

An die Mitglieder der  
ASSETIMMO  
Immobilien-Anlagestiftung

Zürich, 1. Dezember 2011

**Kurswertveränderungen per 1. Dezember 2011  
der Sondervermögen W (Wohnliegenschaften) und G (Geschäftsliegenschaften)**

Sehr geehrte Damen und Herren

Ausgangslage

Die ASSETIMMO Immobilien-Anlagestiftung lässt die Anlageobjekte während dem Geschäftsjahr (1.4.2011 – 31.3.2012) in zwei Tranchen (Monate Juli und Oktober) durch den ständigen Schätzungsexperten wiederbewerten.

Eingetretene Wertveränderungen werden in den darauffolgenden Monaten (August und November) bei der Ermittlung des Kapitalwertes berücksichtigt.

Im Weiteren werden im Monat Februar für die Vorbereitung des Jahresabschluss per Ende März bei Bedarf Objekte mit zwischenzeitlich abgeschlossenen grösseren Unterhalts- und Instandsetzungsprojekten einer nochmaligen Wiederbewertung unterzogen. Die Resultate dieser Veränderungen werden bei der Ermittlung des Kapitalwertes für den Kurswert per März berücksichtigt.

Mit dieser Vorgehensweise stellt die ASSETIMMO sicher, dass Wertveränderungen bei den Liegenschaften und des Liegenschaftenmarktes zeitnah während des Geschäftsjahres in der Kurswertentwicklung berücksichtigt werden.

Aufgrund der zurückliegenden Entwicklung des Immobilienmarktes im Geschäftsjahr 2011/2012 und einer bevorstehenden Sacheinlage hat die ASSETIMMO eine zusätzliche Aktualisierung der Marktwerte durch den unabhängigen Schätzungsexperten veranlasst.

Das Resultat dieser Marktwertaktualisierung liegt nun vor. In beiden Sondervermögen wurden dabei marktbedingte Wertanpassungen vorgenommen. Die Resultate dieser Aktualisierungen wurden unter Berücksichtigung der vorgenommenen Investitionen und der Anpassung von latenten Liquidationssteuern bei der Ermittlung des Kapitalwertes per 1. Dezember 2011 berücksichtigt.

Im Zuge dieser Anpassung ist damit gegenüber den Vormonaten eine substantielle Erhöhung des NAV (Nettoinventarwertes) und der Performance des Kalenderjahres (YTD) festzustellen. Wir verweisen auf das Kurswertblatt. Mit diesen Veränderungen sind die Bewertungsansätze für den Immobilienbestand der ASSETIMMO weiterhin solide abgestützt und entsprechen relevanten Vergleichportfolios bzw. dem Transaktionsmarkt.

Ebenfalls hat sich der Stiftungsrat in diesem Zusammenhang mit den Auswirkungen einer Senkung des Referenzzinssatzes auf 2.5 % auseinandergesetzt. Er ist zum Schluss gekommen, dass dies zum gegenwärtigen Zeitpunkt und unter den gegebenen Markt-/ Rahmenbedingungen keine relevanten Veränderungen bei den Marktwerten der Liegenschaften und damit den Kapitalwerten zur Folge hätte.

#### Resultate der einzelnen Sondervermögen:

##### Sondervermögen W (Wohnliegenschaften)

Gemäss dem Stand der Bewertungen per Stand der Drucklegung des Halbjahresberichtes und der aktualisierten Planerfolgsrechnung resultierte eine Kapitalwertveränderung von CHF 6.60 pro Anspruch.

Dieser Wert entspricht einem nichtrealisierten Kapitalgewinn von CHF 15.9 Mio.

Unter Berücksichtigung der zusätzlichen Bewertungstranche per Kurswert vom 1. Dezember 2011 resultiert voraussichtlich eine Kapitalwertveränderung für das Geschäftsjahr von gesamthaft CHF 8.60 pro Anspruch.

Dieser Wert entspricht einem nichtrealisierten Kapitalgewinn von CHF 20.7 Mio.

Die Veränderung gegenüber dem Wert des Vormonates November beträgt damit CHF 2.00 pro Anspruch. Diese Veränderung bezieht sich auf den Kapitalwert ohne aufgelaufenen Ertrag.

##### Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften)

Gemäss dem Stand der Bewertungen per Stand der Drucklegung des Halbjahresberichtes und der aktualisierten Planerfolgsrechnung resultierte eine Kapitalwertveränderung von CHF 0.06 pro Anspruch.

Dieser Wert entspricht einem nichtrealisierten Kapitalgewinn von CHF 0.1 Mio.


Unter Berücksichtigung der zusätzlichen Bewertungstranche per Kurswert vom 1. Dezember 2011 resultiert voraussichtlich eine Kapitalwertveränderung für das Geschäftsjahr von gesamthaft CHF 0.67 pro Anspruch.

Dieser Wert entspricht einem nichtrealisierten Kapitalgewinn von CHF 1.0 Mio.

Die Veränderung gegenüber dem Wert des Vormonates November beträgt damit CHF 0.61 pro Anspruch. Diese Veränderung bezieht sich auf den Kapitalwert ohne aufgelaufenen Ertrag.

Wir danken Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit und stehen Ihnen bei Fragen oder mit ergänzenden Auskünften gerne unter der Telefonnummer 044 404 20 42 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen



Markus Strauss  
Direktor



Thomas Brodmann  
Leiter Finanzen und Administration