

Pensimo

Anlagesetzung
Adimora

Jahresbericht
**2024
/25**

Inhaltsverzeichnis

01	Über Adimora	04
	Überblick	06
	Organisation	08
	Kennzahlen	09
02	Aus dem Portfolio	10
03	Tätigkeitsbericht	14
	Portfolioaktivitäten	16
	Nachhaltigkeit	18
	Kommentar zur Jahresrechnung	21
	Portfolioinformationen	24
04	Jahresrechnung	26
	Vermögensrechnung Anlagegruppe Omega	27
	Erfolgsrechnung Anlagegruppe Omega	28
	Stammvermögen Anlagentiftung Adimora	29
05	Anhang	30
06	Liegenschaften- und Grundstücksverzeichnis	36
07	Gesetzliche Prüfung	40
	Bericht der Schätzungsexperten	42
	Bericht der Revisionsstelle	44

Über Adimora

01

Adimora investiert in preisgünstigen Wohnraum

Immobilien-Anlagestiftung

attraktive Renditen

Soziale Nachhaltigkeit

**Adimora schafft bezahlbare Wohnungen
in Schweizer Zentren und Agglomera-
tionen. Dazu erwirbt sie Liegenschaften
und investiert in Entwicklungsprojekte.**

Die Immobilienanlagestiftung Adimora legt mit ihrer Anlagegruppe Omega Vermögenswerte der beruflichen Vorsorge gezielt in Wohnliegenschaften im unteren Preissegment an. Sie investiert bevorzugt da, wo preisgünstiger Wohnraum besonders dringlich ist: in den grossen Ballungsräumen Zürich, Basel, Genf, Lausanne und Bern, in mittelgrossen Städten und in urban geprägten Agglomerationen.

Den günstigen Mieten stehen stets solide Ausbau standards und sehr gute Makrolagen gegenüber. Adimora ermöglicht es Vorsorgeeinrichtungen, in ein Immobilienportfolio zu investieren, das eine sichere Rendite abwirft und ein klares soziales Ziel verfolgt.

Überblick

Adimora erzielt im Geschäftsjahr 2024/25 eine stabile Anlagerendite von 4.75 Prozent (Vorjahr: 4.82 Prozent). Der Soll-Mietertrag liegt in diesem Zeitraum mit CHF 19.9 Mio. rund 6 Prozent über der Vorjahresperiode. Der Marktwert des Portfolios beläuft sich auf CHF 532 Mio. (+7 Prozent).

2010
*

Gründung

CHF
532 Mio.

Marktwert

CHF
19.9 Mio.

Soll-Mietertrag

CHF 35

Ausschüttung pro Anspruch

23
Objekte

Portfolio

4.75%

Anlagerendite

2.16%

Leerstand

2.35%

Ausschüttungsrendite

Organisation

Anlegerversammlung

Die Anlegerversammlung ist das oberste Organ der Stiftung und wird durch die Anleger:innen gebildet. Sie hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Wahl der Mitglieder des Stiftungsrates
- Wahl des Präsidenten / der Präsidentin des Stiftungsrates für die gleiche Amtsdauer wie für den Stiftungsrat
- Wahl der Revisionsstelle
- Genehmigung der Jahresrechnung
- Genehmigung des jährlichen Berichts des Stiftungsrates und der Revisionsstelle
- Entlastung des Stiftungsrates
- Genehmigung und Änderung des Reglements
- Beschlussfassung über 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

Jürg Brechbühl, Wabern, Präsident; Jürg Althaus, Teufen, Vizepräsident; Françoise Bruderer Thom, Bern; Dr. Oliver Grimm, Löhningen; Ivo Vögeli, Schlieren b. Köniz

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.

Anlagekommission

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

Jürg Althaus, Teufen, Präsident; Hervé Froidevaux, Neuchâtel; Astrid Heymann, Zürich; Andreas Kressler, Binningen; Othmar Stöckli, Zug; Nigel G. Volkart, Meilen (bis 24.4.2025); Jessica K. Brackmann, Dübendorf (ab 1.1.2025)

Geschäftsführung

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

Mandatsleitung

Bruno Fritschi

Revisionsstelle

Deloitte AG

Aufsichtsbehörde

Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV)

Schätzungsexperten

Andreas Häni, Wüst Partner AG
Pascal Marazzi-de Lima, Wüst Partner AG

Compliance Officer

Thomas Brauchli, schochauer ag, Rechtsanwälte, St. Gallen

Kennzahlen

Eckdaten		30.09.2025	30.09.2024
Gesamtvermögen	CHF	532'361'581	497'170'048
Marktwert fertige Bauten	CHF	518'908'000	496'823'000
Nettovermögen	CHF	478'680'028	443'218'002
Ansprüche	Anzahl	321'876	304'676
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	CHF	1'452.16	1'419.72
Ausschüttung pro Anspruch	CHF	35.00	35.00

Finanzielle Kennzahlen¹⁾

Mietausfallquote	%	2.16	2.03
Fremdfinanzierungsquote	%	3.67	4.67
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	75.85	75.93
Betriebsaufwandquote (TERISA [GAV])	%	0.27	0.25
Betriebsaufwandquote (TERISA [NAV])	%	0.30	0.29
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	4.64	4.71
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	4.35	4.43
Ausschüttungsrendite	%	2.35	2.41
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	%	116.55	89.48
Anlagerendite	%	4.75	4.82

Valoren-Nr. 14.983.583
ISIN-Code CH0149835834

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

Aus dem Portfolio

02



Suffizienz im urbanen Terrassenhaus

Die Wohnungen im Regensdorfer Zwhatt-Areal sind das Ergebnis eines Pilotverfahrens zum Thema Suffizienz. Das urbane Terrassenhaus hat die Form einer nach oben abgestuften, städtischen Reihenhauszeile. Die Wohnungen sind in die Typen S, M, L und XL unterteilt. Die Erschliessung erfolgt über einen breiten Laubengang, der zugleich grosszügiger Außenraum ist. So entsteht ein neuer Wohnungstyp: das urbane Maisonette-Loft.



Projektprofil

Der «Längsbau» ist Teil des neuen Regensdorfer Stadtquartiers Zwhatt. Adimora realisierte hier 31 günstige Wohnungen. Der «Längsbau» ist Beispiel dafür, wie Adimora dank intelligenter, kompakter Grundrisse und cleverem Ausbaustandard tiefe Mieten anbieten kann, ohne bei der Wohnqualität Abstriche zu machen.



Tätigkeitsbericht

03

Entwicklung Adimora

Facts & Figures

Aktivitäten

Im August 2024 führte Adimora erfolgreich eine Emission durch, wodurch der Anlagegruppe Omega Neugelder in Höhe von rund CHF 25 Mio. zuflossen. Im Geschäftsjahr 2024/25 erwarb die Anlagestiftung in Genf und Wetzikon zwei Entwicklungsliegenschaften im Gesamtwert von CHF 13 Mio. und einem Investitionspotenzial von rund CHF 54 Mio. Darüber hinaus investierte sie CHF 2.5 Mio. in Neubauten und CHF 9.1 Mio. in die Erneuerung von Bestandsliegenschaften. Der Marktwert des Portfolios liegt per 30. September 2025 mit CHF 532 Mio. 7 Prozent über dem Vorjahreniveau. Die Anlagerendite liegt bei 4.75 Prozent (Vorjahr: 4.82 Prozent) und die Ausschüttung bei stabilen CHF 35 pro Anspruch.

Portfolioaktivitäten

Emission

Emissionstätigkeit

Im Juli/August erfolgte eine Emission von 17'200 Ansprüchen im Vorzeichnungsrecht der bisherigen Anleger:innen mit Liberierungsdatum per 29. August 2025. Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Omega zusätzliche Eigenmittel in der Höhe von CHF 25'019'980 zu, welche für die Rückzahlung fremder Mittel sowie für die laufende Investitionstätigkeit verwendet wurden.

Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Investitionen und Desinvestitionen

Investitionen und Desinvestitionen

CHF

Käufe/Neubauten

Genève, Av. Rosemont 7-11	8'037'000
Regensdorf, Neuhardstr. 9	2'479'000
Wetzikon, Rapperswilerstr. 59	4'918'000

Erneuerungen

Basel, Hechtiacker 44	1'131'000
Ecublens, Av. du Tir Fédéral 38/40	2'192'000
Nidau, Lyss-Str. 65-71	5'507'000
Diverse	246'000

Total Investitionen 2024/25

24'510'000

Verkäufe

Keine	0
Total Desinvestitionen 2024/25	0

Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestanden folgende Beschlüsse über Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Investitionstätigkeit der Anlagestiftung Adimora.

Kauf	Investitions-	Investiert	Offene
	beschluss		Verpflichtungen
	CHF	CHF	CHF
Vernier, Ch. de l'Ecu 19			
	9'846'000	336'000	9'510'000
Käufe/Neubauten			
Wetzikon, Rapperswilerstr. 59	30'168'000	5'058'000	25'110'000
Erneuerungen			
Ecublens, Av. du Tir Fédéral 38/40	5'655'000	2'512'000	3'143'000
Nidau, Lyss-Str. 65-71	10'625'000	8'792'000	1'833'000
Onex, Rte de Chancy 130/132, Ch. de l'Auberge 2/4, Rte de Loëx 3C-3E/5-5TER	586'000	137'000	449'000
Total Verpflichtungen per 30.09.2025	56'880'000	16'835'000	40'045'000

Für die Liegenschaft Vernier, Ch. de l'Ecu 19, wurde ein Kaufvertrag unterzeichnet, wobei das Eigentum an der Immobilie per 30. September 2025 noch nicht übergegangen ist. Die Eigentumsübertragung erfolgt per 1. Oktober 2025. Der bereits investierte Betrag in der Höhe von CHF 336'000 ist in den kurzfristigen Forderungen enthalten.

Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Rechnungsjahres 2024/25 beträgt CHF 9'665'702. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahrs (CHF 13'234'451) steht ein Betrag von CHF 22'900'153 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 2.35% (Vorjahr: 2.41%). Der Vortrag auf die neue Rechnung reduziert sich um CHF 1'599'958. Die Anlagerendite beläuft sich auf 4.75% (Vorjahr: 4.82%).

Nachhaltigkeit

Strategie

Klares Bekenntnis zur Nachhaltigkeit

Im Juli 2023 wurde die erste Nachhaltigkeitsstrategie der Pensimo-Gruppe verabschiedet, deren Grundsätze in die Strategien von Adimora aufgenommen wurden. Die Nachhaltigkeitsziele werden durch den Stiftungsrat regelmäßig überprüft und bei Bedarf angepasst. Ihre Basis bilden neben den regulatorischen Rahmenbedingungen die UN-Nachhaltigkeitsziele, eine Stakeholder-Analyse, fünfzehn Nachhaltigkeitsgrundsätze und eine Wesentlichkeitsanalyse. Für die Umsetzung der Strategie wurden zwölf Schwerpunkte definiert.

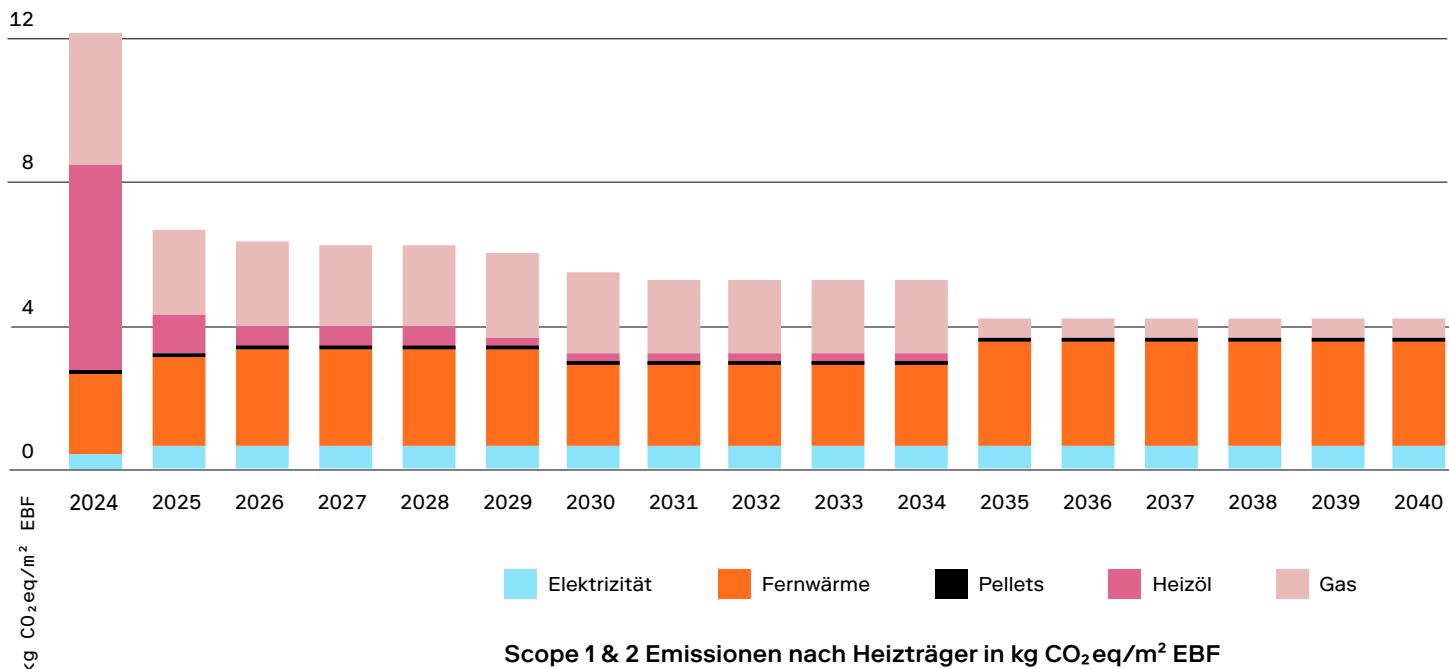
Absenkpfad

Dekarbonisierung im Fokus

Mit der Aufnahme der Klimaneutralität in das Klimaschutzgesetz ist auch Adimora verpflichtet, bis spätestens im Jahr 2050 Netto-Null-Emissionen auszuweisen. Entsprechend steht die Dekarbonisierung des Immobilienportfolios in den nächsten 15 bis 20 Jahren im Zentrum der strategischen Bemühungen.

Mittels Absenkpfad wird die Entwicklung des CO₂-Ausstosses pro Liegenschaft über die Zeit simuliert und auf Portfolioebene aggregiert. Dies erlaubt die kontinuierliche Steuerung und Überprüfung der Zielerreichung. Bei Sanierungen und Neubauten werden konsequent erneuerbare Energien eingesetzt, und die aktuelle Planung sieht den sukzessiven Ersatz aller fossilen Energieträger mit erneuerbaren Energiequellen voraussichtlich bis 2035 vor.

16



Scope 1 & 2 Emissionen nach Heizträger in kg CO₂eq/m² EBF

Der Absenkpfad wurde mit dem Tool «CO₂mpass» erstellt. Die Methodologie ist nicht direkt vergleichbar mit den umweltrelevanten Kennzahlen. Die Scope-2-Emissionen (Strom- und Fernwärmemix) werden im Modell bis ins Jahr 2040 konstant angenommen, obschon sich auch diese Emissionen aufgrund von entsprechenden Bemühungen bei den Anbietenden über die Zeit reduzieren dürften.

Umweltrelevante Kennzahlen^{1) 2) 3)} (ungeprüft)

Intensität der CO₂-Emissionen nimmt ab

Adimora nimmt jährlich am CO₂-Benchmark der Real Estate Investment Data Association (REIDA) teil. Die markante Abnahme der CO₂-Emissionen zwischen den REIDA Reports 2022/2023 und 2023/2024 ist auf den Ersatz fossiler Heizungen durch klimafreundliche Lösungen in den Liegenschaften an der Av. Adrien-Jeandin 4 in Thônex und an der Av. du Tir Fédéral 38/40 in Ecublens zurückzuführen. Diese beiden Liegenschaften entsprachen ca. einem Viertel der gesamten Energiebezugsfläche, die 2023 noch mit fossilen Energien beheizt wurde. Zusätzlich konnte zum ersten Mal die Liegenschaft in Reinach, die mit Fernwärme geheizt ist, im Reporting integriert werden. Die aktuellen Ergebnisse per 31. Dezember 2024 werden nachfolgend als umweltrelevante Kennzahlen abgebildet.

		31.12.2024	31.12.2023
Abdeckungsgrad ⁴⁾	%	100	100
Energieträgermix ⁵⁾			
Öl	%	29.1	31.3
Gas	%	17.4	19.1
Fernwärme	%	27.7	26.2
Wärmepumpe (Umweltwärme und Strom)	%	3.9	0.4
Pellets	%	12.0	12.9
Allgemeinstrom	%	9.9	9.9
Energieverbrauch	MWh/a	8'250	8'192
Energieintensität ⁶⁾	kWh/m ² EBF	94.3	90.7
Treibhausgasemissionen ⁷⁾	t CO ₂ eq	1'082	1'135
Intensität der Treibhausgasemissionen ^{6) 7)}	kg CO ₂ eq/m ² EBF	12.0	12.6

¹⁾ Definition gemäss KGAST-Empfehlung «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilien-Anlagegruppen», Stand: 5. Dezember 2023. Die Methodik sowie die Aufbereitung der Daten erfolgte durch REIDA (Real Estate Investment Data Association).

²⁾ Ergebnisse Kalenderjahr 2024 sind als provisorisch zu verstehen; Ergebnisse Kalenderjahr 2023 sind überarbeitete Zahlen und können im Vergleich zum Geschäftsbericht 2023/24 abweichen.

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

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

⁵⁾ Anteil Energieträgermix nach Energieverbrauch.

⁶⁾ Die Energiebezugsfläche (EBF) wird mit den folgenden nutzungsspezifischen Umrechnungsfaktoren aus der vermittelbaren Fläche multipliziert: Wohnen 1.22; Büro 1.16; Verkauf 1.12; Lager 1.11; Andere 1.12.

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

Kennzahlen Soziale Nachhaltigkeit**Soziale Nachhaltigkeit wird messbar**

Seit 2023 ist Adimora Pilotpartnerin der Initiative Social Sustainability Data (SOSDA). SOSDA ist ein Framework und Kennzahlenset für das Benchmarking der sozialen Nachhaltigkeit von Immobilienportfolios. Dabei wird die soziale Performance von Portfolios anhand klar definierter, einfach vergleichbarer und gesellschaftlich relevanter Outcomes in den drei Scopes «Mieter», «Nachbarschaft» und «Gesellschaft» sowie den beiden Handlungsfeldern «Asset Management» und «Bewirtschaftung» gemessen. In enger Anlehnung an dieses Kennzahlenset wurden für die Anlagestiftung Adimora Kennzahlen definiert, welche im Jahr 2025 getestet wurden und erstmals 2026 veröffentlicht werden.

Minimierung Graue Energie**Graue Energie**

Die Minimierung der grauen Energie ist ein Fokusziel unserer aktuellen Nachhaltigkeitsstrategie. In den letzten zwei Jahren haben wir bereits entsprechende Massnahmen implementiert.

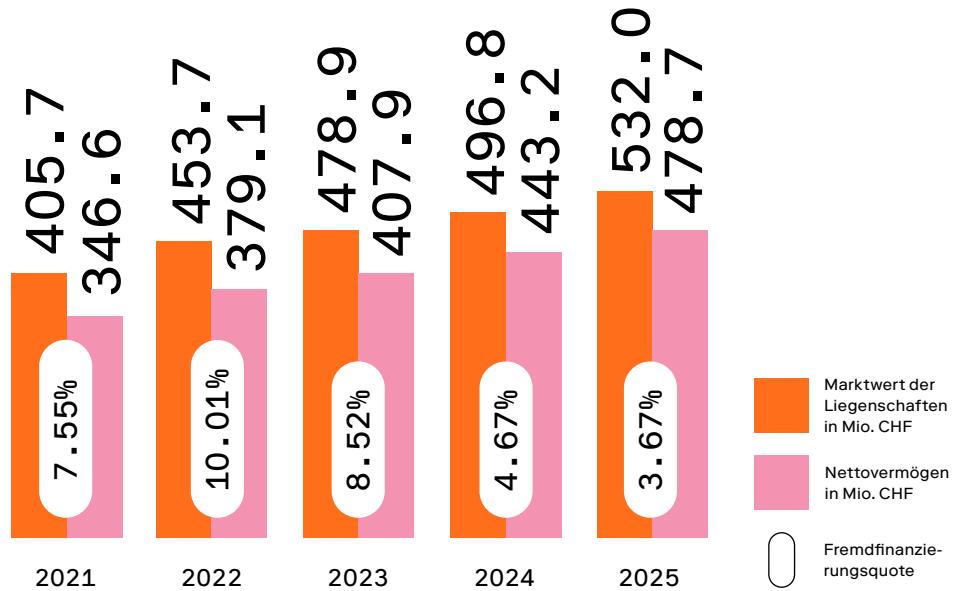
Wir haben eine Methodologie für den Variantenvergleich entwickelt, in der neben weiteren sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Kennzahlen auch die Treibhausgasemissionen aus der Erstellung berücksichtigt werden. Darüber hinaus haben wir für unsere Bauprojekte (Neubau, Sanierung, Erweiterung) Zielwerte für die graue Energie definiert. Die Einhaltung dieser Werte impliziert unter anderem den Erhalt und die Sanierung des Bestands sowie dessen Weiterentwicklung, die vermehrte Nutzung erneuerbarer Baumaterialien und eine hohe Flächeneffizienz. Anfang 2025 haben wir schliesslich die Charta «Kreislauforientiertes Bauen» mitunterzeichnet und arbeiten seitdem mit weiteren Akteuren der Immobilienbranche an der Definition von Mess- und Reportingstandards sowie an Lösungsansätzen, um unser Minimierungsziel erreichen zu können.

Kommentar zur Jahresrechnung

Vermögensrechnung

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 30. September 2025 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagestiftung Adimora beträgt CHF 532'003'000 (Vorjahr: CHF 496'823'000). In der Berichtsperiode wurden zwei Liegenschaften erworben. Es handelt sich um zwei Entwicklungsliegenschaften in Genf und in Wetzikon (ZH), welche «at cost» bewertet wurden. Die Marktwerte der Bestandsliegenschaften wurden mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Angefangene Bauten werden «at cost» bewertet. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 2.40% (Vorjahr: 2.45%) und 3.00% (Vorjahr: 3.00%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandsliegenschaften beträgt 2.60% (Vorjahr: 2.65%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich per 30. September 2025 auf CHF 1'452.16 (Vorjahr: CHF 1'419.72) nach Ausschüttung.



Erfolgsrechnung

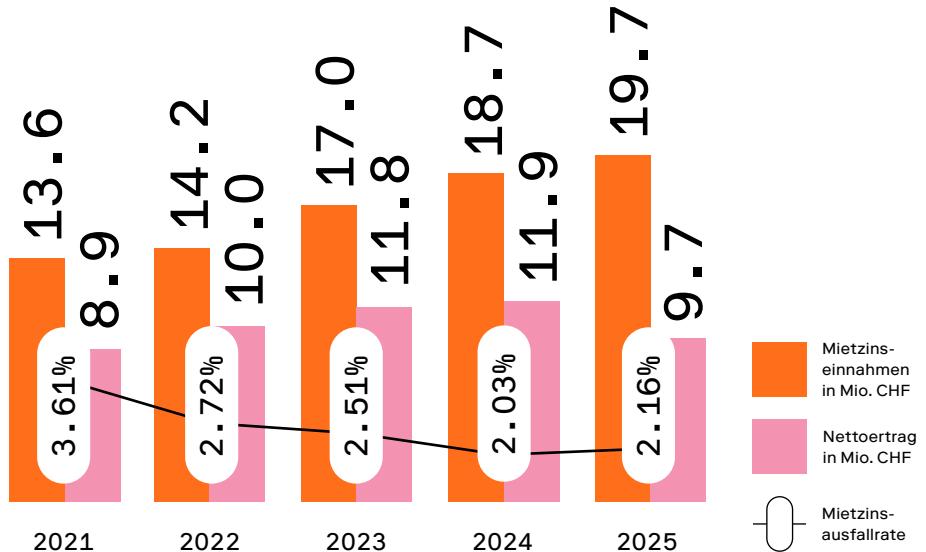
Erträge

Der Soll-Mietertrag nahm gegenüber dem Geschäftsjahr 2023/24 um 5.14% auf CHF 19'904'346 zu. Die Zunahme ist primär auf den Bezug der Liegenschaft in Regensdorf, Neuhardstr. 9 zurückzuführen.

Die Mietausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 2.16% (CHF 429'200) des Soll-Mietertrags gegenüber 2.03% (CHF 384'078) im Vorjahr.

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 589'170 auf CHF 277'269 gesunken. Per 30. September 2025 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 3.67% (Vorjahr: 4.67%). Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 1'461'585 (Vorjahr: CHF 1'403'987) und machte somit 7.40% (Vorjahr: 7.50%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 5'584'392 (Vorjahr: CHF 2'004'979) bzw. 28.28% (Vorjahr: 10.71%) des Mietertrags netto aufgewendet.



Berechnung Nettoinventarwert

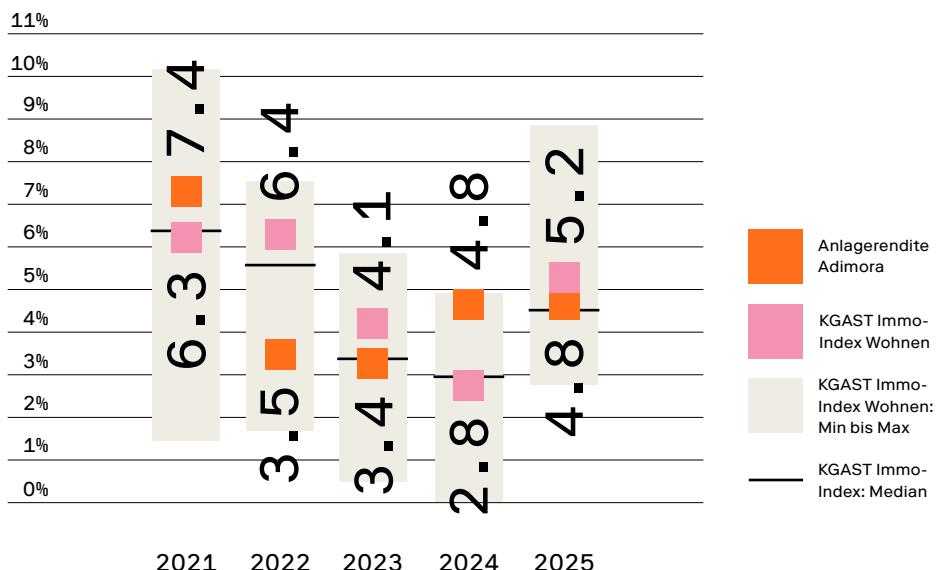
Der Nettoinventarwert eines Anspruchs ergibt sich aus dem Marktwert des Gesamtvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten sowie um die bei der Liquidation des Stiftungsvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl ausgegebener Ansprüche. Der Vortrag auf die neue Rechnung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

Kennzahlen

Renditen, Ausschüttung, Ansprüche

Die Anlagerendite per 30. September 2025 beträgt 4.75% (Vorjahr: 4.82%) und die Ausschüttungsrendite liegt bezogen auf den Schlusskurs Ende September 2025 bei 2.35% (Vorjahr: 2.41%).

Abschluss per 30.09.	Ausschüttung pro Anspruch und Ertragsjahr in CHF	Ausschüttungs- rendite ²⁾ in %	Anlage- rendite 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	30.00	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	35.00	2.25	7.83	1'301.91	221'388
2021	35.00	2.50	7.39	1'363.07	247'888
2022	35.00	2.48	3.53	1'376.16	268'676
2023	35.00	2.46	3.39	1'387.84	286'676
2024	35.00	2.41	4.82	1'419.72	304'676
2025	35.00	2.35	4.75	1'452.16	321'876



1) Gründung 24.02.2010 / Erster Jahresbericht per 30.09.2012.

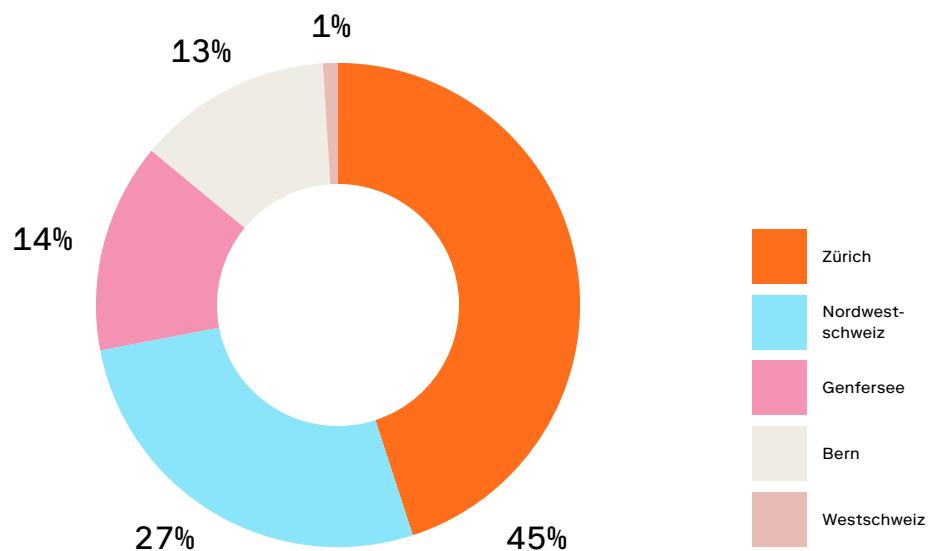
2) Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der Richtlinie Nr. 1 der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).

Portfolioinformationen

Geografische Allokation

Fokus auf ertragsstarke Regionen

Das Portfolio (Basis: Marktwerte) ist schwergewichtet in den Marktregionen Zürich mit 45% (Vorjahr: 44%), Nordwestschweiz mit 27% (Vorjahr: 28%) und Genfersee mit 14% (Vorjahr: 15%) alloziert. 63% der Liegenschaften befinden sich in Grossstädten oder deren Agglomerationsgemeinden. Weitere 32% liegen in Mittelstädten oder deren Agglomerationsgemeinden. Die restlichen 5% befinden sich in Kleinstädten.



Leerstände

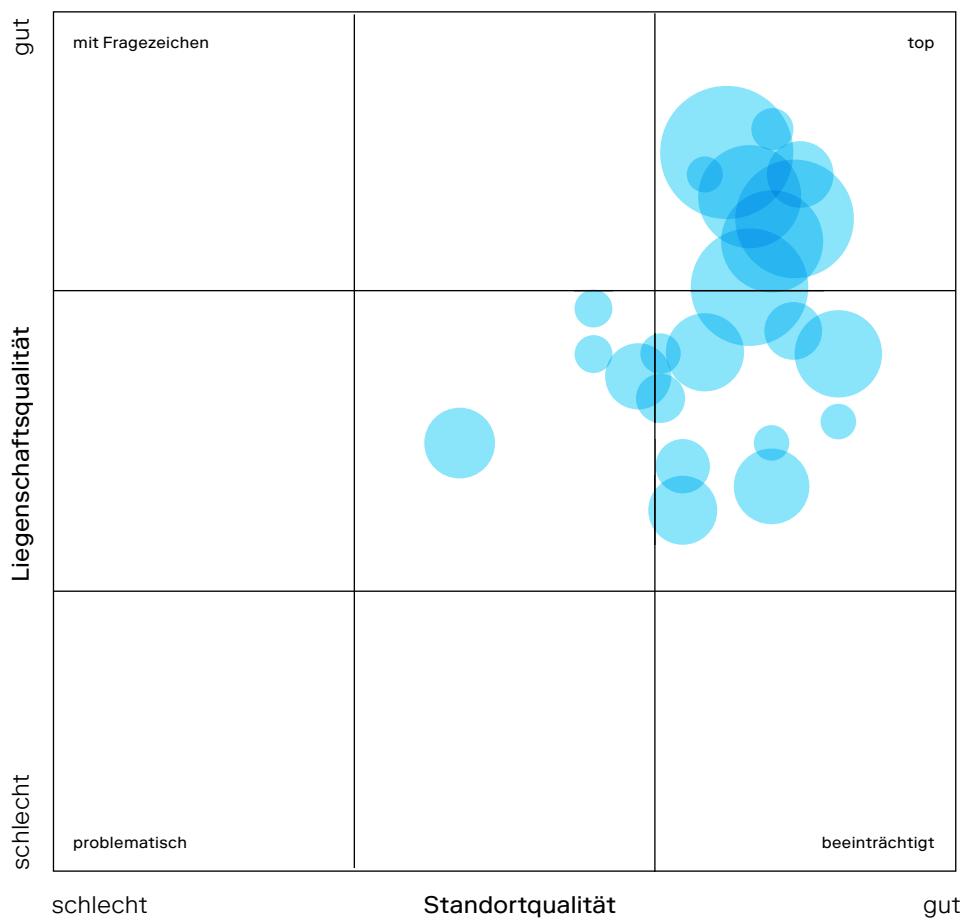
Sehr tiefe Mietausfallquote

Die Mietausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 2.16% (CHF 429'200) des Soll-Mietertrags gegenüber 2.03% (CHF 384'078) im Vorjahr.

Portfolioqualität

Gute Makro- und Mikrolagen

Dank der kontinuierlichen Erneuerung und Optimierung weist das Portfolio der Anlagestiftung Adimora eine sehr gute Lage- und Objektqualität auf. Der von Wüest Partner gewichtete Durchschnitt für die Beurteilung der Makrolagen der einzelnen Liegenschaften beträgt auf einer Skala von 1 bis 5 (1 = schlechteste Note, 5 = beste Note) 4.6 Punkte für das gesamte Portfolio (Vorjahr: 4.5 Punkte). Der Qualitätskoeffizient des Gesamtportfolios, bestehend aus den Dimensionen Makro- und Mikrolage sowie Zustand, Standard und Nutzbarkeit der Objekte, ergibt per 30. September 2025 gute 3.9 Punkte (Vorjahr: 3.9 Punkte).



Quelle: Wüest Partner AG

Jahresrechnung

04

	2025 CHF	2024 CHF
Vermögensrechnung Anlagegruppe Omega		
Aktiven		
Umlaufvermögen	358'581	347'048
Flüssige Mittel	22'090	56'051
Kurzfristige Forderungen	336'118	288'894
Rechnungsabgrenzungen	372	2'103
Anlagevermögen	532'003'000	496'823'000
Immobilien	532'003'000	496'823'000
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inklusive Land)	13'095'000	0
Fertige Bauten (inklusive Land)	518'908'000	496'823'000
Miteigentumsanteile	0	0
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
Gesamtvermögen	532'361'581	497'170'048
Passiven		
Fremdkapital	53'681'553	53'952'046
Kurzfristige Verbindlichkeiten	17'299	225'452
Rechnungsabgrenzungen	126'301	165'434
Hypothekarschulden	19'400'000	23'100'000
Andere verzinsliche Darlehen	120'952	119'459
Latente Steuern	34'017'000	30'341'700
Nettovermögen	478'680'028	443'218'002
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	304'676	286'676
Veränderungen im Berichtsjahr	17'200	18'000
Stand am Ende der Berichtsperiode	321'876	304'676
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	1'487.16	1'454.72
Ausschüttung	35.00	35.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'452.16	1'419.72
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	30.03	39.11
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	443'218'002	407'893'088
Zeichnungen	24'419'184	24'981'483
Rücknahmen	0	0
Ausschüttung an die Inhaber:innen von Ansprüchen	-10'663'660	-10'033'660
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	21'706'502	20'377'091
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	478'680'028	443'218'002

	2025 CHF	2024 CHF
Erfolgsrechnung Anlagegruppe Omega		
Mietertrag netto	19'748'178	18'718'829
Soll-Mietertrag	19'904'346	18'932'168
Minderertrag Leerstand	-426'930	-344'414
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-2'270	-39'664
Übrige Erträge aus Liegenschaften	273'032	170'739
Unterhalt Immobilien	-7'045'977	-3'408'966
Instandhaltung	-1'461'585	-1'403'987
Instandsetzung	-5'584'392	-2'004'979
Operativer Aufwand	-1'950'150	-1'878'016
Ver- und Entsorgungskosten	-127'138	-129'064
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-386'313	-317'940
Delkredere	0	0
Versicherung	-195'416	-189'739
Bewirtschaftungshonorare	-791'682	-796'363
Vermietungs- und Insertionskosten	-106'320	-107'452
Übriger operativer Aufwand	-95'528	-81'753
Steuern und Abgaben	-247'754	-255'705
Operatives Ergebnis	10'752'051	13'431'847
Sonstige Erträge	155'967	138'923
Aktivzinsen	0	0
Aktivierte Bauzinsen	105'399	87'506
Baurechtszinsertrag	0	0
Übrige Erträge	50'568	51'417
Finanzierungsaufwand	-1'219'250	-1'806'627
Hypothekarzinsen	-277'269	-866'439
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-1'493	-2'629
Baurechtszinsaufwand	-940'487	-937'559
Verwaltungsaufwand	-573'294	-424'351
Vergütung Geschäftsführung	-252'770	-204'000
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-34'400	-44'934
Übriger Verwaltungsaufwand	-286'124	-175'417
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	550'228	577'500
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	550'228	577'500
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0	0
Nettoertrag	9'665'702	11'917'291
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Realisierter Erfolg	9'665'702	11'917'291
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	12'040'800	8'459'800
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	15'716'100	10'476'500
Veränderung latente Steuern	-3'675'300	-2'016'700
Gesamterfolg	21'706'502	20'377'091
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahrs	9'665'702	11'917'291
Vortrag des Vorjahres	13'234'451	11'980'820
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	22'900'153	23'898'111
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	11'265'660	10'663'660
Vortrag auf neue Rechnung	11'634'493	13'234'451

	2025 CHF	2024 CHF
Bilanz per 30. September		
Aktiven		
Flüssige Mittel	0	0
Darlehen ¹⁾	120'952	119'459
Total Aktiven	120'952	119'459
Stammvermögen		
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Gewinnvortrag	19'459	16'830
Ertragsüberschuss	1'493	2'629
Total Stammvermögen	120'952	119'459
Erfolgsrechnung vom 1. Oktober bis 30. September		
Aufwand		
Sonstige Aufwendungen	0	0
Total Aufwand	0	0
Ertrag		
Zinsertrag	1'493	2'629
Total Ertrag	1'493	2'629
Ertragsüberschuss	1'493	2'629
Verwendung des Ertragsüberschusses		
Übertrag auf Stammvermögen	1'493	2'629
Total Ertragsüberschuss	1'493	2'629

1) Darlehen an die Anlagestiftung Adimora, Anlagegruppe Omega.

05

Grundlagen

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.

Urkunde und Reglement

Es bestehen folgende Urkunden und Reglemente:

- Leitbild vom 4. Juli 2018
- Statuten vom 8. Februar 2024
- Reglement vom 26. Januar 2023
- Anlagerichtlinien vom 4. Juli 2018
- Organisationsreglement vom 24. Juni 2024

Prospekt

Prospekt vom April 2025

Anleger:innen

Beteiligungsverhältnisse
per 30. September 2025

	Ansprüche Anzahl	Anteil in %
comPlan	47'198	14.66
GEMINI Sammelstiftung	8'160	2.54
HIAG Pensionskasse	1'408	0.44
Holcim Pension Fund	13'012	4.04
Pensionskasse der C&A Gruppe	2'049	0.64
Pensionskasse der Fixit AG	1'418	0.44
Pensionskasse der HG COMMERCIALE	2'078	0.65
Pensionskasse der Holcim (Schweiz) AG	6'125	1.90
Pensionskasse der Marmoran Maxit AG	809	0.25
Pensionskasse der Rigips AG	547	0.17
Pensionskasse DUFRY	30'086	9.35
Pensionskasse Post	106'496	33.09
Pensionskasse Stadt Zürich	75'710	23.52
Pensionskasse Uri	1'507	0.47
Personalvorsorge Swissport	13'589	4.22
Personalvorsorgeeinrichtung der landqart®	319	0.10
Personalvorsorgestiftung der Cargologic AG	3'950	1.23
Personalvorsorgestiftung Matterhorn Gotthard Bahn	1'745	0.54
PFS Vorsorgestiftung II	1'856	0.58
Vorsorgeeinrichtung der St. Galler Kantonalbank	3'613	1.12
Vorsorgestiftung der Scobag AG	201	0.06
Total Ansprüche	321'876	100.00

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 Bewertungstichtag hin diskontiert werden. Angefangene Bauten werden «at cost» bewertet.

Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 2.40% (Vorjahr: 2.45%) und 3.00% (Vorjahr: 3.00%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandsliegenschaften beträgt 2.60% (Vorjahr: 2.65%). Weitere Details sind auf S. 21 und im Bericht der Schätzungsexperten (Seiten 42 und 43) ersichtlich.

Geschätzte Liquidationssteuern

Für alle Liegenschaften werden per Bilanzstichtag die latenten Grundstückswinnsteuern 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 Vermögensan- lage nach Anlagekategorie per 30. September 2025

Anlagekategorie	CHF	in %
Liquidität	22'090	0.01
Forderungen	336'491	0.06
Immobilien Schweiz	532'003'000	99.93
Gesamtvermögen	532'361'581	100.00

Derivate Finanzinstrumente

Die Anlagestiftung Adimora tätigt keine Derivatgeschäfte.

Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen

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 Anlegerinnen und Anlegern erfolgt kommissionsfrei (Art. 13 des Reglements).

Im Berichtsjahr betrug die angewandte Ausgabekommission für die Emission im Vorzeichnungsrecht der bisherigen Anleger:innen 0.2%. Es fand keine Rücknahme von Ansprüchen statt.

Verwaltungsaufwand

Die Verwaltungsaufwendungen betragen insgesamt CHF 573'294 (Vorjahr: CHF 424'351) und setzen sich aus Vergütungen für Geschäftsführung, Schätzungs- und Revisionsaufwand und den übrigen Verwaltungsaufwendungen zusammen. Die Vergütung für Geschäftsführung beläuft sich für das Geschäftsjahr 2024/25 auf 1.25% des Soll-Mietertrags pro Jahr (bis 31.12.2024 zzgl. MWST). Dies entspricht einer Vergütung von CHF 252'770 (Vorjahr: CHF 204'000). Für Bautreuhandleistungen wurden den Bauprojekten in der Berichtsperiode 1.7% (bis 31.12.2024 zzgl. MWST) der Baukosten belastet. Für Dienstleistungen beim Kauf von Liegenschaften oder bei Sacheinlagen kann ein Betrag in der Höhe von max. 0.5% des Transaktionspreises belastet werden. Effektiv wurden im Berichtsjahr bei einer Transaktion Kosten in der Höhe von CHF 33'750 verrechnet, was 0.5% des Transaktionspreises entspricht. Für Dienstleistungen beim Verkauf von Immobilien werden keine Kosten verrechnet. Die übrigen Verwaltungsaufwendungen beinhalten insbesondere die Honorare für die Mitglieder des Stiftungsrates und der Anlagekommission, den Beratungsaufwand sowie die Aufsichtsabgabe.

Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und der Erfolgsrechnung

Hypothekarschulden

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 30.09.2024 ¹⁾	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.09.2025
30.09.2024–31.10.2025	0.95%	18'500'000	17'500'000	-26'275'000	9'725'000
30.09.2024–15.05.2025	1.18%	4'600'000	1'800'000	-6'400'000	0
16.05.2025–16.06.2025	0.93%	0	1'500'000	-1'500'000	0
08.05.2025–15.09.2025	0.85%	0	8'500'000	-8'500'000	0
01.04.2025–15.10.2025	0.80%	0	14'875'000	-5'200'000	9'675'000
		23'100'000	44'175'00	-47'875'000	19'400'000
Gewichteter durchschnittlicher Zins	0.95%				

1) Kredite, deren Laufzeit nach dem 30.09.2024 beginnt, stehen für feste Vorschüsse, welche gerollt worden sind.

Weitere Informationen bezüglich finanzieller 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 19'400'000 (Vorjahr: 23'100'000).

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 2024/25 wesentlich beeinflussen könnten.

Liegenschaften- und Grundstücksverzeichnis

06

Per 30. September 2025 umfasst das Liegenschaften- und Grundstücksverzeichnis 23 Objekte. Der Gesamtwert beträgt CHF 532 Mio.

		Grundstücksfläche in m ²	1- und 1½- Zimmer	2- und 2½- Zimmer	3- und 3½- Zimmer	4- und 4½- Zimmer
Fertige Bauten¹⁾						
Basel	Altkircherstr. 15	366	3	0	7	1
Basel	Hechtlacker 44	BR	0	32	32	16
Basel	Herrengrabenweg 14	384	0	3	8	0
Basel	Pilgerstr. 8-16	2'239	7	12	18	0
Bern	von-Gunten-Str. 7	BR	0	5	5	2
Biel	Hans-Hugi-Str. 5/7, Silbergasse 2/4	1'293	30	15	9	14
Dübendorf	Am Wasser 6/15	3'191	8	0	8	16
Ecublens	Av. du Tir Fédéral 38/40	5'448	2	32	30	16
Kerzers	Widacker 1/3	1'983	0	8	6	6
La Tour-de-Peilz	Ch. des Pléiades 8	2'135	0	6	6	1
Lyss	Knospenweg 2-8/4a/6a	3'731	0	3	23	14
Nidau	Lyss-Str. 65-71	4'448	0	16	22	22
Onex	Rte de Chancy 130/132, Ch. de l'Auberge 2/4, Rte de Loëx 3C-3E/5-5TER	5'366	0	6	6	19
Regensdorf	Neuhardstr. 9	719	24	0	7	0
Reinach	Fleischbachstr. 20-26/30, Mausackerweg 13/15, Oerinstr. 2/4	BR	0	54	50	40
Riehen	Wasserstelzenweg 60	1'287	0	4	4	4
Schlieren	Badenerstr. 96-102/106/108	2'454	7	2	22	28
Thônex	Av. Adrien-Jeandin 4	422	0	4	1	3
Vernier	Ch. de l'Ecu 21	311	0	0	8	8
Winterthur	Dättnauerstr. 131-163	11'558	9	6	41	31
Winterthur	Robert-Sulzer-Gasse 4/18	1'369	5	19	21	28
Total	Fertige Bauten	48'704	95	227	334	269

Angefangene Bauten

Wetzikon Rapperswilerstr. 59

Genève Av. Rosemont 7-11

Total Angefangene Bauten**Total Bauland (inklusive Abbruchobjekte)****Total Miteigentumsanteile****Total Grundstücksverzeichnis**

Bauland (inklusive Abbruchobjekte)

Angefangene Bauten

Fertige Bauten

Miteigentumsanteile

Total kommerziell genutzte Liegenschaften**Aufstellung der Käufe und Verkäufe**

Käufe Wetzikon, Rapperswilerstr. 59, per 01.04.2025

Genève, Av. Rosemont 7-11, per 23.05.2025

Verkäufe Keine

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

5 und mehr Zimmer	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m ²	Gestehungskosten in CHF	Versicherungswert in CHF	Marktwert in CHF per 30.09.2025	Mietertrag netto in CHF
1	0	0	0	4'182'400	3'092'000	5'582'000	187'450
1	87	0	176	25'181'300	22'451'000	31'500'000	1'565'120
0	1	0	35	4'092'400	2'899'000	5'675'000	186'736
0	34	0	40	13'317'900	13'285'000	18'670'000	644'190
1	11	0	0	5'989'400	4'824'800	7'518'000	326'056
0	41	0	1'371	21'976'600	25'209'400	25'380'000	1'120'232
10	20	4	826	28'574'600	20'718'817	44'270'000	1'428'909
0	85	0	0	17'755'400	15'934'707	24'040'000	964'425
0	29	0	0	4'884'500	7'062'000	6'018'000	310'044
2	17	0	214	4'863'600	4'997'825	6'123'000	269'440
1	33	0	10	9'801'900	11'985'400	12'340'000	574'401
0	57	0	0	19'046'200	19'812'600	21'460'000	768'497
12	26	0	871	25'928'400	16'003'000	19'930'000	975'227
0	19	3	24	17'523'600	8'833'000	20'800'000	663'658
8	121	0	0	62'615'500	50'975'000	73'950'000	3'316'307
0	8	1	0	4'942'900	3'873'000	6'372'000	245'714
0	53	4	235	34'760'700	25'638'170	46'650'000	1'514'037
8	20	0	272	13'822'900	7'932'000	13'240'000	449'435
2	6	0	0	10'667'800	4'533'000	10'130'000	311'465
7	80	2	46	39'623'000	28'107'143	59'040'000	2'045'927
0	52	0	539	42'946'000	30'185'365	60'220'000	1'880'908
53	800	14	4'659	412'497'000	328'352'227	518'908'000	19'748'178
				5'058'000	5'058'000		
				8'037'000	8'037'000		
				13'095'000	0	13'095'000	0
				0	0	0	0
				0	0	0	0
				0	0	0	0
				13'095'000	0	13'095'000	0
				412'497'000	328'352'227	518'908'000	19'748'178
				0	0	0	0
				425'592'000	328'352'227	532'003'000	19'748'178

Gesetzliche Prüfung

07

Nachfolgend die Berichte der Schätzungsexperten und der Revisionsgesellschaft.

Bericht der Schätzungsexperten

Die Grundstücke der Anlagestiftung Adimora werden von den Schätzungsexperten Pascal Marazzi-de Lima und Andreas Häni (beide Partner der Firma Wüest Partner AG) jährlich auf ihren aktuellen Marktwert bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 30. September 2025.

Bewertungsstandards und Grundlagen

Die Schätzungsexperten bewerten die Liegenschaften nach dem Grundsatz eines «fair value», 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 aktuelle 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 2025).

Bewertungsmethode

Die Liegenschaften der Anlagestiftung Adimora werden nach der Discounted-Cashflow-Methode bewertet. Diese entspricht internationalen Standards und wird auch bei Unternehmensbewertungen angewendet. Sie ist – bei grundsätzlicher Methodenfreiheit in der Immobilienbewertung – im Sinne einer «best practice» anerkannt. Der aktuelle Marktwert einer Immobilie wird bei der DCF-Methode durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den heutigen Zeitpunkt diskontierten Nettoerträge (vor Steuern, Zinszahlungen, Abschreibungen und Amortisationen = EBITDA) bestimmt. Die Nettoerträge (EBITDA) werden pro Liegenschaft individuell, in Abhängigkeit der jeweiligen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert. In einer detaillierten Berichterstattung pro Liegenschaft werden alle zu erwartenden Zahlungsströme offen gelegt und damit eine grösstmögliche Transparenz geschaffen. Im Report wird auf die wesentlichen Veränderungen gegenüber der letzten Bewertung hingewiesen.

Bewertungsergebnisse
per 30. September 2025

Per 30. September 2025 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Adimora mit 23 Liegenschaften auf CHF 532'003'000 geschätzt (2024: CHF 496'823'000). Zwei Liegenschaften wurden dazugekauft (Wetzikon, Rapperswilerstr. und Genève, Av. Rosemont; beide at cost).

Von den 21 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Bestandsportfolio befanden, wurden 19 Liegenschaften aufgewertet und 2 Liegenschaften abgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung von 4.4% statt (+ CHF 22'085'000 gegenüber 2024).

Wertsteigernd gewirkt haben zum einen die steigenden Mietzinse, welche durch die Erhöhung der Marktmieten abgebildet wurden und zum anderen die Diskontierungssätze, welche aufgrund sinkender Renditeerwartungen im Markt punktuell gesenkt wurden. Zusätzlich hervorzuheben ist die positive Wertveränderung der beiden Liegenschaften an der Neuhardstrasse in Regensdorf und an der Lyss-Strasse in Nidau. Diese resultiert insbesondere daraus, dass im vergangenen Berichtsjahr Investitionskosten für Neubau- bzw. Sanierungsarbeiten angefallen sind, welche aus bewertungstechnischer Sicht nun nicht mehr berücksichtigt werden.

Zürich, den 15. Oktober 2025

Die Schätzungsexperten

Pascal Marazzi-de Lima

Andreas Häni

Bericht der Revisionsstelle

An die Anlegerversammlung der Immobilien-Anlagestiftung Adimora, Zürich

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Immobilien-Anlagestiftung Adimora (Anlagestiftung) – bestehend aus der Vermögens- und Erfolgsrechnung des Anlagevermögens, der Bilanz und der Erfolgsrechnung des Stammvermögens für das am 30. September 2025 endende Jahr sowie dem Anhang (Seiten 8-9, 27-39), einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

Verantwortlichkeit des Stiftungsrates für die Jahresrechnung

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeföhrte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

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

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen werden. In Übereinstimmung mit Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 haben wir die vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

Wir haben geprüft, ob:

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

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

Edison Dauti
Zugelassener Revisionsexperte

Pensimo Management AG
Josefstrasse 214
Postfach 1305
8031 Zürich

T +41 44 518 02 00
pensimo.ch