

Anlagestiftung Adimora

Pensimo Management AG
Josefstrasse 214
Postfach 1305, 8031 Zürich
+41 44 518 02 00
pensimo.ch

Prospekt

Januar 2026

Inhaltsverzeichnis

1	Informationen über die Anlagestiftung und die Anlagegruppen	4
1.1	Angaben zur Anlagestiftung	4
1.2	Angaben zu den Anlagegruppen	4
1.3	Relevante Steuervorschriften	4
2	Informationen über die Anleger:innen, die Organe und die Organisation der Anlagestiftung	5
2.1	Anleger:innen	5
2.2	Stiftungsrat	5
2.3	Schätzungsexperten	5
2.4	Anlagekommission	5
2.5	Geschäftsführung	6
2.6	Delegation von Teilaufgaben	6
2.7	Revisionsstelle	6
3	Depotbank	6
4	Grundzüge der Bewertung, Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen	6
4.1	Bewertung	6
4.2	Ausgabe von Ansprüchen	7
4.2.1	Grundsätze	7
4.2.2	Ausgabepreis	7
4.3	Rücknahme von Ansprüchen	7
5	Weitere Informationen	8
5.1	Nützliche Hinweise	8
5.2	Handel	8
5.3	Publikationen der Stiftung	8
6	Risikohinweise	8
6.1	Risiken aus fehlender Liquidität	8
6.2	Risiken aus der Standortgebundenheit von Immobilien	8
6.3	Risiken, die sich aus Anlagen in Bauland und Bauprojekte ergeben können	8
6.4	Risiken aus der Nutzung von Immobilien	8
6.5	Umweltrisiken	9
6.6	Bewertungsrisiken	9
6.7	Risiken im Zusammenhang mit der Zinsentwicklung	9
7	Anhang: Anlagerichtlinien	10

Dieser Prospekt, das Leitbild, die Statuten, das Reglement, die Anlagerichtlinien und der letzte Geschäfts- bzw. Halbjahresbericht regeln und erläutern die Beziehungen zwischen den Anlegerinnen und Anlegern und der Anlagestiftung Adimora. Die genannten Dokumente bilden insbesondere die Grundlage für die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen an der von der Stiftung geführten Anlagegruppe Omega.

Der vorliegende Prospekt wird gestützt auf Art. 37 der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) vom 10. und 22. Juni 2011 publiziert.

1 Informationen über die Anlagestiftung und die Anlagegruppen

1.1 Angaben zur Anlagestiftung

Die Immobilien-Anlagestiftung Adimora ist eine unter der Aufsicht der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) stehende Stiftung schweizerischen Rechts im Sinne von Art. 53g ff. BVG und Art. 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches.

Die Anlagestiftung bezweckt die gemeinschaftliche Anlage und Verwaltung der ihr von den Anlegerinnen und Anlegern anvertrauten Mittel in Immobilien. Die Ansprüche gegenüber der Anlagestiftung Adimora stellen eine indirekte Immobilienanlage nach Art. 56 der Verordnung (BVV 2) zum Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) vom 25. Juni 1982 dar.

Die Anlagestiftung Adimora richtet sich an mittlere und grosse schweizerische Vorsorgeeinrichtungen und andere Anlegerinnen und Anleger gemäss Art. 5 der Statuten. Über die Aufnahme neuer Anlegerinnen und Anleger entscheidet der Stiftungsrat.

1.2 Angaben zu den Anlagegruppen

Die einzelnen Anlagegruppen setzen sich aus nennwertlosen Ansprüchen der Anleger:innen zusammen. Die Ansprüche sind keine Wertpapiere; sie werden buchhalterisch erfasst. Den Anlegerinnen und Anlegern werden Bestätigungen über die von ihnen gehaltenen Ansprüche an den Anlagegruppen ausgestellt. Eine Investitionsstrategie gibt im Detail Auskunft über das angestrebte Volumen der Anlagegruppen und über die qualitative Entwicklung der Portfolios. Die Immobilien-Anlagestiftung Adimora umfasst derzeit eine Anlagegruppe.

Anlagegruppe Omega (Wohnimmobilien Schweiz)

Die Anlagegruppe Omega investiert in schweizerische Wohnimmobilien. Baulandreserven oder Immobilien mit einem Gewerbeanteil von mehr als 50% sind nicht zugelassen.

Nettovermögen in CHF am 30.09.2025	478'680'028
Inventarwert eines Anspruchs in CHF am 30.09.2025	1'452.16

1.3 Relevante Steuervorschriften

Die Anlagestiftung ist, da ihre Einkünfte und Vermögenswerte ausschliesslich der beruflichen Vorsorge dienen, von den direkten Steuern des Bundes, der Kantone und der Gemeinden befreit (Art. 80 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge vom 25. Juni 1982 (BVG) in Verbindung mit Art. 23 Abs. 1 lit. d des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden vom 14. Dezember 1990 (StHG)). Hingegen unterliegt die Stiftung der Besteuerung durch Objektsteuern, Liegenschaftensteuern und Vermögensverkehrssteuern (insbesondere Grundstücksgewinn- und Handänderungssteuern).

Ausschüttungen von Anlagestiftungen an die Anleger:innen unterliegen gemäss Art. 24 Abs. 2 VStG nicht der Verrechnungssteuer. Eine entsprechende Deklaration entfällt daher. Ebenfalls fallen bei einer Emission keine Stempelabgaben an.

2 Informationen über die Anleger:innen, die Organe und die Organisation der Anlagestiftung

2.1 Anleger:innen

Anleger:innen in der Immobilien-Anlagestiftung Adimora sind folgende Vorsorgeeinrichtungen:

- Holcim Pension Fund
- Pensionskasse der Fixit AG
- Pensionskasse der Holcim (Schweiz) AG
- Pensionskasse der Marmoran Maxit AG
- Pensionskasse der Rigips AG
- Pensionskasse der HG COMMERCIALE
- Pensionskasse der C&A Gruppe
- Personalvorsorgestiftung der Cargologic AG
- PFS Vorsorgestiftung II
- Personalvorsorge Swissport
- Pensionskasse Stadt Zürich
- Vorsorgeeinrichtung der St. Galler Kantonalbank
- GEMINI Sammelstiftung
- HIAG Pensionskasse
- Personalvorsorgeeinrichtung der landqart®
- Personalvorsorgestiftung Matterhorn Gotthard Bahn
- Pensionskasse Post
- Pensionskasse Uri
- Vorsorgestiftung der Scobag AG
- comPlan
- Pensionskasse DUFRY

2.2 Stiftungsrat

- Dr. Sibylle Schnyder, Zürich, Präsidentin
- Jürg Althaus, Teufen, Vizepräsident
- Françoise Bruderer Thom, Bern
- Dr. Oliver Grimm, Löhningen
- Ivo Vögeli, Schlieren b. Köniz

2.3 Schätzungsexperten

Andreas Häni und Pascal Marazzi-de Lima, Wüest Partner AG, Zürich

Wüest Partner AG ist ein unabhängiges Beratungsunternehmen, das seit 1985 in den Bereichen Immobilienmarkt, Baumarkt und in der räumlichen Entwicklung erfolgreich tätig ist.

2.4 Anlagekommission

- Jürg Althaus, Teufen, Präsident
- Jessica K. Brackmann, Dübendorf
- Hervé Froidevaux, Neuenburg
- Astrid Heymann, Zürich
- Andreas Kressler, Binningen
- Othmar Stöckli, Zug

2.5 Geschäftsführung

Für die Geschäftsführung zeichnet die 1993 gegründete Pensimo Management AG, Zürich, verantwortlich. Die Pensimo Management AG führt die Anlagestiftungen Pensimo, Turidomus, Adimora und Testina sowie – über ihre Tochtergesellschaft Pensimo Fondsleitung AG – den Immobilien-Anlagefonds Swissinvest Real Estate Fund. Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Gesellschaft beträgt CHF 100'000. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und voll einbezahlt.

Der Verwaltungsrat der Pensimo Management AG besteht aus Othmar Stöckli (Präsident), Astrid Heymann (Vizepräsidentin), David Naef, Prof. Dr. Stephan Nüesch und Tamara Sprung. Geschäftsführerin ist Marie Seiler.

Für die Leitung des Geschäftsführungsmandats der Anlagestiftung Adimora ist Bruno Fritschi verantwortlich. Stellvertretende Mandatsleiterin ist Cornelia Estermann. Das Portfoliomanagement obliegt Bruno Fritschi und Cornelia Estermann.

2.6 Delegation von Teilaufgaben

Die Bewirtschaftung der Liegenschaften ist schwergewichtig an die Regimo AG (mit Sitz in Zürich) delegiert. Die Regimo AG verfügt über Zweigniederlassungen in Aarau, Basel, Bern, Genève, Lausanne, St. Gallen, Zug und Winterthur. Die Regimo-Gruppe weist sich durch ihre langjährige Erfahrung in der Bewirtschaftung von Immobilien aus. Sie bestimmt die betrieblichen Standards, sichert die Qualität der Bewirtschaftung und die Mieterzufriedenheit. Die genaue Ausführung der Aufträge ist in einem Bewirtschaftungsvertrag geregelt.

2.7 Revisionsstelle

Deloitte AG, Zürich.

3 Depotbank

Mit der Verwahrung der nicht belehnten Titel der Anlagegruppe Omega ist die Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich, beauftragt.

4 Grundzüge der Bewertung, Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen

4.1 Bewertung

Der Nettoinventarwert der Anlagegruppen wird entsprechend den Bestimmungen im Reglement jährlich auf Ende des Rechnungsjahres ermittelt und veröffentlicht. An den Ausgabe- und Rücknahmeterminen kann die Stiftung auf eine separate Bewertung verzichten, sofern keine sichtbaren wesentlichen Veränderungen im Vermögen der Anlagegruppe bestehen (Art. 3 Abs. 4 Reglement).

Der Nettoinventarwert bemisst sich nach dem jeweiligen Nettovermögen am Bewertungstag, geteilt durch die Anzahl der an dieser Anlagegruppe bestehenden Ansprüche (Art. 3 Abs. 3 Reglement). Die Immobilien der Anlagegruppen werden nach der Discounted-Cash-Flow-Methode bewertet. Der Stiftungsrat kann bei ausserordentlichen Verhältnissen den Inventarwert jederzeit neu ermitteln lassen (Art. 3 Abs. 5 Reglement).

4.2 Ausgabe von Ansprüchen

4.2.1 Grundsätze

Der Stiftungsrat beschliesst über die Ausgabe von Ansprüchen (Emissionen, Art. 4 Abs. 1 Reglement).

Den bestehenden Anlegerinnen und Anlegern steht bei der Ausgabe neuer Ansprüche ein Vorzeichnungsrecht im Verhältnis ihrer bisherigen Beteiligung gemäss Art. 3 des Reglements zu. Der Stiftungsrat kündigt den Anlegerinnen und Anlegern die Ausgabe neuer Ansprüche an und legt die massgeblichen Fristen und Termine fest. Beteiligt sich eine Anlegerin oder ein Anleger nicht oder nicht im vorgesehenen Verhältnis an einer Emission, kann der Stiftungsrat die nicht übernommenen Ansprüche den übrigen Anlegerinnen und Anlegern nach Massgabe ihrer Beteiligung anbieten (Art. 4 Abs. 2 Reglement).

Zur Aufnahme neuer Anlegerinnen und Anleger oder im Zusammenhang mit Sacheinlagen bisheriger Anlegerinnen und Anleger kann der Stiftungsrat Emissionen unter Ausschluss des Vorzeichnungsrechtes der bisherigen Anlegerinnen und Anleger beschliessen (Art. 4 Abs. 3 Reglement).

Sacheinlagen sind nur zulässig, wenn sie mit der Anlagestrategie der betroffenen Anlagegruppe vereinbar sind. Die Interessen der übrigen Anlegerinnen und Anleger dürfen dadurch in keiner Weise beeinträchtigt werden. Den Liquiditätsbedürfnissen (der Anlagegruppen) ist genügend Rechnung zu tragen (Art. 5 Abs. 1 Reglement).

Der Stiftungsrat erstellt einen Bericht über alle erfolgten Sacheinlagen. Art, Ort, Preis und Bruttorendite der Sacheinlagen sind pro Objekt im Anhang aufzuführen (Art. 5 Abs. 2 Reglement).

4.2.2 Ausgabepreis

Abgesehen von Erstemissionen entspricht der Ausgabepreis pro Anspruch dem Inventarwert pro Anspruch am Ende des vorangegangenen Rechnungsjahres zuzüglich des Pro-rata-Anteils am laufenden Erfolg und einer Ausgabekommission zugunsten der Anlagegruppe (Art. 4 Abs. 4 Reglement). Letztere beträgt maximal 2% und wird vom Stiftungsrat festgelegt. Sie entfällt, wenn Ansprüche zurückgenommen und sofort bei bisherigen Anlegerinnen und Anlegern weiterplatziert werden (Art. 13 Abs. 1, 3 und 4 Reglement).

4.3 Rücknahme von Ansprüchen

Die Anleger:innen können jederzeit die Auszahlung aller oder eines Teils ihrer Ansprüche innerhalb einer Frist von drei Monaten verlangen, sofern es sich nicht um eine Anlagegruppe mit wenig liquiden Anlagen handelt, die bei der Bildung der Anlagegruppe vom Stiftungsrat befristet und für Rücknahmen geschlossen wurde. Der Rücknahmepreis pro Anspruch entspricht dem Inventarwert pro Anspruch am Ende des vorangegangenen Rechnungsjahres, zuzüglich des Pro-rata-Anteils am laufenden Erfolg, abzüglich einer Rücknahmekommission zugunsten der Anlagegruppe (Art. 6 Abs. 1 und 2 Reglement).

Liegen besondere Marktverhältnisse vor, kann der Stiftungsrat die Rücknahme von Ansprüchen für längstens 24 Monate aufschieben. Er teilt dies den betroffenen Anlegerinnen und Anlegern mit. Der Rücknahmepreis entspricht in diesem Fall dem am Ende der Aufschubfrist gültigen Rücknahmepreis. Während der Aufschubfrist bleiben alle Anlegerrechte bestehen (Art. 6 Abs. 3 Reglement).

Die Rückgabe von Ansprüchen erfolgt ausschliesslich durch Rücknahme durch die Stiftung oder durch die vom Stiftungsrat vorgenommene direkte Weiterplatzierung an andere Anlegerinnen und Anleger der Stiftung (Art. 6 Abs. 4 Reglement).

5 Weitere Informationen

5.1 Nützliche Hinweise

Rechnungseinheit	CHF
Rechnungsjahr	1. Oktober – 30. September
Ausschüttung	Ende Februar
Anlagestiftung Adimora	Valor 14.983.583 ISIN CH 014 983 583 4

5.2 Handel

Ein freier Handel von Ansprüchen ist nicht zugelassen. Zum Erwerb von Ansprüchen vgl. Ziff. 4.2.

5.3 Publikationen der Stiftung

Leitbild, Statuten, Reglement, Anlagerichtlinien, Prospekt sowie Geschäfts- und Halbjahresberichte stehen auf der Webseite der Anlagestiftung Adimora (adimora.ch) als pdf-Daten zum Download zur Verfügung. Diese Dokumente können, wie auch allfällige weitere Unterlagen, bei der Geschäftsführung kostenlos bezogen werden. Die unterjährigen Inventarwerte sowie die Ausgabe- und Rücknahmepreise werden regelmässig im Internet publiziert (pensimo.ch).

6 Risikohinweise

Zu welchem Preis Ansprüche zurückgenommen werden, hängt vor allem von der künftigen Entwicklung des Vermögens der betreffenden Anlagegruppe ab. Eine ungünstige Entwicklung kann den teilweisen oder vollständigen Verlust des investierten Kapitals zur Folge haben. Im Einzelnen bestehen folgende Risiken:

6.1 Risiken aus fehlender Liquidität

Die für die Anlagegruppen erworbenen Immobilien sind in der Regel wenig liquide. Sie sind deswegen schwieriger zu veräußern als börsenkotierte Wertpapiere. Bei besonderen Marktverhältnissen kann der Stiftungsrat daher die Rücknahme von Ansprüchen für längstens 24 Monate aufschieben (vgl. bereits vorstehende Ziff. 4.3).

6.2 Risiken aus der Standortgebundenheit von Immobilien

Bei der Auswahl von Immobilien haben der Standort und dessen Entwicklung eine hohe Bedeutung. Weiter beeinflussen Faktoren wie die Erschliessung, die Nutzungsart, die Bauqualität und die Steuerbelastung den Wert von Immobilien.

6.3 Risiken, die sich aus Anlagen in Bauland und Bauprojekte ergeben können

Auflagen von Behörden sowie Probleme bei der Planung und Realisierung von Bauprojekten können letztere zeitlich verzögern. Bei der Planung und Budgetierung von Bauprojekten können Kostenüberschreitungen eintreten. Weiter wirken sich Mängel, unsachgemässer Erstellung oder Konstruktionsfehler negativ auf den Wert einer Immobilie aus, insbesondere auch, wenn sie unerwartete Unterhalts- oder Sanierungskosten nach sich ziehen. Probleme bei der Vermietung neu erstellter Immobilien führen zu Ertragsausfällen.

6.4 Risiken aus der Nutzung von Immobilien

Die Mieterträge aus Immobilien unterliegen konjunkturellen Schwankungen und mietrechtlichen Einschränkungen. Die Nachfrage nach Mietflächen hängt in der Regel von der aktuellen Wirtschaftslage und von der Bevölkerungsentwicklung ab, was sich wiederum auf die Leerstandsquoten und die Mietertragsausfälle auswirkt. Zudem sind Immobilien einem erhöhten Verwaltungsrisiko und dem Risiko technischer Probleme unterworfen.

6.5 Umweltrisiken

Immobilien und Immobilienprojekte werden beim Erwerb bzw. vor Baubeginn auf umweltrelevante Risiken hin untersucht. Erkannte umweltrelevante Belastungen oder Probleme werden hinsichtlich der zu erwartenden Kosten in der Risikoanalyse bzw. in der Kaufpreisberechnung berücksichtigt, oder es wird dafür mit dem Verkäufer eine Schadlosvereinbarung geschlossen. Gegebenenfalls verzichtet die Anlagestiftung auf einen Kauf. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Altlasten, die beim Erwerb bzw. vor Baubeginn nicht bekannt waren, später entdeckt werden. Diese können erhebliche, nicht einkalkulierte Sanierungskosten nach sich ziehen, die den Wert der Anlagegruppe entsprechend beeinträchtigen.

6.6 Bewertungsrisiken

Die Bewertung der Immobilien erfolgt jährlich per einem Stichtag, hängt von diversen Faktoren ab und ist nicht zuletzt von einer gewissen subjektiven Einschätzung dieser Faktoren geprägt. Diese Bewertung kann vom Preis abweichen, die bei einem Verkauf am Markt erzielt werden könnte, weil sich der Verkaufspreis nach Angebot und Nachfrage zum Verkaufszeitpunkt richtet.

6.7 Risiken im Zusammenhang mit der Zinsentwicklung

Veränderungen der Kapitalmarktzinsen haben einen direkten Einfluss auf die Hypothekarzins- und auf die Diskontierungssätze. Diese wirken sich unmittelbar auf die Finanzierungskosten, die Mieterträge und den Immobilienwert aus.

7 Anhang: Anlagerichtlinien

Gestützt auf Art. 9 Abs. 4 lit. d der Statuten der Anlagestiftung Adimora (nachstehend «Stiftung» genannt) erlässt der Stiftungsrat die vorliegenden Anlagerichtlinien.

Artikel 1 Allgemeines

- ¹ Alle Anlagegruppen investieren das Vermögen unter Beachtung der Kriterien Sicherheit, Ertrag und Portfoliodiversifikation (nach Regionen, Eigentumsart und Gebäudealter).
- ² Alle Anlagegruppen investieren das Vermögen unter Einhaltung der für die steuerbefreite berufliche Vorsorge geltenden rechtlichen Bestimmungen, Grundsätze und Richtlinien.
- ³ In allen Anlagegruppen können flüssige Mittel mit einer Laufzeit von höchstens einem Jahr bei erstklassigen Schuldern angelegt werden. Die Anlage erfolgt in CHF.
- ⁴ Immobiliengeschäfte mit den Anlegerinnen und Anlegern oder den mit ihnen verbundenen Unternehmungen sind zu marktkonformen Bedingungen abzuwickeln.
- ⁵ Die Kollektivanlagen haben Art. 30 ASV zu entsprechen. Insbesondere sind Anlagen nicht gestattet, bei denen eine Nachschusspflicht besteht, welche über die ordentliche Erfüllung von Zusagen für die Beteiligung an Anlageorganisationen hinausgehen.

Artikel 2 Wohnimmobilien Schweiz (Anlagegruppe Omega)

- ¹ Die Anlagegruppe investiert in schweizerische Wohnimmobilien. Als solche gelten:
 - a) Vermietbare Wohnimmobilien im Alleineigentum, Stockwerkeigentum, gewöhnlichem Miteigentum oder Baurecht;
 - b) Anteile an schweizerischen Immobilienanlagefonds, die überwiegend in Wohnimmobilien investieren (bis höchstens 10% des Vermögens der Anlagegruppe; die Summe des Vermögens gemäss dieser lit. b und des Vermögens gemäss lit. c darf zudem 15% des Vermögens der Anlagegruppe nicht übersteigen);
 - c) Beteiligungen an schweizerischen Immobiliengesellschaften, die überwiegend in Wohnimmobilien investieren (bis höchstens 10% des Vermögens der Anlagegruppe; die Summe des Vermögens dieser lit. c und des Vermögens gemäss lit. b darf zudem 15% des Vermögens der Anlagegruppe nicht übersteigen);
 - d) Liegenschaften, die mit einem entgeltlichen Baurecht belastet sind;
 - e) in der Schweiz gelegenes Bauland (inkl. Abbruchobjekte und kommerzielle Liegenschaften, welche zur Umnutzung in eine mehrheitliche Wohnnutzung geeignet sind), dessen Erwerb der Realisierung eigener Bauvorhaben dient (bis höchstens 10% des Anlagevermögens).
- ² Die Anlagegruppe verteilt ihre Anlagen auf mindestens 10 Objekte. Der Verkehrswert eines Anlageobjektes beträgt nicht mehr als 15% des Vermögens der Anlagegruppe.
- ³ Die Anlagegruppe darf nicht investieren:
 - a) in Baulandreserven;
 - b) in Immobilien mit einem Gewerbeanteil von mehr als 50%.
- ⁴ Bei den Anlagen wird eine angemessene Risikoverteilung, insbesondere nach Objekten, Alter und Lage beachtet.

Artikel 3 Fremdkapital

Die Belehnungsquote kann ausnahmsweise und vorübergehend auf 50% erhöht werden, wenn dies zur Wahrung der Liquidität erforderlich ist und im Interesse der Anlegerinnen und Anleger liegt.

Vom Stiftungsrat erlassen am	09.03.2012
Teilrevision der Anlagerichtlinien	24.09.2013
Teilrevision der Anlagerichtlinien	24.11.2014
Teilrevision der Anlagerichtlinien	27.01.2016
Teilrevision der Anlagerichtlinien	04.07.2018