

Anlagestiftung Adimora

Geschäftsbericht 2022

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 2022 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 Michel Gut, Vizepräsident Jürg Althaus Pascal Bitterli Elisabeth Müller
Anlagekommission	Michel Gut, Präsident Hervé Froidevaux, seit 1. Mai 2022 Astrid Heymann, seit 1. Mai 2022 Andi Hoppler, bis 30. April 2022 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 als PDF-Dateien heruntergeladen werden.

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

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

Eckdaten

	30.09.2022	30.09.2021
Gesamtvermögen	456'750'070	406'396'973
Marktwert fertige Bauten	393'975'000	376'991'000
Nettovermögen	379'144'030	346'564'365
Anzahl Ansprüche	268'676	247'888
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'376.16	1'363.07
Ausschüttung pro Anspruch	35.00	35.00

Kennzahlen¹⁾

	30.09.2022	30.09.2021
Mietausfallquote	2.72%	3.61%
Fremdfinanzierungsquote	10.01%	7.55%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	76.72%	77.66%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (GAV))	0.21%	0.23%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (NAV))	0.26%	0.27%
Eigenkapitalrendite (ROE)	3.45%	7.24%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2.94%	6.16%
Ausschüttungsrendite	2.48%	2.50%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	94.14%	97.59%
Anlagerendite	3.53%	7.39%

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

Valoren-Nr.

14.983.583

ISIN-Code

CH0149835834

Vermögensrechnung

Investitionen und Desinvestitionen

	CHF
Käufe	
Vernier, Ch. de l'Ecu 21	10'667'800
Neubauten	
Reinach, Fleischbachstr. 20-26/30, Mausackerweg 13/15, Oerinstr. 2/4	30'024'000
Regensdorf, Neuhardstr. 9	1'019'000
Erneuerungen	
Ecublens, Av. du Tir Fédéral 38/40	67'258
Nidau, Lyss-Str. 65-71	145'465
Total Investitionen 2021/22	41'923'523
Verkäufe	
Keine	0
Total Desinvestitionen 2021/22	0

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 30. September 2022 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagestiftung Adimora beträgt CHF 453'720'000 (Vorjahr CHF 405'693'000). In der Berichtsperiode wurde eine Liegenschaft erworben. Die Marktwerte der Bestandesliegenschaften wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Angefangene Bauten werden «at cost» bewertet. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 2.30% (Vorjahr 2.40%) und 2.80% (Vorjahr 2.90%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.50% (Vorjahr 2.64%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen.

Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 30. September 2022 auf CHF 1'376.16 (Vorjahr CHF 1'363.07) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Per 31. August 2022 erfolgte eine Emission von 21'500 Ansprüchen im Vorzeichnungsrecht der bisherigen Anleger. Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Omega zusätzliche Eigenmittel in der Höhe von CHF 29'306'005 zu, welche für die Rückzahlung fremder Mittel sowie für die laufende Investitionstätigkeit verwendet wurden. Am 28. Februar 2022 fand eine Rücknahme von 712 Ansprüchen der Pensionskasse der Coutts & Co. AG über CHF 970'505.84 statt.

Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Erfolgsrechnung**Erträge**

Der Soll-Mietertrag nahm gegenüber dem Geschäftsjahr 2020/21 um 4.43% auf CHF 14'518'367 zu. Die Zunahme ist einerseits auf den Kauf der Liegenschaft Vernier, Ch. de l'Ecu 21 zurückzuführen. Andererseits ist für die Liegenschaft Winterthur, Robert-Sulzer-Gasse 4/18 zum ersten Mal ein ganzer Jahresertrag berücksichtigt.

Die Mietausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 2.72% (CHF 395'609) des Soll-Mietertrags gegenüber 3.61% (CHF 502'506) im Vorjahr. Die grössten Leerstände bestehen in Basel, Hechtliacker 44, Basel, Pilgerstr. 8-16 und Nidau, Lyss-Str. 65-71.

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 17'018 auf CHF 204'213 gestiegen. Per 30. September 2022 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 10.01% (Vorjahr 7.55%). Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 1'527'395 (Vorjahr CHF 1'331'109) und machte somit 10.73% (Vorjahr 9.81%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 1'403'279 (Vorjahr CHF 2'309'185) bzw. 9.86% (Vorjahr 17.02%) 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			
Thônex, Avenue Adrien-Jeandin 4	13'350'000	2'965'600	10'384'400
Neubauten			
Regensdorf, Neuhardstr. 9	17'271'000	5'658'000	11'613'000
Reinach, Fleischbachstr. 20-26/30, Mauseckerweg 13/15, Oerinstr. 2/4	64'910'000	54'087'000	10'823'000
Erneuerungen			
Ecublens, Av. du Tir Fédéral 38/40	3'098'000	67'258	3'030'742
Nidau, Lyss-Str. 65-71	295'000	145'465	149'535
Total Verpflichtungen per 30.09.2022	98'924'000	62'923'323	36'000'677

Für die Liegenschaft Thônex, Avenue Adrien-Jeandin 4 wurde ein Kaufvertrag unterzeichnet, wobei das Eigentum an der Immobilie per 30. September 2022 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 2021/22 beträgt CHF 9'988'603. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 9'655'599) steht ein Betrag von CHF 19'644'202 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 2.48% (Vorjahr 2.50%). Der Vortrag auf die neue Rechnung erhöht sich um CHF 584'943. Die Anlagerendite beläuft sich auf 3.53% (Vorjahr 7.39%).

Vermögensrechnung per 30. September

2022
CHF2021
CHF

	2022 CHF	2021 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	3'030'070	703'973
Flüssige Mittel	47'968	432'903
Kurzfristige Forderungen	2'980'903	270'150
Rechnungsabgrenzungen	1'199	921
Anlagevermögen	453'720'000	405'693'000
Immobilien	453'720'000	405'693'000
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inklusive Land)	59'745'000	28'702'000
Fertige Bauten (inklusive Land)	393'975'000	376'991'000
Miteigentumsanteile	0	0
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
Gesamtvermögen	456'750'070	406'396'973
Passiven		
Fremdkapital	77'606'040	59'832'608
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2'846'964	3'215'433
Rechnungsabgrenzungen	126'466	101'700
Hypothekarschulden	45'300'000	30'500'000
Andere verzinsliche Darlehen	114'610	113'475
Latente Steuern	29'218'000	25'902'000
Nettovermögen	379'144'030	346'564'365
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	247'888	221'388
Veränderungen im Berichtsjahr	20'788	26'500
Stand am Ende der Berichtsperiode	268'676	247'888
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	1'411.16	1'398.07
Ausschüttung	35.00	35.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'376.16	1'363.07
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	37.18	35.87
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	346'564'365	294'868'934
Zeichnungen	29'306'005	34'500'615
Rücknahmen	-970'506	0
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-8'676'080	-6'641'640
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	12'920'246	23'836'456
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	379'144'030	346'564'365

Erfolgsrechnung vom 1. Oktober bis 30. September

	2022 CHF	2021 CHF
Mietertrag netto	14'230'699	13'569'571
Soll-Mietertrag	14'518'367	13'902'154
Minderertrag Leerstand	-395'631	-475'467
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	22	-27'039
Übrige Erträge aus Liegenschaften	107'941	169'923
Unterhalt Immobilien	-2'930'675	-3'640'295
Instandhaltung	-1'527'395	-1'331'109
Instandsetzung	-1'403'279	-2'309'185
Operativer Aufwand	-1'672'617	-1'455'741
Ver- und Entsorgungskosten	-92'566	-115'111
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-246'029	-272'999
Delkredere	0	0
Versicherung	-110'103	-119'278
Bewirtschaftungshonorare	-609'687	-583'679
Vermietungs- und Insertionskosten	-65'087	-66'668
Übriger operativer Aufwand	-267'870	-105'136
Steuern und Abgaben	-281'275	-192'871
Operatives Ergebnis	9'627'408	8'473'535
Sonstige Erträge	461'422	297'513
Aktivzinsen	178	0
Aktivierte Bauzinsen	399'079	226'228
Baurechtszinsertrag	0	0
Übrige Erträge	62'165	71'285
Finanzierungsaufwand	-462'906	-445'877
Hypothekarzinsen	-204'213	-187'195
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-1'135	-1'124
Baurechtszinsaufwand	-257'559	-257'559
Verwaltungsaufwand	-316'659	-285'126
Vergütung Geschäftsführung	-124'840	-104'620
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-33'324	-39'516
Übriger Verwaltungsaufwand	-158'496	-140'989
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	679'339	850'650
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	689'720	850'650
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-10'381	0
Nettoertrag des Rechnungsjahres	9'988'603	8'890'695
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	2'843	367'361
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	2'843	367'361
Realisierter Erfolg	9'991'446	9'258'056
Nicht realisierte Kapitalgewinne /-verluste	2'928'800	14'578'400
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	6'244'800	21'354'400
Veränderung latente Steuern	-3'316'000	-6'776'000
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	12'920'246	23'836'456
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	9'988'603	8'890'695
Vortrag des Vorjahres	9'655'599	9'440'983
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	19'644'202	18'331'679
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	9'403'660	8'676'080
Vortrag auf neue Rechnung	10'240'542	9'655'599

		Grundstückfläche in m ²	Grundstückfläche in m ²					Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungsflächen in m ²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF	
			1- und 1/2- Zimmer-Wohnungen	2- und 2 1/2- Zimmer-Wohnungen	3- und 3 1/2- Zimmer-Wohnungen	4- und 4 1/2- Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen								
Fertige Bauten ¹⁾	Basel	Altkircherstr. 15	366	3		7	1	1			4'182'400	2'733'000	5'518'000	181'934	
	Basel	Hechtliacker 44	BR		32	32	16	1	87	176	24'787'000	19'839'000	31'550'000	1'333'722	
	Basel	Herrengrabenweg 14	384		3	8			1	35	4'092'400	2'532'000	5'609'000	178'940	
	Basel	Pilgerstr. 8-16	2'239	7	12	18			34	40	13'317'900	11'740'000	18'140'000	573'327	
	Bern	von-Gunten-Str. 7	BR		5	5	2	1	11		5'989'400	4'000'000	7'114'000	302'792	
	Biel	Hans-Hugi-Str. 5/7, Silbergasse 2/4	1'293	29	15	9	14		41	1'198	21'976'600	20'900'000	26'410'000	1'098'247	
	Dübendorf	Am Wasser 6/15	3'191	8		8	16	10	20	4	826	28'484'800	17'846'040	40'950'000	1'489'448
	Ecublens	Av. du Tir Fédéral 38/40	5'448	2	32	30	16		85		16'963'800	14'227'417	22'750'000	949'943	
	Kerzers	Widacker 1/3	1'983		8	6	6		29		4'884'500	6'230'000	6'696'000	270'129	
	La Tour-de-Peilz	Ch. des Pléiades 8	2'135		6	6		3	17	214	4'863'600	4'462'344	6'530'000	265'087	
	Lyss	Knospengeweg 2-8/4a/6a	3'731		3	23	14	1	33	10	9'743'300	9'936'400	13'300'000	544'520	
	Nidau	Lyss-Str. 65-71	4'448		16	22	22		57		14'705'500	16'110'707	14'280'000	714'476	
	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	25'834'900	14'005'000	23'160'000	925'100	
	Riehen	Wasserstelzenweg 60	1'287		4	4	4		8	1	4'942'900	3'422'000	6'458'000	208'043	
	Schlieren	Badenerstr. 96-102/106/108	2'454	7	2	22	28		53	4	235	36'500'000	22'083'298	44'070'000	1'382'272
	Vernier	Ch. de l'Ecu 21	311			8	8	2	6			10'667'800	7'730'000	10'550'000	246'090
	Winterthur	Dättnauerstr. 131-163	11'558	9	6	41	31	7	80	2		39'620'500	24'209'935	55'240'000	1'846'681
	Winterthur	Robert-Sulzer-Gasse 4/18	1'369	5	19	21	28		51		539	42'914'200	26'000'000	55'650'000	1'719'948
		Total fertige Bauten	47'563	70	169	276	225	38	635	11	4'177	314'471'500	228'007'141	393'975'000	14'230'699
	Angefangene Bauten	Regensdorf	Neuhardstr. 9									5'658'000	0	5'658'000	0
Reinach		Fleischbachstr. 20-26/30, Mausackerweg 13/15, Oerinstr. 2/4									54'087'000	0	54'087'000	0	
		Total angefangene Bauten									59'745'000	0	59'745'000	0	
Bauland										0	0	0	0		
Miteigentumsanteile										0	0	0	0		
Total Grundstücksverzeichnis										0	0	0	0		
	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)									0	0	0	0		
	Angefangene Bauten									59'745'000	0	59'745'000	0		
	Fertige Bauten									314'471'500	228'007'141	393'975'000	14'230'699		
	Miteigentumsanteile									0	0	0	0		
	Total									374'216'500	228'007'141	453'720'000	14'230'699		

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

Aufstellung der Käufe und Verkäufe:

Käufe: Vernier, Ch. de l'Ecu 21 per 1. Dezember 2021

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

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	2022 CHF	2021 CHF
Aktiven		
Flüssige Mittel	0	0
Darlehen ¹⁾	114'610	113'475
Total Aktiven	114'610	113'475

	CHF	CHF
Stammvermögen		
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Gewinnvortrag	13'475	12'351
Ertragsüberschuss	1'135	1'124
Total Stammvermögen	114'610	113'475

Erfolgsrechnung vom 1. Oktober bis 30. September	2022 CHF	2021 CHF
Aufwand		
Sonstige Aufwendungen	0	0
Total Aufwand	0	0

	CHF	CHF
Ertrag		
Zinsertrag	1'135	1'124
Total Ertrag	1'135	1'124
Ertragsüberschuss	1'135	1'124

Verwendung des Ertragsüberschusses	2022 CHF	2021 CHF
Übertrag auf Stammvermögen	1'135	1'124
Total Ertragsüberschuss	1'135	1'124

¹⁾ Darlehen an die Anlagestiftung Adimora Anlagegruppe Omega

An die Anlegerversammlung der Immobilien-Anlagestiftung Adimora, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Immobilien-Anlagestiftung Adimora, bestehend aus Vermögens- und Erfolgsrechnung des Anlagevermögens, Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens und Anhang (Seiten 4, 8–13, 20–24), für das am 30. September 2022 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 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

**Berichterstattung auf-
grund weiterer gesetzlicher
und anderer Vorschriften**

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

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

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

Wir haben geprüft, ob

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

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Deloitte AG

Alexander Kosovan
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Severin Holder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 16. Dezember 2022

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 2022.

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 2022).

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 2022**

Per 30. September 2022 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Adimora mit 20 Liegenschaften auf CHF 453'720'000 geschätzt (2021: CHF 405'693'000). Zwei Liegenschaften befinden sich im Bau und wurden «at cost» bewertet (Regensdorf, Neuhardstrasse und Reinach, Fleischbachstrasse/Mausackerweg/Oerinstrasse). Eine Liegenschaft wurde gekauft (Vernier, Chemin de l'Ecu).

Von den 17 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Bestandsportfolio befanden, wurden 16 Liegenschaften aufgewertet und eine Liegenschaft abgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung von 1.7 Prozent statt (+ CHF 6'434'000 gegenüber 2021).

Wertsteigernd gewirkt haben die Diskontierungssätze, welche aufgrund verringerter Renditeerwartungen im ersten halben Berichtsjahr nochmals gesenkt wurden und die leicht höher eingeschätzten Marktmieten. Die Aufwertung gemindert haben bei diversen Liegenschaften die aufgrund der Bauteuerung höher eingeschätzten Neubaukosten und die daraus resultierenden höheren langfristigen Instandsetzungskosten. Zusätzlich wurden höhere Sanierungskosten von kurzfristig anstehenden Renovationen berücksichtigt, darunter fallen unter anderem höhere Kosten für einen Heizungsersatz durch erneuerbare Energiequellen.

Zürich, 27. September 2022

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

Prospekt

Prospekt vom August 2022

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
Michel Gut, Lausanne, Vizepräsident
Jürg Althaus, Teufen, PEKAM AG
Pascal Bitterli, Rüschlikon, Pensionskasse Stadt Zürich
Elisabeth Müller, Gretzenbach

Anlagekommission

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

Zusammensetzung Anlagekommission

Michel Gut, Lausanne, Präsident
Hervé Froidevaux, Neuchâtel, seit 1. Mai 2022
Astrid Heymann, Zürich, seit 1. Mai 2022
Andi Hoppler, Zürich, bis 30. April 2022
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 0.26%.

**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 2022**

comPlan	35'365
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	88'894
Pensionskasse Stadt Zürich	54'226
Pensionskasse Uri	1'080
Personalvorsorge Swissport	13'589
Personalvorsorgeeinrichtung der landqart®	319
Personalvorsorgestiftung der Cargologic AG	3'367
Personalvorsorgestiftung Matterhorn Gotthard Bahn	1'745
PFS Vorsorgestiftung II	1'548
Vorsorgeeinrichtung der St. Galler Kantonalbank	2'977
Vorsorgestiftung der Scobag AG	201
Total Ansprüche	268'676

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 2.30% (Vorjahr 2.40%) und 2.80% (Vorjahr 2.90%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.50% (Vorjahr 2.64%). 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 2022

Anlagekategorie	CHF	in %
Liquidität	47'968	0.01
Forderungen	2'982'102	0.65
Immobilien Schweiz	453'720'000	99.34
Gesamtvermögen	456'750'070	100.00

Geografische Allokation

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

Marktregionen	
Zürich	49%
Ostschweiz	0%
Innerschweiz	0%
Nordwestschweiz	17%
Bern	16%
Südschweiz	0%
Genfersee	16%
Westschweiz	2%
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%. Die Rücknahme erfolgte mit einer Rücknahmekommission von 0.2%.

Verwaltungsaufwand

Die Verwaltungsaufwendungen betragen insgesamt CHF 316'659 (Vorjahr CHF 285'126) 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 2021/22 auf 0.8% des Soll-Mietertrags pro Jahr. Dies entspricht einer Vergütung von CHF 124'840 (Vorjahr CHF 104'620). In diesem Geschäftsführungshonorar sind Aufwendungen für den Kauf und Verkauf von Immobilien enthalten. Für Bautreuhandleistungen wurden den Bauprojekten 1.2% zzgl. MWST der Baukosten belastet. Die übrigen Verwaltungsaufwendungen beinhalten insbesondere die Honorare für die Mitglieder des Stiftungsrats und der Anlagekommission, den Beratungsaufwand sowie die Aufsichtsabgabe.

Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung**Hypothekarschulden**

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 30.09.2021 ¹⁾	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.09.2022
30.09.2021–30.09.2022	0.30%	20'500'000	49'850'000.00	-35'050'000.00	35'300'000.00
31.07.2018–31.07.2023	0.66%	10'000'000	0	0	10'000'000
		30'500'000	49'850'000.00	-35'050'000.00	45'300'000.00
Gewichteter durchschnittlicher Zins	0.37%				

¹⁾ Kredite, deren Laufzeit nach dem 30.09.2021 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 45'300'000 (Vorjahr 30'500'000).

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 2021/22 wesentlich beeinflussen könnten.

Pensimo Management AG
Obstgartenstrasse 19
Postfach 246, 8042 Zürich

T +41 44 518 02 00
pensimo.ch