 14	384		3	8			1	35	4'092'400	2'505'000	4'600'000	160'889	
	<b>Basel</b>	Pilgerstrasse 8-16	2'239	7	12	18			34	40	13'317'900	11'480'000	14'800'000	596'049	
	<b>Bern</b>	von-Gunten-Strasse 7	BR		5	5	2	1	11		4'864'500	3'430'000	6'060'000	295'800	
	<b>Biel</b>	Hans-Hugi-Strasse 5, 7, Silbergasse 2, 4	1'293	30	16	9	14		40	1	1'247	18'294'600	20'100'000	18'000'000	879'904
	<b>Chiasso</b>	Via B. Fontana 6, 8, 10	1'146		12	18		6	32		370	6'616'300	8'499'000	7'480'000	406'921
	<b>Chur</b>	Aspermontstrasse 17	4'217	20	1	39	19		89		249	18'242'900	18'463'300	19'800'000	1'031'357
	<b>Dübendorf</b>	Am Wasser 6, 15	3'191	8		8	16	10	20	4	826	28'203'000	17'846'000	33'600'000	1'229'417
	<b>Ecublens</b>	Avenue du Tir Fédéral 38, 40	5'448	2	32	30	16		85			16'882'900	14'227'417	19'900'000	889'827
	<b>Kerzers</b>	Widacker 1, 3	1'983		8	6	6		29			3'857'400	5'878'100	4'580'000	219'774
	<b>La Tour-de-Peilz</b>	Chemin des Pléiades 8	2'135		6	6		3	17		214	4'683'900	4'462'344	6'100'000	266'202
	<b>Lyss</b>	Knospweg 2, 4, 4a, 6, 6a, 8	3'731		3	23	14	1	33		10	9'789'900	8'879'200	11'600'000	451'101
	<b>Nidau</b>	Lyss-Strasse 65, 67, 69, 71	4'448		16	22	22		57			14'705'500	15'244'200	15'800'000	671'507
	<b>Renens</b>	Route de Lausanne 39, 41	2'394		12	16	3		19		297	5'756'100	6'639'620	6'770'000	328'600
	<b>Riehen</b>	Wasserstelzenweg 60	1'287		4	4	4		8	1		4'942'900	3'346'000	5'590'000	204'848
	<b>Winterthur</b>	Dättnauerstrasse 131-163	11'558		6	41	31	7	80	2		39'103'000	24'210'000	46'900'000	1'783'233
		<b>Total fertige Bauten</b>	<b>45'820</b>	<b>70</b>	<b>168</b>	<b>292</b>	<b>164</b>	<b>30</b>	<b>644</b>	<b>8</b>	<b>3'464</b>	<b>222'322'600</b>	<b>187'282'181</b>	<b>253'460'000</b>	<b>10'968'233</b>
	Angefangene Bauten	<b>Winterthur</b>	Robert-Sulzer-Strasse, Werk 1									12'185'000	0	12'185'000	0
<b>Total</b>		<b>Angefangene Bauten</b>									<b>12'185'000</b>	<b>0</b>	<b>12'185'000</b>	<b>0</b>	
Bauland	<b>Total</b>	<b>Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>									<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Miteigentumsanteile	<b>Total</b>	<b>Miteigentumsanteile</b>									<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Total Grundstücksverzeichnis	<b>Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>										<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
	<b>Angefangene Bauten</b>										<b>12'185'000</b>	<b>0</b>	<b>12'185'000</b>	<b>0</b>	
	<b>Fertige Bauten</b>										<b>222'322'600</b>	<b>187'282'181</b>	<b>253'460'000</b>	<b>10'968'233</b>	
	<b>Miteigentumsanteile</b>										<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
	<b>Total</b>										<b>234'507'600</b>	<b>187'282'181</b>	<b>265'645'000</b>	<b>10'968'233</b>	

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

<sup>2)</sup> Die Bezeichnung wurde angepasst. Sie orientiert sich an der von der KGAST vorgegebenen Darstellung der Erfolgsrechnung.

#### Aufstellung der Käufe und Verkäufe:

Käufe: Nidau, Lyss-Strasse 65, 67 (Arrondierung) per 1. Dezember 2016  
 Winterthur, Robert-Sulzer-Strasse, Werk 1 per 7. Juni 2017

Verkäufe: Keine

## Stammvermögen per 30. September

## Bilanz per 30. September

	2017 CHF	2016 CHF
<b>Aktiven</b>		
Flüssige Mittel	0.00	0.00
Darlehen*	109'047.10	107'967.45
<b>Total Aktiven</b>	<b>109'047.10</b>	<b>107'967.45</b>

	CHF	CHF
<b>Stammvermögen</b>		
Widmungsvermögen	100'000.00	100'000.00
Gewinnvortrag	7'967.45	6'898.45
Ertragsüberschuss	1'079.65	1'069.00
<b>Total Stammvermögen</b>	<b>109'047.10</b>	<b>107'967.45</b>

## Erfolgsrechnung vom 1. Oktober bis 30. September

	2017 CHF	2016 CHF
<b>Aufwand</b>		
Sonstige Aufwendungen	0.00	0.00
<b>Total Aufwand</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

	CHF	CHF
<b>Ertrag</b>		
Zinsertrag	1'079.65	1'069.00
<b>Total Ertrag</b>	<b>1'079.65</b>	<b>1'069.00</b>
<b>Ertragsüberschuss</b>	<b>1'079.65</b>	<b>1'069.00</b>

## Verwendung des Ertragsüberschusses

	2017 CHF	2016 CHF
Übertrag auf Stammvermögen	1'079.65	1'069.00
<b>Total Ertragsüberschuss</b>	<b>1'079.65</b>	<b>1'069.00</b>

\*Darlehen an die Anlagestiftung Adimora Anlagegruppe Omega

## Grundlagen und Organisation

---

<b>Rechtsform und Zweck</b>	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.
<b>Urkunden und Reglemente</b>	Es bestehen folgende Urkunden und Reglemente: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Leitbild vom 24. September 2013</li> <li>– Statuten vom 17. Januar 2014</li> <li>– Reglement vom 26. November 2013</li> <li>– Anlagerichtlinien vom 27. Januar 2016</li> <li>– Organisationsreglement vom 24. September 2013</li> </ul>
<b>Prospekt</b>	Prospekt vom 30. September 2017
<b>Organisation</b>	<p><b>Anlegerversammlung</b></p> <p>Die Anlegerversammlung ist das oberste Organ der Stiftung und wird durch die Anleger gebildet. Sie hat insbesondere folgende Aufgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Wahl der Mitglieder des Stiftungsrates</li> <li>– Wahl des Präsidenten des Stiftungsrates für die gleiche Amtsdauer wie für den Stiftungsrat</li> <li>– Wahl der Revisionsstelle</li> <li>– Genehmigung der Jahresrechnung</li> <li>– Genehmigung des jährlichen Berichtes des Stiftungsrates</li> <li>– Genehmigung und Änderung des Reglements</li> <li>– Anträge an die Aufsichtsbehörde zur Änderung der Statuten</li> <li>– Antrag an die Aufsichtsbehörde auf Fusion oder Auflösung der Stiftung</li> <li>– Genehmigung von Beteiligungen an nicht kotierten schweizerischen Aktiengesellschaften im Stammvermögen</li> <li>– Genehmigung von Tochtergesellschaften im Stammvermögen</li> </ul> <p><b>Stiftungsrat</b></p> <p>Der Stiftungsrat sorgt für die operative Verwirklichung des Stiftungszwecks. Hierzu verfügt er über alle Kompetenzen, soweit diese nicht der Versammlung zustehen. Er leitet die Stiftung gemäss Gesetz und Verordnungen, den Bestimmungen von Statuten und Reglement sowie den Weisungen der Aufsichtsbehörde.</p> <p>Der Stiftungsrat vertritt die Stiftung nach aussen. Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen sowie die Art ihrer Zeichnungsberechtigung. Er ernennt die Geschäftsführung, kann Aufgaben und Kompetenzen delegieren und erlässt ein Organisationsreglement.</p> <p>Der Stiftungsrat erlässt die Anlagerichtlinien und genehmigt oder ändert das Leitbild der Anlagestiftung unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen.</p>

**Zusammensetzung Stiftungsrat**

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

**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  
 Andreas Kressler, Basel, seit 25. August 2017  
 David Saxer, Jonschwil, bis 30. April 2017  
 Roland Stockmann, Zürich

**Geschäftsführung**

Gestützt auf Art. 7 des Organisationsreglements hat der Stiftungsrat mit der Pensimo Management AG einen Geschäftsführungsvertrag abgeschlossen. Die Pensimo Management AG, Zürich, ist für die Führung und Abwicklung der laufenden Geschäftstätigkeit und das Portfoliomanagement verantwortlich. Als Mandatsleiter fungiert Dr. Joris Van Wezemaël.

**Betriebsaufwandquote**

Die Betriebsaufwandquote ( $TER_{ISA}$  (NAV)) beträgt 0.37%.

**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 2016/17 ist die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV).

**Schätzungsexperten**

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



**Anleger****Beteiligungsverhältnisse  
per 30. September 2017**

GEMINI Sammelstiftung	5'562
HIAG Pensionskasse	1'229
Hilfsfonds der Kalkfabrik Netstal AG	36
Holcim Pension Fund	8'689
Pensionskasse der C&A Gruppe	1'297
Pensionskasse der Coutts & Co. AG	712
Pensionskasse der Fixit AG	947
Pensionskasse der HG COMMERCIALE	1'164
Pensionskasse der Holcim (Schweiz) AG	4'031
Personalvorsorgeeinrichtung der landqart®	252
Pensionskasse der Marmoran Maxit AG	511
Personalvorsorgestiftung Matterhorn Gotthard Bahn	1'206
Pensionskasse der Rigips AG	423
Pensionskasse Post	50'706
Pensionskasse Stadt Zürich	30'931
Pensionskasse Uri	616
Personalvorsorge Swissport	10'359
Personalvorsorgestiftung der Cargologic AG	1'921
PFS Vorsorgestiftung II	1'045
Vorsorgeeinrichtung der St. Galler Kantonalbank	1'764
Vorsorgestiftung der Scobag AG	201
comPlan	20'172
Pensionskasse DUFROY	27'650
<b>Total Ansprüche</b>	<b>171'424</b>

**Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze****Rechnungslegung nach  
Swiss GAAP FER 26**

Die Jahresrechnung entspricht in Darstellung und Bewertung sinngemäss den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26 und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Ertragslage («true and fair view»). Die nachfolgend aufgeführten Buchungs- und Bewertungsgrundsätze werden stetig angewendet.

**Buchführungs- und  
Bewertungsgrundsätze****Flüssige Mittel, Forderungen, Verbindlichkeiten**

Die Bewertung der flüssigen Mittel, Forderungen und Verbindlichkeiten erfolgt zum Nominalwert.

**Immobilien**

Die Immobilien werden einmal jährlich durch die Schätzungsexperten, Pascal Marazzi-de Lima und Martin Hofer, der Firma Wüest Partner AG neu geschätzt. Die Immobilien werden nach der Discounted-Cashflow-Methode bewertet. Dies ist ein Verfahren, bei dem der heutige Immobilienwert aus zukünftigen Einnahmen und Ausgaben (Cashflows) berechnet wird, die auf einen bestimmten Bewertungsstichtag hin diskontiert werden. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen im Bestand zwischen 3.00 % (Vorjahr 3.20 %) und 3.50 % (Vorjahr 3.70 %). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.29 %

(Vorjahr 3.44 %). Weitere Details können dem Bericht der Schätzungsexperten (Seiten 23 und 24) entnommen werden.

### **Geschätzte Liquidationssteuern**

Für alle Liegenschaften werden per Bilanzstichtag die latenten Grundstückgewinnsteuern unter Berücksichtigung der Handänderungssteuer (einschliesslich Gebühren, welche Gemengsteuern darstellen) sowie der Grundbuchgebühren und Notariatskosten berechnet, welche bei einem Verkauf der Liegenschaften anfallen. Die Berechnung der latenten Liquidationssteuern erfolgt durch die PwC AG.

## **Erläuterung der Vermögensanlage**

### **Organisation der Anlage-tätigkeit, Anlagereglement**

Die Anlage der Mittel erfolgt nach den Vorgaben der vom Stiftungsrat genehmigten Anlage-richtlinien.

Der Compliance Officer überprüft die Einhaltung dieser Vorschriften regelmässig und erstattet dem Stiftungsrat Bericht.

### **Darstellung der Vermögensanlage nach Anlagekategorie per 30. September 2017**

#### **Anlagekategorie**

	CHF	in %
Liquidität	33'377.33	0.01
Forderungen	188'534.08	0.07
Immobilien Schweiz	265'645'000.00	99.92
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>265'866'911.41</b>	<b>100.00</b>

### **Geografische Allokation**

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

#### **Marktregionen**

Zürich	35 %
Ostschweiz	7 %
Innerschweiz	0 %
Nordwestschweiz	21 %
Bern	19 %
Südschweiz	3 %
Genfersee	12 %
Westschweiz	2 %
<b>Total</b>	<b>100 %</b>

Quelle: Wüest Partner

### **Derivative Finanzinstrumente**

Die Anlagestiftung Adimora tätigt keine Derivatgeschäfte.

**Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsent-schädigungen** Mit Bezug auf Art. 40 ASV stellen wir fest: Weder die Pensimo Management AG noch die Anlagestiftung Adimora vereinnahmen oder bezahlen Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsent-schädigungen.

**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 fand keine Emission und keine Rücknahme von Ansprüchen statt.

**Verwaltungsaufwand** Die Verwaltungsaufwendungen betragen insgesamt CHF 261'665.61 (Vorjahr CHF 296'667.48) und setzen sich aus Vergütungen für Geschäftsführung, Schätzungs- und Revisionsaufwand und den übrigen Verwaltungsaufwendungen zusammen. Die Vergütung für Geschäftsführung (all-in-fee, zzgl. 8% MWST) beläuft sich für das Geschäftsjahr 2016/17 auf 0.8% des Soll-Mietertrags pro Jahr. Dies entspricht einer Vergütung von CHF 99'916.04 (Vorjahr CHF 102'930.53). In diesem Geschäftsführungshonorar sind Aufwendungen für den Kauf und Verkauf von Immobilien enthalten. Für Bautreuhandleistungen wurden den Bauprojekten 1.2% der Baukosten belastet. Die übrigen Verwaltungsaufwendungen beinhalten insbesondere die Honorare für die Mitglieder des Stiftungsrats und der Anlagekommission, den Beratungsaufwand sowie die Aufsichtsabgabe.

## Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

### Hypothekarschulden

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 30.09.2016*	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.09.2017
30.09.2016 – 31.03.2017	0.45%	20'300'000.00	8'300'000.00	-28'600'000.00	0.00
15.03.2017 – 31.05.2017	0.45%	0.00	21'350'000.00	-21'350'000.00	0.00
07.06.2017 – 30.06.2017	0.50%	0.00	9'100'000.00	-9'100'000.00	0.00
29.11.2016 – 16.10.2017	0.48%	0.00	38'600'000.00	-24'150'000.00	14'450'000.00
19.09.2016 – 31.10.2017	0.51%	2'900'000.00	31'700'000.00	-3'400'000.00	31'200'000.00
		<b>23'200'000.00</b>	109'050'000.00	-86'600'000.00	<b>45'650'000.00</b>
Gewichteter durchschnittlicher Zins	<b>0.48%</b>				

\* Kredite, deren Laufzeit nach dem 30.09.2016 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 110'983'579.– (Vorjahr CHF 110'983'579.–) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 45'650'000.– (Vorjahr 23'200'000.–).

## **Compliance**

---

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

**Einhaltung der Anlagerichtlinien** Die Immobilien-Anlagestiftung Adimora hält mit Ausnahme von Art. 2 Abs. 2 die Anlagerichtlinien ein. Ein Grundstück übersteigt den zulässigen Verkehrswert von 15 % des Vermögens der Anlagegruppe gemäss Art. 2 Abs. 2 der Anlagerichtlinien. Durch den Erwerb grösserer Bestandesliegenschaften sowie die Erstellung grösserer Eigenbauten zwecks Diversifikation des Immobilienportfolios, welche grundsätzlich im Interesse der Anleger steht, verletzt die Immobilien-Anlagestiftung Adimora befristet Art. 2 Abs. 2 der Anlagerichtlinien. In Erfüllung von Art. 26 Abs. 7 der Verordnung über die Anlagestiftungen hat der Stiftungsratspräsident sowie der Stiftungsrat der Anlagestiftung mit Sitzung vom 7. Dezember 2017 dieser Abweichung zugestimmt.

## **Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

---

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, welche die Beurteilung der Jahresrechnung 2016/17 wesentlich beeinflussen könnten.

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

---

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Immobilien-Anlagestiftung Adimora, bestehend aus Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens, Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens und Anhang (Seiten 5, 10–20), für das am 30. September 2017 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 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

**Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher und anderer Vorschriften**

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

Wir haben die weiteren in Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen werden.

Wir haben geprüft, ob

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- die Vorkehren zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das zuständige Organ hinreichend kontrolliert wird;
- die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- in den offengelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

Wir weisen darauf hin, dass Art. 2 Abs. 2 der Anlagerichtlinien der Immobilien-Anlagestiftung Adimora per 30. September 2017 verletzt ist.

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

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

**Deloitte AG**

Marcel Meyer  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Alexander Kosovan  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 14. Dezember 2017

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

---

Die Grundstücke der Anlagestiftung Adimora werden von den Schätzungsexperten Pascal Marazzi-de Lima und Martin Hofer (beide Partner der Firma Wüest Partner AG) jährlich auf ihren aktuellen Marktwert bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 30. September 2017.

### **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 2017).

### **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 2017**

Per 30. September 2017 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Adimora mit 18 Liegenschaften auf CHF 265'645'000.– geschätzt (2016: CHF 235'749'000.–). In der Berichtsperiode vom 1. Oktober 2016 bis 30. September 2017 wurde 1 Liegenschaft erworben, welche «at cost» bewertet wurde (Winterthur, Robert-Sulzer-Strasse, Werk 1) und bei einer Liegenschaft wurde ein Teilzukauf getätigt (ehemals Nidau, Lyss-Strasse 69–71 ist neu Lyss-Strasse 65–71). Es wurde keine Liegenschaft veräussert.

Von den 16 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 3 Liegenschaften abgewertet und 13 Liegenschaften aufgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung von 4.1 % statt (plus CHF 9'314'000.– gegenüber 2016).

Die Aufwertungen sind zum einen auf getätigte Investitionen zurückzuführen und zum anderen durch den Markt getrieben. Die Diskontierungen wurden aufgrund verringerter Renditeerwartungen erneut gesenkt. Insbesondere die tiefen Zinsen und mangelnde Alternativen sorgen für eine erhöhte Nachfrage nach Immobilien. Die starke Aufwertung etwas gemindert haben bei diversen Liegenschaften die höher eingestellten Investitionen.

Zürich, 27. September 2017

Die Schätzungsexperten  
Pascal Marazzi-de Lima

Martin Hofer



**Zeitreihen ausgewählter Kennzahlen der Anlagegruppe  
der Anlagestiftung Adimora von 2010 bis 2017**

Abschluss per 30.09.	Anzahl Ansprüche	Inventarwert nach Ausschüttung in CHF	Ausschüttung pro Anspruch und Ertragsjahr in CHF	Ausschüttungs- rendite in %	Anlage- rendite in %
2012	40'000	1'017.02	0.00	n.a.	n.a.
2013	77'000	1'006.01	30.00	2.90	1.87
2014	107'000	1'039.55	35.00	3.26	6.81
2015	127'000	1'083.65	35.00	3.13	7.61
2016	171'424	1'139.64	35.00	2.98	8.40
2017	171'424	1'160.19	35.00	2.93	4.87

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