

# 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.

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

### Eckdaten, Kennzahlen 30.09.2025

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

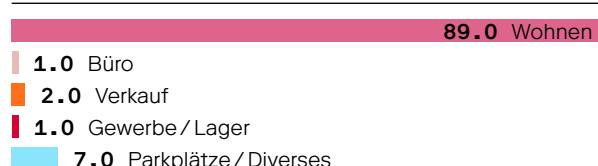
Eigenkapitalrendite (ROE)	<b>4.64 %</b>
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	<b>4.35 %</b>
Ausschüttungsrendite	<b>2.35 %</b>
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	<b>116.55 %</b>
Fremdfinanzierungsquote	<b>3.67 %</b>
Mietausfallquote	<b>2.16 %</b>
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	<b>75.85 %</b>
Betriebsaufwandquote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

### KGAST Immo-Index<sup>1)</sup>

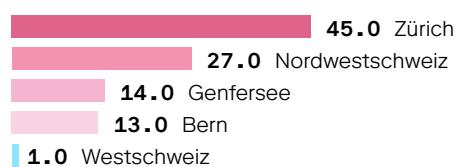
Alle Immobilien Schweiz	<b>5.00 %</b>
Immobilien Schweiz: Wohnen	<b>5.25 %</b>

<sup>1)</sup> 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)

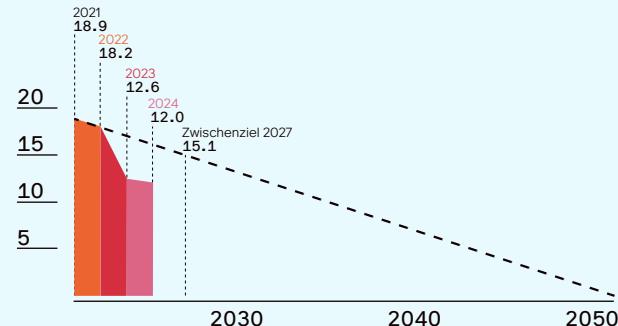


## Überblick Portfolio

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

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

Scopes 1+2, in kg CO<sub>2</sub>eq / m<sup>2</sup> EBF; p = provisorisch gemäss REIDA



Im Geschäftsjahr 2024/2025 wurden keine Förderbeiträge für energetische Sanierungen angenommen.

## Photovoltaik- und solarthermische Anlagen

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

## Hindernisfreier Zugang und Nutzerinteraktion

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

## Mobilität

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

## Begrünung und Biodiversität (Anteil Liegenschaften)

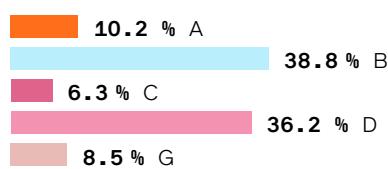
Grünfläche <sup>9)</sup>	<b>86 %</b>
Mindestens eine Massnahme zur Förderung der Biodiversität <sup>10)</sup>	<b>86 %</b>
Intensive oder extensive Dachbegrünung	<b>29 %</b>

**Erläuterungen:** 1) EBF nach Norm SIA 380 anhand von Plänen gemessen oder anhand der nutzungsspezifischen 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) CO<sub>2</sub>eq (Scope 1 und 2) berechnet gemäss Greenhouse Gas Protocol (Quelle: REIDA); 5) Prädiktives Heizsteuersystem auf Basis von Temperatur, Luftfeuchtigkeit, Luftqualität sowie

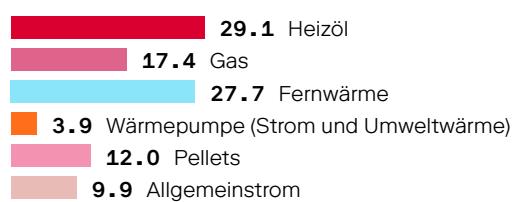
## Liegenschaftenbestand nach Baujahr (Anteil Energiebezugsfläche)



## 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 Mieterpartei; 9) Kleine Vorgärten bis hin zu ausgedehnten Grünflächen; 10) Mind. eine Massnahme: z. B. Biotope, Vogelnistkästen, Bienenkästen, Blumenwiesen, Ruderalflächen.

**Datenstand:** Wärmeverbrauch und CO<sub>2</sub>-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.