

Anlagestiftung

Adimora

Anlagegruppe Omega

Eckdaten

Anlagepolitik, Fondsportrait

Das Ziel der Anlagestiftung Adimora ist die gemeinsame Anlage von Vermögenswerten der beruflichen Vorsorge in schweizerische Immobilien. Wir handeln im Interesse unserer Anleger und ihrer Destinatäre. Wir investieren in Immobilien, welche einen angemessenen Ausbaustandard mit einem Mietzins verbinden, der für tiefere Einkommensschichten erschwinglich ist.

Gründung	2010
Rechtsform	Immobilien-Anlagestiftung (BVG, BVV2, ASV)
Geschäftsführung	Pensimo Management AG, Zürich
Stiftungsrat	Sibylle Schnyder (Präsidentin), Jürg Althaus (Vizepräsident), Françoise Bruderer Thom, Dr. Oliver Grimm, Ivo Vögtli
Anlagekommission	Jürg Althaus (Präsident), Jessica K. Brackmann, Hervé Froidevaux, Astrid Heymann, Andreas Kressler, Othmar Stöckli
Mandatsleiter	Bruno Fritschi
Schätzungsexperten	Pascal Marazzi-de Lima & Andreas Häni, Wüest Partner AG
Aufsicht	Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV)
Rechnungslegung	Gemäss Fachempfehlung zur Rechnungslegung SWISS GAP FER 26
Revisionsstelle	Deloitte AG, Zürich
Abschluss Rechnungsjahr	30. September
Ausschüttungsdatum	Nach Anlegerversammlung (im ersten Halbjahr)

Eckdaten, Kennzahlen 30.09.2025

Anzahl Ansprüche	321'876
Inventarwert pro Anteil (nach Ausschüttung)	1'452.16 CHF
Gesamtvermögen (Mio.)	532.36 CHF
Marktwert der Liegenschaften (Mio.)	532.00 CHF
Nettovermögen (Mio.)	478.68 CHF
Mietertrag netto (Mio.)	19.75 CHF
Operatives Ergebnis (Mio.)	10.75 CHF
Nettoertrag (Mio.)	9.67 CHF
Ausschüttung pro Anspruch	35.00 CHF
Anlagerendite	4.75 %

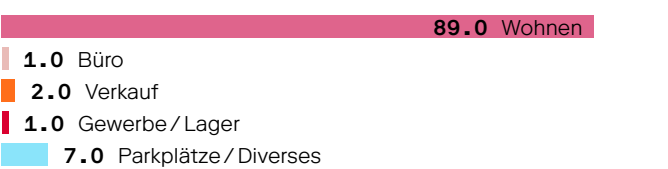
Eigenkapitalrendite (ROE)	4.64 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.35 %
Ausschüttungsrendite	2.35 %
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	116.55 %
Fremdfinanzierungsquote	3.67 %
Mietausfallquote	2.16 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	75.85 %
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA GAV})	0.27 %
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA NAV})	0.30 %

KGAST Immo-Index¹⁾

Alle Immobilien Schweiz	5.00 %
Immobilien Schweiz: Wohnen	5.25 %

1) KGAST Immo-Index per 31. Dezember 2025 (Quelle: KGAST ©)
Hinweis: Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der aktuellen Fachinformation der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).

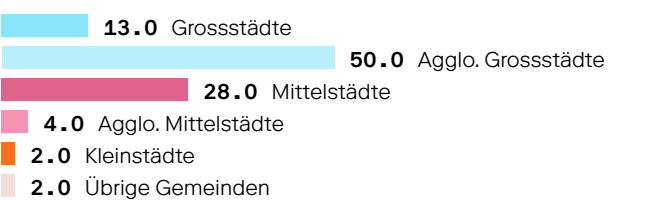
Nutzungsart (in % des Ertrags)



Geographische Verteilung (in % des Marktwerts)



Gemeindetyp (in % des Marktwerts)



Überblick Portfolio

Anzahl Liegenschaften (exkl. Entwicklungen)	21
Energiebezugsfläche (EBF) ¹⁾	94 ' 178 m²
Abdeckungsgrad Energieverbrauch gemessen, Anteil EBF ²⁾	100 %
Energieintensität ³⁾	91.3 kWh/m² EBF
CO ₂ -Intensität ⁴⁾	12 kg CO ₂ eq/m² EBF
Anteil erneuerbare Energien am Gesamtenergieverbrauch	39.6 %
Anteil fossile Energien am Gesamtenergieverbrauch	57.1 %
Anteil Abwärme am Gesamtenergieverbrauch	15.7 %
Betriebsoptimierung Heizung mit ECCO2 ⁵⁾ , Anteil Liegenschaften	71.4 %

Photovoltaik- und solarthermische Anlagen

Photovoltaikanlagen auf Dächern der Liegenschaften, Anzahl	6
Davon Eigentum Pensimo, Anzahl	4
Installierte Eigenleistung	252 kWp
Solarthermische Anlagen, Anzahl	3

Hindernisfreier Zugang und Nutzerinteraktion

Hindernisfreier Zugang zu Liegenschaft/Mietobjekt, Anteil Liegenschaften ⁶⁾	71 %
Gemeinschaftsbereich aussen und/oder Spielplatz, Anteil Liegenschaften	57 %
Wohnobjekte auf Mieter:innen-Applikation, Anteil am Total Mietobjekte Wohnen	100 %
Registrierungsrate Mieter:innen-Applikation ⁷⁾	74 %
Nächste Zufriedenheitsumfrage Wohnungs-/Geschäftsmieter:innen	2026

Mobilität

E-Ladestationen, Anteil Liegenschaften mit Anschluss ⁸⁾	33 %
Veloraum/gedeckte Veloparkplätze, Anteil Liegenschaften	86 %

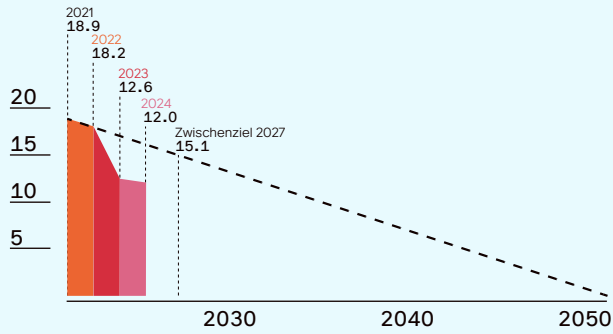
Begrünung und Biodiversität (Anteil Liegenschaften)

Grünfläche ⁹⁾	86 %
Mindestens eine Massnahme zur Förderung der Biodiversität ¹⁰⁾	86 %
Intensive oder extensive Dachbegrünung	29 %

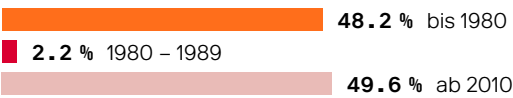
Erläuterungen: 1) EBF nach Norm SIA 380 anhand von Plänen gemessen oder anhand der nutzungs-spezifischen Umrechnungsfaktoren EBF/VMF (vermietbare Fläche) berechnet: Wohnen = 1.22, Büro = 1.16, Verkauf = 1.12, Lager = 1.1 und Andere = 1.12; 2) Deckungsgrad: Berücksichtigt nur die von Eigentümerin gekaufte Energie (Quelle: REIDA); 3) Verbrauchswerte (Quelle: REIDA): Wärmeverbrauch für Heizung, Warmwasser sowie Allgemeinstrom (ohne Mieter:innenstrom), klimakorrigiert. Liegenschaften aufgrund von Gesamtsanierung, Transaktion oder Neubau in den vergangenen 12 Monaten sind nicht Teil des Reportings. 4) CO₂eq (Scope 1 und 2) berechnet gemäss Greenhouse Gas Protocol (Quelle: REIDA); 5) Prädiktives Heizsteuersystem auf Basis von Temperatur, Luftfeuchtigkeit, Luftqualität sowie

Netto-Null-Ziel 2050: Zwischenstand und Zielpfad ---

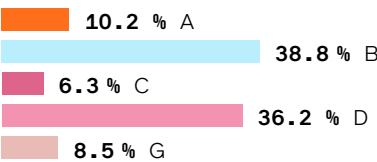
Scopes 1+2, in kg CO₂eq / m²EBF; p = provisorisch gemäss REIDA



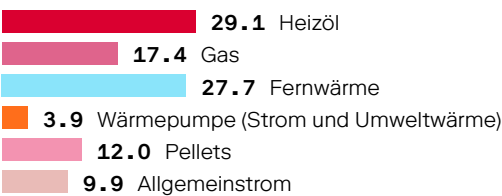
Liegenschaftenbestand nach Baujahr (Anteil Energiebezugsfläche)



GEAK Gesamtenergie (Anteil Energiebezugsfläche)



Wärme- und Energieträger (Anteil Gesamtenergieverbrauch)



meteorologischen Daten; 6) Gemäss SIA 2060 mit mind. Stufe B (= mind. Hausanschluss installiert); 7) Hindernisfreier Zugang des Hauseingangs oder des Mietobjekts; 8) Anteil Mietobjekte mit mind. einer registrierten Mietpartei; 9) Kleine Vorgärten bis hin zu ausgedehnten Grünflächen; 10) Mind. eine Massnahme: z. B. Biotope, Vogelnistkästen, Bienenkästen, Blumenwiesen, Ruderalflächen. **Datenstand:** Wärmeverbrauch und CO₂-Kennzahlen per 31.12.2024, übrige Kennzahlen per 30.09.2025. **Hinweis:** Erhebung und Erfassung der Verbrauchszahlen unterliegen einem stetigen Optimierungsprozess. Die Kennzahlen sind ohne Gewähr und können sich nachträglich aufgrund einer höheren Datenqualität und eines höheren Abdeckungsgrads verändern.