

Anlagestiftung Adimora

Geschäftsbericht 2024

Inhalt

Organe / Funktionsträger:innen	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 2024 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:innen	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 Jürg Althaus, Vizepräsident Françoise Bruderer Thom Dr. Oliver Grimm Ivo Vögtli
Anlagekommission	Jürg Althaus, Präsident Hervé Froidevaux Astrid Heymann 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 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 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

		30.09.2024	30.09.2023
Gesamtvermögen	CHF	497'170'048	479'250'604
Marktwert fertige Bauten	CHF	496'823'000	468'721'000
Nettovermögen	CHF	443'218'002	407'893'088
Ansprüche	Anzahl	304'676	286'676
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	CHF	1'419.72	1'387.84
Ausschüttung pro Anspruch	CHF	35.00	35.00

Finanzielle
Kennzahlen¹⁾

		30.09.2024	30.09.2023
Mietausfallquote	%	2.03	2.51
Fremdfinanzierungsquote	%	4.67	8.52
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	75.93	75.24
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} [GAV])	%	0.25	0.23
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} [NAV])	%	0.29	0.28
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	4.71	3.31
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	4.43	3.08
Ausschüttungsrendite	%	2.41	2.46
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	%	89.48	85.22
Anlagerendite	%	4.82	3.39

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

Umweltrelevante
Kennzahlen²⁾³⁾
(ungeprüft)

	31.12.2023
Abdeckungsgrad ⁴⁾	77%
Energieträgermix ⁵⁾	
Öl	36.9%
Gas	22.7%
Fernwärme	28.9%
Wärmepumpe	0.2%
Pellets	2.1%
Allgemeinstrom	9.0%
Energieverbrauch	6'995 MWh
Energieintensität ⁶⁾	101.1 kWh/m ² EBF
Treibhausgasemissionen ⁷⁾	1'135 t CO ₂ eq
Intensität der Treibhausgasemissionen ⁶⁾⁷⁾	16.4 kg CO ₂ eq/m ² EBF

²⁾ 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).

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 Temperatur- differenzen) gem. SIA 380: 2021, Anhang F.

⁴⁾ Der Abdeckungsgrad entspricht dem Anteil der Energiebezugsfläche mit gemessener Energie (durch die Eigentümerschaft beschaffte Heizenergie).

⁵⁾ Anteil Energieträgermix nach Energieverbrauch.

⁶⁾ Die Energiebezugsfläche (EBF) wird mit den folgenden nutzungsspezifischen Umrechnungsfaktoren aus der vermietbaren 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.

Valoren-Nr.
ISIN-Code

14.983.583
CH0149835834

Vermögensrechnung

Investitionen und Desinvestitionen

	CHF
Käufe	
Keine	0
Neubauten	
Reinach, Fleischbachstr. 20-26/30, Mausackerweg 13/15, Oerinstr. 2/4	2'757'000
Regensdorf, Neuhardstr. 9	4'821'000
Erneuerungen	
Ecublens, Av. du Tir Fédéral 38/40	171'000
Nidau, Lyss-Str. 65-71	1'477'000
Lyss, Knospfenweg 2-8/4a/6a	82'000
Diverse	72'000
Total Investitionen 2023/24	9'380'000
Verkäufe	
Keine	0
Total Desinvestitionen 2023/24	0

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 30. September 2024 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagestiftung Adimora beträgt CHF 496'823'000 (Vorjahr CHF 478'945'000). In der Berichtsperiode wurde keine Liegenschaft erworben. Die Marktwerte der Bestandesliegenschaften 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 2.45% (Vorjahr 2.40%) und 3.00% (Vorjahr 2.90%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.65% (Vorjahr 2.60%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen.

Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 30. September 2024 auf CHF 1'419.72 (Vorjahr CHF 1'387.84) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Per 30. August 2024 erfolgte eine Emission von 18'000 Ansprüchen im Vorzeichnungsrecht der bisherigen Anleger:innen. Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Omega zusätzliche Eigenmittel in der Höhe von CHF 24'981'483 zu, welche für die Rückzahlung fremder Mittel sowie für die laufende Investitionstätigkeit verwendet wurden.

Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Erfolgsrechnung**Erträge**

Der Soll-Mietertrag nahm gegenüber dem Geschäftsjahr 2022/23 um 10.04% auf CHF 18'932'168 zu. Die Zunahme ist einerseits durch den Bezug des Neubaus Reinach, Fleischbachstr. 20-26/30, Mausackerweg 13/15, Oerinstr. 2/4, andererseits durch den Bezug des Objekts in Regensdorf, Neuhardstr. 9, zurückzuführen.

Die Mietausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 2.03% (CHF 384'078) des Soll-Mietertrags gegenüber 2.51% (CHF 432'554) im Vorjahr.

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 13'350 auf CHF 866'439 gesunken. Per 30. September 2024 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 4.67% (Vorjahr 8.52%). Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 1'403'987 (Vorjahr CHF 1'496'513) und machte somit 7.50% (Vorjahr 8.79%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 2'004'979 (Vorjahr CHF 728'445) bzw. 10.71% (Vorjahr 4.28%) 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.

Verpflichtungen

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

	Investitions- beschluss CHF	Investiert CHF	Offene Ver- pflichtungen CHF
Kauf			
Wetzikon, Rapperswilerstr. 59	30'168'000	140'000	30'028'000
Neubauten			
Regensdorf, Neuhardstr. 9	17'271'000	15'045'000	2'226'000
Erneuerungen			
Ecublens, Av. du Tir Fédéral 38/40	5'655'000	171'000	5'484'000
Nidau, Lyss-Str. 65-71	10'625'000	2'955'000	7'670'000
Lyss, Knospweg 2-8/4a/6a	300'000	82'000	218'000
Total Verpflichtungen per 30.09.2024	64'019'000	18'393'000	45'626'000

Für die Liegenschaft Wetzikon, Rapperswilerstr. 59, wurde ein Kaufvertrag unterzeichnet, wobei das Eigentum an der Immobilie per 30. September 2024 noch nicht übergegangen ist. Die aufschiebende Bedingung für den Kauf der Liegenschaft wurde mit der Rechtskraftbescheinigung des Quartierplans Mattacker-Mühle per 26. September 2024 erfüllt. Die Eigentumsübertragung wird im Geschäftsjahr 2024/25 erwartet. Der bereits investierte Betrag in der Höhe von CHF 140'000 ist in den kurzfristigen Forderungen enthalten.

Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Rechnungsjahres 2023/24 beträgt CHF 11'917'291. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 11'980'820) steht ein Betrag von CHF 23'898'111 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 2.41% (Vorjahr 2.46%). Der Vortrag auf die neue Rechnung erhöht sich um CHF 1'253'631. Die Anlagerendite beläuft sich auf 4.82% (Vorjahr 3.39%).

Vermögensrechnung per 30. September

2024
CHF2023
CHF

	2024 CHF	2023 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	347'048	305'604
Flüssige Mittel	56'051	162'592
Kurzfristige Forderungen	288'894	140'123
Rechnungsabgrenzungen	2'103	2'889
Anlagevermögen	496'823'000	478'945'000
Immobilien	496'823'000	478'945'000
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0	10'224'000
Fertige Bauten (inklusive Land)	496'823'000	468'721'000
Miteigentumsanteile	0	0
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
Gesamtvermögen	497'170'048	479'250'604
Passiven		
Fremdkapital	53'952'046	71'357'516
Kurzfristige Verbindlichkeiten	225'452	2'053'624
Rechnungsabgrenzungen	165'434	162'061
Hypothekarschulden	23'100'000	40'700'000
Andere verzinsliche Darlehen	119'459	116'830
Latente Steuern	30'341'700	28'325'000
Nettovermögen	443'218'002	407'893'088
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	286'676	268'676
Veränderungen im Berichtsjahr	18'000	18'000
Stand am Ende der Berichtsperiode	304'676	286'676
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	1'454.72	1'422.84
Ausschüttung	35.00	35.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'419.72	1'387.84
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	39.11	41.07
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	407'893'088	379'144'030
Zeichnungen	24'981'483	24'770'880
Rücknahmen	0	0
Ausschüttung an die Inhaber:innen von Ansprüchen	-10'033'660	-9'403'660
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	20'377'091	13'381'838
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	443'218'002	407'893'088

Erfolgsrechnung vom 1. Oktober bis 30. September

	2024 CHF	2023 CHF
Mietertrag netto	18'718'829	17'020'754
Soll-Mietertrag	18'932'168	17'204'329
Minderertrag Leerstand	-344'414	-367'351
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-39'664	-65'203
Übrige Erträge aus Liegenschaften	170'739	248'978
Unterhalt Immobilien	-3'408'966	-2'224'958
Instandhaltung	-1'403'987	-1'496'513
Instandsetzung	-2'004'979	-728'445
Operativer Aufwand	-1'878'016	-1'910'729
Ver- und Entsorgungskosten	-129'064	-97'517
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-317'940	-324'392
Delkredere	0	0
Versicherung	-189'739	-150'711
Bewirtschaftungshonorare	-796'363	-722'481
Vermietungs- und Insertionskosten	-107'452	-94'324
Übriger operativer Aufwand	-81'753	-271'921
Steuern und Abgaben	-255'705	-249'382
Operatives Ergebnis	13'431'847	12'885'066
Sonstige Erträge	138'923	300'076
Aktivzinsen	0	0
Aktivierte Bauzinsen	87'506	248'596
Baurechtszinsertrag	0	0
Übrige Erträge	51'417	51'480
Finanzierungsaufwand	-1'806'627	-1'621'235
Hypothekarzinsen	-866'439	-879'789
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-2'629	-2'221
Baurechtszinsaufwand	-937'559	-739'226
Verwaltungsaufwand	-424'351	-367'409
Vergütung Geschäftsführung	-204'000	-166'385
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-44'934	-38'900
Übriger Verwaltungsaufwand	-175'417	-162'124
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	577'500	577'440
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	577'500	577'440
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0	0
Nettoertrag des Rechnungsjahres	11'917'291	11'773'938
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Realisierter Erfolg	11'917'291	11'773'938
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	8'459'800	1'607'900
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	10'476'500	714'900
Veränderung latente Steuern	-2'016'700	893'000
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	20'377'091	13'381'838
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	11'917'291	11'773'938
Vortrag des Vorjahres	11'980'820	10'240'542
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	23'898'111	22'014'480
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	10'663'660	10'033'660
Vortrag auf neue Rechnung	13'234'451	11'980'820

		Grundstückfläche in m ²	Grundstückfläche in m ²					Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungsfächen 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	2'916'000	5'454'000	190'268	
	Basel	Hechtlacker 44	BR		32	32	16	1	87	176	24'812'000	21'173'000	30'490'000	1'504'424	
	Basel	Herrengrabenweg 14	384		3	8			1	35	4'092'400	2'734'000	5'478'000	183'811	
	Basel	Pilgerstr. 8-16	2'239	7	12	18			34	40	13'317'900	12'530'000	17'980'000	640'116	
	Bern	von-Gunten-Str. 7	BR		5	5	2	1	11		5'989'400	4'412'400	7'207'000	317'339	
	Biel	Hans-Hugi-Str. 5/7, Silbergasse 2/4	1'293	29	15	9	14		41	1'305	21'976'600	23'054'700	25'060'000	1'131'776	
	Dübendorf	Am Wasser 6/15	3'191	8		8	16	10	20	4	826	28'487'000	19'127'362	42'300'000	1'379'446
	Ecublens	Av. du Tir Fédéral 38/40	5'448	2	32	30	16		85		17'097'800	15'934'707	22'390'000	954'278	
	Kerzers	Widacker 1/3	1'983		8	6	6		29		4'884'500	7'062'000	6'015'000	302'733	
	La Tour-de-Peilz	Ch. des Pléiades 8	2'135		6	6	1	2	17		4'863'600	4'997'825	6'208'000	266'679	
	Lyss	Knospenweg 2-8/4a/6a	3'731		3	23	14	1	33		9'784'300	10'960'900	11'980'000	578'599	
	Nidau	Lyss-Str. 65-71	4'448		16	22	22		57		16'292'500	18'119'200	16'060'000	681'754	
	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	26		871	25'923'900	15'845'000	20'370'000	923'955
	Regensdorf	Neuhardstr. 9	719	24	0	7	0	0	9	1	88	15'045'000	11'481'000	16'780'000	226'211
	Reinach	Fleischbachstr. 20-26/30, Mausackerweg 13/15, Oerinstr. 2/4	16'967		54	50	40	8	121			62'615'500	50'975'000	71'390'000	3'219'373
	Riehen	Wasserstelzenweg 60	1'287		4	4	4		8	1		4'942'900	3'652'000	6'191'000	240'673
	Schlieren	Badenerstr. 96-102/106/108	2'454	7	2	22	28		53	4	235	34'760'700	25'638'170	46'030'000	1'465'611
	Thônex	Av. Adrien-Jeandin 4	422		4	1	3	8	20		272	13'822'900	7'854'000	13'210'000	408'427
	Vernier	Ch. de l'Ecu 21	311			8	8	2	6			10'667'800	4'488'000	10'090'000	310'479
	Winterthur	Dättnauerstr. 131-163	11'558	9	6	41	31	7	80	2	46	39'623'000	52'317'078	58'260'000	1'968'349
Winterthur	Robert-Sulzer-Gasse 4/18	1'369	5	19	21	28		52		539	42'946'000	30'185'365	57'880'000	1'824'528	
	Total fertige Bauten	65'671	94	227	334	269	53	790	12	4'656	406'128'100	345'457'707	496'823'000	18'718'829	
Angefangene Bauten	Total angefangene Bauten										0	0	0	0	
Bauland	Total Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										0	0	0	0	
Miteigentumsanteile	Total Miteigentumsanteile										0	0	0	0	
Total Grundstücksverzeichnis	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										0	0	0	0	
	Angefangene Bauten										0	0	0	0	
	Fertige Bauten										406'128'100	345'457'707	496'823'000	18'718'829	
	Miteigentumsanteile										0	0	0	0	
	Total										406'128'100	345'457'707	496'823'000	18'718'829	

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

Aufstellung der Käufe und Verkäufe:

Käufe: Keine

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
2023	35.00	2.46	3.39	1'387.84	286'676
2024	35.00	2.41	4.82	1'419.72	304'676

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	2024 CHF	2023 CHF
Aktiven		
Flüssige Mittel	0	0
Darlehen ¹⁾	119'459	116'830
Total Aktiven	119'459	116'830

	CHF	CHF
Stammvermögen		
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Gewinnvortrag	16'830	14'609
Ertragsüberschuss	2'629	2'221
Total Stammvermögen	119'459	116'830

Erfolgsrechnung vom 1. Oktober bis 30. September	2024 CHF	2023 CHF
Aufwand		
Sonstige Aufwendungen	0	0
Total Aufwand	0	0

	CHF	CHF
Ertrag		
Zinsertrag	2'629	2'221
Total Ertrag	2'629	2'221
Ertragsüberschuss	2'629	2'221

Verwendung des Ertragsüberschusses	2024 CHF	2023 CHF
Übertrag auf Stammvermögen	2'629	2'221
Total Ertragsüberschuss	2'629	2'221

¹⁾ Darlehen an die Anlagegruppe Omega der Anlagestiftung Adimora.

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 Erfolgsrechnung des Stammvermögens für das am 30. September 2024 endende Jahr sowie dem Anhang (Seiten 4, 8-13, 20-24), 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 durchgeführten 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.

Verantwortlichkeiten 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 durchgeführte 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 Website von EXPERTsuisse:
<https://www.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 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, 6. Dezember 2024

An die Anlegerversammlung der Immobilien-Anlagestiftung Adimora, Zürich

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 2024.

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 2024).

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 2024**

Per 30. September 2024 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Adimora mit 21 Liegenschaften auf CHF 496'823'000 geschätzt (2023: CHF 478'945'000). Eine Liegenschaft wurde fertiggestellt und eingewertet (Regensdorf, Neuhardstrasse).

Von den 20 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Bestandsportfolio befanden, wurden 10 Liegenschaften abgewertet und 10 Liegenschaften aufgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung von 2.4 Prozent statt (+ CHF 11'322'000 gegenüber 2023).

Wertsteigernd gewirkt haben die steigenden Mietzinse, welche durch die Erhöhung der Marktmieten abgebildet wurden. Der Aufwertung entgegengewirkt haben die Diskontierungssätze, welche aufgrund steigender Renditeerwartungen im Markt erhöht wurden.

Zürich, 15. Oktober 2024

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

Prospekt

Prospekt vom Juli 2024

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 Berichtes 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

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
Jürg Althaus, Teufen, Vizepräsident
Françoise Bruderer Thom, Bern
Dr. Oliver Grimm, Löhningen
Ivo Vögtli, Schliern b. Köniz

Anlagekommission

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

Zusammensetzung Anlagekommission

Jürg Althaus, Teufen, Präsident
Hervé Froidevaux, Neuchâtel
Astrid Heymann, Zürich
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 0.29%.

**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:innen

Beteiligungsverhältnisse
per 30. September 2024

	Ansprüche Anzahl	Anteil in %
comPlan	43'212	14.18
GEMINI Sammelstiftung	8'160	2.68
HIAG Pensionskasse	1'408	0.46
Holcim Pension Fund	13'012	4.27
Pensionskasse der C&A Gruppe	1'876	0.62
Pensionskasse der Fixit AG	1'418	0.47
Pensionskasse der HG COMMERCIALE	1'967	0.65
Pensionskasse der Holcim (Schweiz) AG	6'125	2.01
Pensionskasse der Marmoran Maxit AG	766	0.25
Pensionskasse der Rigips AG	547	0.18
Pensionskasse DUFREY	30'086	9.86
Pensionskasse Post	100'805	33.09
Pensionskasse Stadt Zürich	69'315	22.75
Pensionskasse Uri	1'380	0.45
Personalvorsorge Swissport	13'589	4.46
Personalvorsorgeeinrichtung der landqart®	319	0.10
Personalvorsorgestiftung der Cargologic AG	3'739	1.23
Personalvorsorgestiftung Matterhorn Gotthard Bahn	1'745	0.57
PFS Vorsorgestiftung II	1'699	0.56
Vorsorgeeinrichtung der St. Galler Kantonalbank	3'307	1.09
Vorsorgestiftung der Scobag AG	201	0.07
Total Ansprüche	304'676	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 Bewertungsstichtag hin diskontiert werden. Angefangene Bauten werden «at cost» bewertet.

Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 2.45% (Vorjahr 2.40%) und 3.00% (Vorjahr 2.90%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.65% (Vorjahr 2.60%). 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 2024

Anlagekategorie	CHF	in %
Liquidität	56'051	0.01
Forderungen	290'997	0.06
Immobilien Schweiz	496'823'000	99.93
Gesamtvermögen	497'170'048	100.00

Geografische Allokation

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

Marktregionen	
Zürich	44%
Ostschweiz	0%
Innerschweiz	0%
Nordwestschweiz	28%
Bern	12%
Südschweiz	0%
Genfersee	15%
Westschweiz	1%
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 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 424'351 (Vorjahr CHF 367'409) und setzen sich aus Vergütungen für Geschäftsführung, Schätzungs- und Revisionsaufwand und den übrigen Verwaltungsaufwendungen zusammen. Die Vergütung für Geschäftsführung (All-in-Fee, zzgl. MWST) beläuft sich für das Geschäftsjahr 2023/24 auf 1.0% des Soll-Mietertrags pro Jahr. Dies entspricht einer Vergütung von CHF 204'000 (Vorjahr CHF 166'385). Für Bautreuhandleistungen wurden den Bauprojekten in der Berichtsperiode 1.7% zzgl. MWST der Baukosten belastet. Für Dienstleistungen beim Kauf und dem Verkauf von Immobilien sind im Berichtsjahr keine Kosten verrechnet worden. 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 Erfolgsrechnung**Hypothekarschulden**

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 30.09.2023 ¹⁾	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.09.2024
30.09.2023–30.09.2024	1.86%	3'200'000	17'300'000	-20'500'000	0
31.08.2023–30.09.2024	1.87%	37'500'000	6'000'000	-43'500'000	0
30.09.2023–15.10.2024	1.43%	0	4'600'000	0	4'600'000
30.09.2024–31.10.2024	1.43%	0	18'500'000	0	18'500'000
		40'700'000	46'400'000	-64'000'000	23'100'000
Gewichteter durchschnittlicher Zins	1.84%				

¹⁾ Kredite, deren Laufzeit nach dem 30.09.2023 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 23'100'000 (Vorjahr 40'700'000).

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 2023/24 wesentlich beeinflussen könnten.

Pensimo Management AG
Josefstrasse 214
Postfach 1305, 8031 Zürich

T +41 44 518 02 00
pensimo.ch