

Protokoll
der 15. Anlegerversammlung
der ASSETIMMO Immobilien-Anlagestiftung
vom 18. Juni 2014
im „Hotel Schweizerhof“, Zürich
Beginn: 10:30 Uhr

Begrüssung

Der Präsident des Stiftungsrats, Herr Kurt Egli, eröffnet die Versammlung und begrüsst die Anwesenden. Als Gäste heisst er willkommen Herrn Herbert Nufer von der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge OAK BV, Herrn Rudolf Peter Schilt, vormaliger Präsident der ASSETIMMO, und Patrick Bédard, ehemaliger Stiftungsrat der ASSETIMMO, Herrn Peter Stalder als Vertreter der Revisionsstelle BDO AG, Herrn Marco Feusi von Wüest & Partner AG, unseren ständigen unabhängigen Schätzungsexperten.

Bevor der Präsident mit dem formellen Teil der Versammlung beginnt, rekapituliert er kurz anhand einiger Bemerkungen das vergangene Geschäftsjahr.

Rendite-Entwicklung der Stiftung im Geschäftsjahr 2013/2014

Zum Beginn seiner Ausführungen lädt der Vorsitzende zu einem Blick auf die zurückliegende Entwicklung der beiden Anlagegruppen ein.

Geschäftsjahr	Anlagegruppe W		Anlagegruppe G	
	Rendite	Performance	Rendite	Performance
2000-01	4.57 %	5.68 %	4.18 %	6.85 %
2001-02	4.87 %	3.96 %	4.26 %	5.60 %
2002-03	4.86 %	4.75 %	4.79 %	4.73 %
2003-04	4.22 %	3.62 %	4.95 %	5.27 %
2004-05	4.57 %	4.72 %	4.47 %	4.56 %
2005-06	4.73 %	6.26 %	4.31 %	5.06 %
2006-07	4.59 %	5.72 %	4.56 %	4.82 %
2007-08	4.48 %	7.18 %	5.01 %	5.97 %
2008-09	4.49 %	5.68 %	4.84 %	6.06 %
2009-10	4.44 %	5.94 %	4.62 %	5.79 %
2010-11	4.26 %	6.12 %	4.76 %	6.99 %
2011-12	4.23 %	6.40 %	4.07 %	5.36 %
2012-13	3.83 %	5.40 %	4.42 %	6.09 %
2013 – 14	3.92 %	5.53 %	4.73 %	5.71 %
14-Jahres Durchschnitt	4.43 %	5.50 %	4.57 %	5.63 %

Die Rendite und die Performance beider Anlagegruppen W und G haben sich auf hohem Niveau stabilisiert.

Die durchschnittliche Performance der gesamten Periode lag im W bei 5.5 % und im G bei 5.6 %. Im abgelaufenen Geschäftsjahr lag die Performance bei beiden Anlagegruppen über dem Durchschnittswert. Dazu beigetragen hat eine nochmalige Höherbewertung unserer Liegenschaften durch den Schätzungsexperten Wüest & Partner.

Es folgt ein Vergleich der ASSETIMMO mit den anderen im KGAST-Immo-Index enthaltenen Anlagestiftungen.

Im längerfristigen Vergleich deckt sich die Performance der ASSETIMMO beider Anlagegruppen mit dem Mittelwert der anderen Stiftungen. Die mittelfristigen Vergleiche werden aber sehr stark durch die jeweiligen Bewertungszeitpunkte und unterschiedlichen Anpassungs-Rhythmen der einzelnen Index-Teilnehmer beeinflusst. Die Verschiebung der Datenreihen um ein Jahr, kann deshalb relativ rasch erratische Ausschläge zur Folge haben. Die gemischten Anlagevehikel zeigen kurzfristig vergleichbare, längerfristig aber tiefere Werte.

Die Fremdverschuldung bewegt sich nach wie vor auf einem sehr tiefen Niveau. Auch wenn das historisch äusserst tiefe Zinsniveau eigentlich verlockend auf billiges Fremdkapital hinweisen würde, verfolgt ASSETIMMO weiterhin die klare Strategie, keine Performanceverbesserungen durch den Einsatz von übermässigem Fremdkapital zu erzielen. Leverage bedeutet immer auch, dass zusätzliches Risiko in Kauf genommen werden muss. Die Immobilienanlage soll aber ein stabiles, möglichst risikoloses Investment innerhalb der Asset Allokation unserer Investoren darstellen. Für leveraged Performance haben unsere Anleger andere Möglichkeiten zur Verfügung. Die dargestellte Entwicklung und der Verlauf der Fremdverschuldung beider Anlagegruppen zeigt klar, dass die vom Stiftungsrat festgelegte taktische Grenze der Fremdverschuldung durch die Geschäftsführung jederzeit eingehalten wird.

Ein besonderes Augenmerk wird auf die Entwicklung der Marktwerte der Liegenschaften der beiden Anlagegruppen der ASSETIMMO gerichtet. ASSETIMMO hat das Jahr mit einem Marktwert von etwas mehr als CHF 2 Mia. begonnen. Durch Käufe / Bauten und wertvermehrende Unterhaltsaufwendungen, hat ASSETIMMO um gut CHF 30 Mio. zugelegt und durch Höher-Bewertungen der Bestandesliegenschaften weitere CHF 34 Mio. dazugewonnen. Damit wurde in diesem Frühling ein Anlagenwert von CHF 2.1 Mia. erreicht.

Der Präsident erläutert die Werte seit dem Jahr 2000. Die Entwicklung des Gesamt-Portfolios von CHF 600 Mio. stieg an auf nun etwas über CHF 2 Mia. Der grosse Sprung 2006 in der Anlagegruppe W und im Gesamt-Portfolio ist der Sacheinlage ASCOOP zu verdanken. Die weiteren Sprünge 2011, 2012 waren durch die Sacheinlagen der Tamedia und PVS SIX Group bedingt.

Der Präsident verweist auf die weiterhin vorsichtige Anlagestrategie, welche das Wachstumspotential mitbestimmt und auch beschränkt. Das bisherige Wachstum war geprägt von den erwähnten grösseren Sacheinlagen. Sie stellen auch eine weitere wichtige Wachstumsmöglichkeit dar resp. waren in der Vergangenheit die einzigen Möglichkeiten substanzieller Bestandesveränderungen. ASSETIMMO hat auch im vergangenen Geschäftsjahr wiederum eine Vielzahl von Liegenschaften angeboten bekommen und im Detail evaluiert. Die Preisvorstellungen der Verkäufer entsprachen jedoch bei weitem nicht unserer Bereitschaft im Sinne unseres Gesamtportfolios bezüglich Renditeerwartungen zu investieren.

Der Präsident kommentiert die Darstellung der aktuellen geographischen Verteilung der beiden Anlagegruppen der ASSETIMMO. In der Anlagegruppe W liegt die ASSETIMMO am Ende des letzten Geschäftsjahres sehr nahe bei den Idealwerten (Ausnahme Nordwestschweiz). In der Anlagegruppe G zeigt sich ein ähnliches Bild, wobei in den Regionen Zürich und Bern noch Spielraum zur angestrebten Idealverteilung vorhanden ist.

Nach diesen einleitenden Bemerkungen eröffnet der Präsident den formellen Teil der Anlegerversammlung.

Die Einladungen zur Anlegerversammlung mit der Traktandenliste wurden am 22. April 2014 sämtlichen Anlegern per Post zugestellt.
Der Versand des Jahresberichts erfolgte am 4. Juni 2014 an alle angemeldeten Teilnehmer.

Seitens der Teilnehmer werden keine Bemerkungen oder Einwände zur Einberufung der Anlegerversammlung angebracht.

Der Präsident stellt fest, dass die Anlegerversammlung ordnungsgemäss einberufen wurde.

Information zu den Abstimmungen und Wahlen

Der Präsident orientiert auf der Basis von Statuten und Stiftungsreglement über die wichtigsten Bestimmungen zu den traktandierten Abstimmungen und Wahlen.

Rekapitulation betr. der Bestimmung zur Beschlussfassung:

- Das Stimmrecht richtet sich nach ihrem Anteil am Anlagevermögen.
- Die Entscheide erfolgen mit einfachem Mehr.
- Für Reglements- oder Statutenänderungen ist ein 2/3 Mehr der vertretenen Stimmen erforderlich, vorbehältlich der Zustimmung der Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde.
- Bei Entscheiden die nur eine Anlagegruppe betreffen, sind nur diejenigen Anleger stimmberechtigt, welche Ansprüche an dieser Anlagegruppe besitzen.
- Um das Abstimmungsprozedere zu vereinfachen, werden bei den Abstimmungen nur die Nein-Stimmen und die Enthaltungen gezählt. In diesem Fall werden die betreffenden Anleger ersucht, ihre Stimmkarten zuhanden des Stimmzählers abzugeben.

Präsenz der Anleger (gemäss Art. 30 des Stiftungsreglements richtet sich das Stimmrecht der Anleger nach ihrem Anteil am Anlagevermögen):

	Anlagegruppe W	Anlagegruppe G	Total
Total ausgegebene Ansprüche	2'649'548	1'714'066	
Inventarwert pro Anspruch per 31.03.2014	486.74	416.59	
Total stimmberechtigtes Anlagevermögen per 31.3.2014	1'289'640'994	714'062'755	2'003'703'749
Nachweis vertretenes Anlagevermögen			
Direkt vertretenes Anlagevermögen	918'970'962	488'289'303	1'407'260'265
Durch Vollmacht vertreten	169'095'423	109'709'393	278'804'816
Total vertretenes Anlagevermögen (Stimmen)	1'088'066'385	597'998'696	1'686'065'081
In % des gesamten Anlagevermögens	84.37%	83.75%	84.15%
Einfache Mehrheit des vertretenen Anlagevermögens	544'033'193	298'999'349	843'032'541
Mehrheit von zwei Dritteln des vertretenen Anlagevermögens	n.a.	n.a.	1'124'043'388

Als Stimmzähler und Leiter des Stimm- & Wahlbüros hat sich Herr Rolf Müller, Geschäftsführer der Pensionskasse Freelance, Bern, zur Verfügung gestellt.

Seitens der Anleger wird kein anderer Vorschlag für den Stimmzähler und Leiter des Stimm- & Wahlbüros eingebracht.

Herr Rolf Müller wird somit stillschweigend gewählt.

Weiter amtieren für das Stimm- & Wahlbüro Herr Thomas Brodmann, Herr Thomas Baumann und Frau Mechthild Alfaro von der ASSETIMMO Immobilien-Anlagestiftung.

Die Protokollführung erfolgt durch Frau Daniela Moor von der ASSETIMMO Immobilien-Anlagestiftung.

Das Abstimmungsverfahren erfolgt mit Handerheben, falls nichts anderes beantragt wird.

Die Abstimmung erfolgt mit den verteilten farbigen Stimmkarten, welche auch für eine allfällige schriftliche Abstimmung zu verwenden wären.

Die Anleger haben die Traktandenliste mit dem Geschäftsbericht 2013/2014 am 4. Juni 2014 erhalten.

Es sind keine weiteren Traktandenwünsche eingegangen und es liegen keine schriftlichen Anträge vor.

Zu dieser Feststellung gibt es keine Bemerkungen, somit gilt die Traktandenordnung als genehmigt.

Traktanden

1. Protokoll der Mitgliederversammlung vom 19. Juni 2013, Bern

Der Vorsitzende stellt fest, dass das Protokoll am Sitz der Stiftung aufgelegt und auf der Internetseite der ASSETIMMO Immobilien-Anlagestiftung (www.assetimmo.ch) abrufbar war.

Aus dem Kreise der Anleger werden keine Fragen gestellt.

Beschluss: Die Versammlung genehmigt einstimmig das Protokoll der Mitgliederversammlung vom 19. Juni 2013.
--

2. Entgegennahme des Jahresberichtes

Der Jahresbericht wurde den angemeldeten Anlegern zugestellt und liegt im Tagungsraum auf. Die französische Version liegt im Tagungssekretariat auf.

Seitens der Anleger werden keine Fragen gestellt. Der Jahresbericht wird ohne Bemerkungen zur Kenntnis genommen.

Die Jahresrechnung und der Revisionsstellenbericht werden unter Traktandum 3 behandelt.

3. Jahresrechnung und Revisionsstellenberichte

Der Vorsitzende übergibt das Wort an Herrn Markus Strauss, Direktor der ASSETIMMO Immobilien-Anlagestiftung.

Herr Strauss begrüsst alle Anwesenden und orientiert über die Entwicklung der beiden Anlagegruppen W und G.

3.1 – Jahresrechnung der Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften)

Es werden nur die wichtigen Veränderungen erwähnt. Auf die Erläuterung sämtlicher Details wird verzichtet.

Zu Beginn der Ausführungen rekapituliert Herr Strauss die Bestandesveränderungen des Portfolios.

Im Überblick die wesentlichen Veränderungen im Liegenschaftenbestand im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Investitionen	CHF
Bauprojekte	9'992'391
Neu erworbene Bestandesobjekte	-
Unterhaltsprojekte	<u>15'602'852</u>
Total Investitionen	25'595'243

Desinvestitionen	CHF
Keine	<u>0</u>
Total Desinvestitionen	<u>0</u>

Von den in den Vorjahren begonnenen Neubauten konnten zwischenzeitlich einige fertig gestellt werden. Es wurden rund CHF 10 Mio. in die Bauprojekte investiert.

Der überwiegende Teil des Ausbaus der Liegenschaftsanlagen resultierte aus den Unterhaltsprojekten.

Insgesamt hat sich das Liegenschaftenvolumen um ca. CHF 25 Mio. erhöht.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Liegenschaften verkauft.

Operatives Ergebnis

Zu Erfolgsrechnung und Bilanz werden nur wesentliche Positionen oder Abweichungen gegenüber dem Vorjahr kommentiert.

Mietertrag

Der Sollmiet-Ertrag hat sich aufgrund der Fertigstellung von Neubauten und Mietzinserhöhungen nach Sanierungen ausgeweitet. Der Gesamtleerstand ist gegenüber dem Vorjahr etwas höher ausgefallen.

In der über den gesamten Bestand ausgewiesenen Leerstandsziffer von rund 3.59 % sind auch der umbaubedingte Leerstand und die Leerstände der Neubauten enthalten.

Unterhalt

Bei der Position Unterhalt ergab sich gegenüber dem Vorjahr eine Reduktion von 8 %.

Der Aufwand für den Unterhalt ist CHF 103'845 höher als der längerfristig geschätzte Aufwand / Mittelwert von 1.2 % des Gebäudeversicherungswertes.

Das operative Ergebnis ist insgesamt um 6.9 % gestiegen.

Gesamterfolg

Sonstige Erträge

In den Sonstigen Erträgen sind die Aktivzinsen und die aktivierten Bauzinsen enthalten. Aufgrund des kleineren Volumens an Bauprojekten gegenüber dem Vorjahr ist der entsprechende Ertrag gesunken.

Verwaltungsaufwand

Der Verwaltungsaufwand ist markant gesunken, trotz Ausweitung des Liegenschaftenvolumens. In den Verwaltungskosten ist die Vergütung an die Verwaltungsrechnung von 0.13 % des Marktwerts der Liegenschaften enthalten.

Der Stiftungsrat hat den Satz von vormals 0.16 % des Marktwerts der Liegenschaften auf 0.13 % gesenkt. Diese Senkung ist das wesentliche Element des um rund 8.8 % tieferen Verwaltungsaufwandes.

Ertrag/Einkauf Ansprüche

Hier hat sich keine markante Veränderung ergeben. In diesem Geschäftsjahr ist darin wiederum der Einkauf in den laufenden Ertrag im Zusammenhang mit der Wiederanlage der Ausschüttung enthalten.

Nettoertrag

Der Nettoertrag stieg gegenüber dem Vorjahr um rund 7.7 %.

Realisierte Kapitalgewinne und Verluste.

Es resultierten im vergangenen Geschäftsjahr keine realisierten Kapitalgewinne und Verluste.

Nicht realisierte Kapitalgewinne

Sie betragen CHF 19.7 Mio. Sie sind auf die weitere Steigerung der Marktwerte der Bestandesliegenschaften zurückzuführen und liegen rund CHF 1.52 Mio. über dem entsprechenden Vorjahreswert.

Aus all diesen Veränderungen resultierte eine Erhöhung des Gesamt-Erfolges gegenüber dem Vorjahr von rund CHF 5 Mio. resp. 7.8 %.

Bilanz

Aufgrund der vorgestellten Veränderungen präsentiert sich die Bilanz per 31. März 2014 wie folgt.

Liegenschaften

Die Zunahme des Liegenschaftenvolumens um CHF 50.62 Mio. ergab sich durch die Investitionen und aufgrund der positiven Markt-Wert-Veränderungen der Bestandesobjekte.

Übrigen Aktiven

Als bedeutsamste Position sind darin die kurzfristigen Forderungen mit den Verwaltungen enthalten. Es handelt sich dabei insbesondere um Betriebs-, Heiz- und Nebenkosten-Forderungen.

Latente Steuern / Geschätzte Liquidationssteuern

Die Zunahme der latenten Steuern um rund CHF 5.3 Mio. ist eine Folge der positiven Entwicklung der Marktwerte der Bestandes-Liegenschaften.

Hypotheken

Der Bestand an Hypotheken ist substanziell tiefer. Die Fremdverschuldung in Relation zum Marktwert der Liegenschaften ist gegenüber dem Vorjahreswert von 3.3 % auf 1.3 % gesunken.

Nettovermögen

Das Nettovermögen beinhaltet alle kommentierten Veränderungen und den Ertrag des Geschäftsjahres. Es hat sich um rund 5.4 % erhöht.

Herr Strauss erläutert die Tabelle „Entwicklung Anlagegruppe W“ mit den wichtigsten Kennzahlen:

		2013/2014	Veränderung	2012/2013
Anspruchsbestand	Anz.	2.649.548	3,8%	2.553.014
Marktwert	Mio.	1.347,24	3,9%	1296,63
Diskontfaktor	%	4,23	- 0.14	4,37
Nettoertrag	Mio.	47,88	7,7%	44,45
Gesamterfolg	Mio.	67,56	7,8%	62,66
Nettovermögen	Mio.	1.289,64	5,4%	1.223,52
Hypotheken in % vom MW		1,34	- 1,9	3,29
Kapitalwert	CHF	468,67	1,5%	461,83
Ausschüttung	CHF	18,15	0,8%	18,00
Nettorendite	%	3,92	0,09	3,83
Gesamtrendite	%	5,53	0,13	5,40

- Der Anspruchsbestand ist nur durch die Wiederanlage der Ausschüttung gestiegen.
- Der durchschnittliche Diskont-Faktor ist gegenüber dem Vorjahr um 0.14 gesunken.
- Der Gesamterfolg stieg insbesondere aufgrund der höheren Mietzinseinnahmen und Marktwertzunahmen der Bestandesobjekte um rund 7.8 %.
- Die hypothekarische Verschuldung ist auf 1.34 % des Marktwertes der Liegenschaften gesunken.
- Aufgrund der erneut positiven Marktwertentwicklung der Bestandesliegenschaften hat sich der Kapitalwert pro Anspruch erhöht.
- Die Ausschüttung ist gegenüber dem Vorjahr um 15 Rappen pro Anspruch gestiegen.
- Die Nettorendite erhöhte sich mit 3.92 % wieder gegenüber dem Vorjahreswert.
- Die Gesamtrendite ist mit 5.53 % wegen der höheren Nettorendite und auch aufgrund der höheren Marktwert-Zunahmen der Liegenschaften gegenüber dem Vorjahreswert angestiegen.

Ermittlung Rückbehalt Unterhalt

Für den Unterhalt der Liegenschaften rechnet man mit einem mittel- und langjährigen Durchschnitt von 1.2 % des Gebäude-Versicherungs-Wertes.

Im Sinne der mittel- und langfristigen Interessenwahrung der Anleger werden allfällige Abweichungen beim Vorschlag zur Gewinn-Verwendung berücksichtigt.

Aus dem letzten Geschäftsjahr resultierte ein Saldo des Rückbehaltes von CHF 276'125.

Die Abweichung des effektiven Aufwandes zur Zielgrösse betrug im Geschäftsjahr CHF 103'845, um diesen Betrag ist der bestehende Rückbehalt zu reduzieren.

Es ergibt sich aufgrund dessen ein erforderlicher kumulierter Rückbehalt von CHF 172'280.

Der Stand des Rückbehaltes per 31. März 2014 beträgt damit CHF 0.07 je Anspruch.

Herleitung der Ausschüttung

Herr Strauss erläutert die Herleitung der Ausschüttung:

Nach der Herleitung des für den Unterhalt erforderlichen Rückbehaltes von 172'280 Franken nun die Ermittlung der Ausschüttung.

Gemäss den neuen Satzungen beschliesst der Stiftungsrat die Ausschüttung.

Vom Vorjahr wurde ein Betrag von CHF 383'020 übertragen. Der Nettoertrag des Rechnungs-Jahres ist CHF 47.9 Mio.

Von der Summe von rund CHF 48.3 Mio. ist der kumulierte Rückbehalt für den Liegenschaften-Unterhalt von CHF 172'280 in Abzug zu bringen.

Der resultierende verfügbare Betrag für die Ausschüttung von CHF 48'090'724 entspricht einem Wert pro Anspruch von CHF 18.151.

Dieser Betrag wird abgerundet auf eine Ausschüttung von CHF 18.15 pro Anspruch. Unter Berücksichtigung des kumulierten Rückbehaltes für den Liegenschaften-Unterhalt beträgt der Gesamtvortrag damit neu CHF 173'708.

Herr Strauss übergibt das Wort an den Präsidenten für die Durchführung der Beschlussfassung bezüglich der Genehmigung der Jahresrechnung.

Der Präsident erwähnt den Bericht der Revisionsstelle. Die Vorlesung des Berichts wird nicht verlangt. Es werden keine Fragen an Herrn Peter Stalder von der Revisionsstelle gestellt. Die Revisionsstelle verzichtet ihrerseits auf weitere Bemerkungen.

Eine geheime Abstimmung wird nicht verlangt.

Antrag:

- Genehmigung der Jahresrechnung 2013/2014 der Anlagegruppe W

Beschluss:	Die Versammlung beschliesst einstimmig die Genehmigung der Jahresrechnung.
------------	--

Der Stiftungsrat hat beschlossen, wegen fehlender substanzieller Anlagemöglichkeiten auf eine Wiederanlage der Ausschüttung zu verzichten.

Der Präsident übergibt das Wort an Herrn Strauss.

3.2 – Jahresrechnung der Anlagegruppe G

Es werden nur die wichtigen Veränderungen erwähnt. Auf die Erläuterung sämtlicher Details wird verzichtet.

Zum Beginn der Ausführungen rekapituliert Herr Strauss die Bestandesveränderungen des Portfolios dieser Anlagegruppe:

Investitionen	CHF
Bauprojekte	0
Neu erworbene Bestandesobjekte	8'544'738
Unterhaltsprojekte	<u>623'334</u>
Total Investitionen	<u>9'168'072</u>
Desinvestitionen	
keine	<u>0</u>
Total Desinvestitionen	<u>0</u>

- Es wurden Investitionen von insgesamt CHF 9.1 Mio. getätigt.
- Es wurde in 3 Miteigentumsobjekte, in zusätzliche Anteile bei bestehenden Anlagen, in den Erwerb eines Baurechtes in Bern sowie in diverse kleinere Unterhalts-Projekte investiert.
- Es wurde kein Objekt verkauft.

Operatives Ergebnis Liegenschaften

Informationen zum operativen Liegenschaftenertrag der Anlagegruppe Geschäftsliegenschaften:

Mietertrag

Der Soll-Mietertrag hat marginal abgenommen.

Der Minderertrag-Leerstand ist gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 146'000 gesunken.

Der Gesamtleerstand beträgt 3.32 %.

Unterhalt Liegenschaften

Der Unterhalt liegt deutlich tiefer als im Vorjahr. Der Grund liegt in Verzögerungen von Baubewilligungsverfahren geplanter Objekte. Der Wert liegt damit unter dem erwarteten Durchschnittswert von 1.2 % des Gebäudeversicherungswerts der Liegenschaften. Die Differenz beträgt ca. CHF 2.9 Mio.

Der Nettoertrag der Liegenschaften im Alleineigentum ist gegenüber dem Vorjahr um 14.8 % gestiegen.

Mit-Eigentum

Bei den Liegenschaften im Miteigentum ist der Miet-Ertrag um rund 1.5 % gestiegen. Der Betriebsaufwand ist bedingt durch tiefere Investitionen um 2.7 % geringer als im Vorjahr.

Der Nettoertrag aus den Mit-Eigentums-Anlagen ist in der Folge um rund 3.6 % gestiegen.

Insgesamt ergibt sich ein rund 11.7 % höherer operativer Ertrag aus den Liegenschaftens-Anlagen.

Gesamterfolg

Die Verwaltungskosten enthalten die Vergütung an die Verwaltungsrechnung, Schätzungs- und Revisionskosten.

Der Stiftungsrat hat beschlossen, den Satz der Vergütung an die Verwaltungsrechnung des Stammvermögens vom Vorjahreswert von 0.16 % auf 0.13 % zu senken. In Folge davon ist der Verwaltungsaufwand um 14 % gesunken.

Ertrag/Einkauf Ansprüche

Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr ist marginal.

Der *Nettoertrag* liegt rund 13 % über dem Vorjahreswert.

Die *nicht realisierten Kapitalgewinne* sind gegenüber dem Vorjahreswert rund 38 % tiefer ausgefallen. Dies ist auf die in der Summe tieferen Marktwertsteigerungen zurückzuführen.

Aus all diesen Veränderungen resultierte eine Reduktion des Gesamterfolges gegenüber dem Vorjahr von 0.8 %.

Bilanz

Liegenschaften

Die Zunahme des Liegenschaftenvolumens ergab sich durch die zuvor vorgestellten Investitionen und der positiven Marktwert-Veränderungen der Bestandesobjekte.

Übrige Aktiven

Die per Abschlussdatum ausgewiesenen übrigen Aktiven von CHF 10.5 Mio. enthalten die kurzfristigen Forderungen gegenüber den Verwaltungen, resp. Mietern aus Betriebs-, Heiz- und Nebenkostenforderungen.

Latente Steuern

Die Zunahme der latenten Steuern ist eine Folge der Markt-Wert-Erhöhung der Bestandesobjekte.

Rechnungsabgrenzung

Die Rechnungsabgrenzungen sind gegenüber dem Vorjahr deutlich tiefer ausgefallen. Sie beinhalten vor allem zeitliche Abgrenzungen aus Unterhaltsprojekten.

Nettovermögen

Das Nettovermögen beinhaltet alle kommentierten Veränderungen und den Ertrag des Geschäftsjahres. Es ist gesamthaft um rund 5.5 % gestiegen.

Herr Strauss erläutert die Tabelle „Entwicklung Anlagegruppe G“ mit den wichtigsten Kennzahlen:

		2013/2014	Veränderung	2012/2013
Anspruchsbestand	Anz.	1.714.066	4,2%	1.645.202
Marktwert	Mio.	741,96	2,4%	724,24
Diskontfkt. (AE/MEG)	%	4,24 / 4,47	- 0,10 / - 0,11	4,34 / 4,58
Nettoertrag	Mio.	31,97	13,4%	28,18
Gesamterfolg	Mio.	38,55	-0,8%	38,86
Nettovermögen	Mio.	714,07	5,5%	676,59
Hypotheken in % vom MW		1,43	- 3,22	4,65
Kapitalwert	CHF	397,94	1,0%	394,12
Ausschüttung	CHF	17,00	-0,9%	17,15
Nettorendite	%	4,73	0,31	4,42
Gesamtrendite	%	5,71	- 0,38	6,09

- Der Anspruchsbestand erhöhte sich nur durch die Wiederanlage der Ausschüttung.
- Der Marktwert der gehaltenen Liegenschaften hat sich entsprechend der Marktwertsteigerungen, Investitionen und Zukäufe erhöht.
- Der durchschnittliche Diskontfaktor ist beim Allein-Eigentum und bei den Miteigentumsliegenschaften nochmals leicht gesunken.
- Der Nettoertrag und Gesamterfolg erhöhten sich aus den erwähnten Gründen.
- Die hypothekarische Verschuldung ist gegenüber dem Vorjahr gesunken.
- Aufgrund der erfreulichen Marktwertentwicklung der Bestandesliegenschaften erhöhte sich der Kapitalwert pro Anspruch weiter.
- Die Ausschüttung ist gegenüber dem Vorjahr um CHF 0.15 tiefer.
- Die Nettorendite ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen.
- Die Gesamtrendite ist durch die tieferen nichtrealisierten Kapitalgewinne gegenüber dem Vorjahreswert gesunken.

Ermittlung des Rückbehaltes für den Unterhalt

Herr Strauss erläutert die Ermittlung des Rückbehaltes für den Unterhalt.

Aus dem letzten Geschäftsjahr resultierte ein Vortrag, resp. Rückbehalt von rund CHF 1.5 Mio.

Die Abweichung des effektiven Aufwandes für den Unterhalt der Liegenschaften zur Zielgrösse betrug CHF 2'863'072.

Um diesen Betrag ist der Vortrag, resp. Rückbehalt für den Unterhalt der Liegenschaften zu erhöhen.

Es ergibt sich aufgrund dessen ein erforderlicher kumulierter Rückbehalt von CHF 4'326'263.

Der Stand des Rückbehaltes per 31. März 2014 beträgt in der Folge neu CHF 2.52 je Anspruch.

Herleitung der Ausschüttung

Herr Strauss erläutert die Herleitung der Ausschüttung:

Gemäss den neuen Satzungen beschliesst der Stiftungsrat die Ausschüttung.

Nach der vorhergehenden Ableitung des für den Liegenschaften-Unterhalt erforderlichen kumulierten Rückbehaltes von CHF 4'326'263 erfolgt die Ermittlung des für die Ausschüttung verbleibenden Betrags.

Aus dem letzten Geschäftsjahr resultiert ein Gesamt-Vortrag von CHF 1'540'044. Der Nettoertrag des Rechnungs-Jahres ist CHF 31.97 Mio. Der Ertrag inkl. Vortrag Vorjahr beträgt damit CHF 33'509'865.

Von diesem Betrag ist der kumulierte Rückbehalt für den Unterhalt von CHF 4'326'263 in Abzug zu bringen.

Der resultierende verfügbare Betrag für die Ausschüttung entspricht einem Wert pro Anspruch von CHF 17.026.

Dieser Betrag wird abgerundet auf eine Ausschüttung von CHF 17.00 pro Anspruch.

Unter Berücksichtigung des oben aufgeführten kumulierten Rückbehaltes für den Liegenschaften-Unterhalt von CHF 4'326'263 beträgt der Gesamtvortrag damit CHF 4'370'743.

Herr Strauss schliesst die Erläuterungen zur Anlagegruppe Geschäftsliegenschaften und übergibt das Wort an den Präsidenten für die Durchführung der Beschlussfassung bezüglich der Genehmigung der Jahresrechnung.

Der Präsident erwähnt den Bericht der Revisionsstelle. Die Vorlesung des Berichts wird nicht verlangt. Es werden keine Fragen an Herrn Peter Stalder von der Revisionsstelle gestellt. Die Revisionsstelle verzichtet ihrerseits auf weitere Bemerkungen. Eine geheime Abstimmung wird nicht verlangt.

Antrag

- Genehmigung der Jahresrechnung 2013/2014 der Anlagegruppe G

Beschluss: Die Versammlung beschliesst einstimmig die Genehmigung der Jahresrechnung.

Auch in der Anlagegruppe G hat der Stiftungsrat aufgrund von fehlenden substanziellen Anlagemöglichkeiten beschlossen, auf eine Wiederanlage der Ausschüttung zu verzichten.

Der Präsident übergibt das Wort an Herrn Strauss.

3.3 – Jahresrechnung des Stammvermögens der Anlagestiftung

Erfolgsrechnung

Herr Strauss kommentiert die Rechnung.

- Aufwand

Insgesamt ist der Aufwand der Verwaltungsrechnung um rund CHF 64'000 gesunken. Die grösste Veränderung gegenüber dem Vorjahr ergab sich bei den Arbeitsleistungen Dritter, hier war im Vorjahr der Aufwand für die externe juristische Beratung zur Anpassung der Satzungen enthalten.

Bei den Positionen Aufsicht und Prüfungsaufwand sind keine grossen Veränderungen zum Vorjahr zu kommentieren.

Der Verwaltungsaufwand der ASSETIMMO in Relation zum Marktwert der gehaltenen Liegenschaften beider Anlagegruppen beträgt 0.12 %.

- Ertrag

Beiträge der Anlagegruppen

Der Stiftungsrat hat beschlossen anstelle der bisherigen Entschädigung der Anlagegruppen an das Stammvermögen von 0.16 % des Marktwertes der Liegenschaften, den Satz auf 0.13 % zu senken.

In der Folge sind die Beiträge der Anlagegruppen substanziell gesunken.

Übrige Erträge

Hierin sind die Sitzungsgelder aus der Teilnahme an Versammlungen der Mit-Eigentümer-Gemeinschaften und Bankzinserträge der Verwaltungsrechnung enthalten.

Der Gesamtertrag ist um 15 % gesunken. Die Aufwendungen sind rund 2.6 % tiefer. Insgesamt ergab sich ein Erfolg des Geschäftsjahres von CHF 268'612.

Bilanz

Aktiven

Die Veränderungen der Aktiven in der Bilanz gegenüber dem Vorjahr sind nur marginal.

Die kurzfristigen Forderungen betragen rund CHF 5.1 Mio. gegenüber dem Vorjahreswert von CHF 4.9 Mio. und enthalten insbesondere die Debitoren der Verwaltungs-Rechnung gegenüber den Anlagegruppen. Von der festgelegten Vergütung der Anlagegruppen an die Verwaltungsrechnung des Stammvermögens, wird nur der für die Bestreitung der Aufwendungen notwendige Teil abgeführt.

Passiven

Insgesamt haben sich bei den Passiv-Positionen in der Bilanz der Verwaltungsrechnung gegenüber dem Vorjahr nur unwesentliche Veränderungen ergeben.

Die wesentlichste Veränderung ist der resultierende Erfolg, der wie im letzten Jahr vorge-tragen werden soll.

Herr Strauss übergibt das Wort an den Präsidenten für die Durchführung der Beschluss-fassung bezüglich der Genehmigung der Verwaltungsrechnung.

Der Präsident erwähnt den Bericht der Revisionsstelle. Die Vorlesung des Berichts wird nicht verlangt. Es werden keine Fragen an Herrn Peter Stalder von der Revisionsstelle gerichtet. Die Revisionsstelle verzichtet ihrerseits auf weitere Bemerkungen. Eine geheime Abstimmung wird nicht verlangt.

Antrag:

- Genehmigung der Jahresrechnung 2013/2014	
- Gewinnvortrag Vorjahr	CHF 1'774'724
- Gewinn 2012/2013	<u>CHF 268'612</u>
- Saldo auf neue Rechnung	CHF 2'043'336

Beschluss: Die Versammlung beschliesst einstimmig die Genehmigung der Jahres-rechnung der Verwaltungsrechnung. Der Saldo von CHF 2'043'336 wird auf die neue Rechnung vorgetragen.

Der Präsident bedankt sich bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit und den Einsatz im vergangenen Geschäftsjahr.

4. Entlastung des Stiftungsrats

Seitens der Anleger werden keine Fragen gestellt und weder eine Einzel- noch eine ge-heime Abstimmung gewünscht. Die Abstimmung erfolgt global.

Der Präsident macht darauf aufmerksam, dass die Mitglieder des Stiftungsrats bei diesem Traktandum an der Abstimmung nicht teilnehmen.

Beschluss: Die Versammlung gewährt einstimmig die Entlastung des Stiftungsrats für das Geschäftsjahr 2013/2014.

5. Wahlen

Der Präsident bedauert mitteilen zu müssen, dass anlässlich der diesjährigen Anlegerversammlung der Stiftungsrat als Vertreter der Bank Julius Bär, resp. der Swiss und Global Asset Mgmt Ltd., Herr Anton Oberhofer, aus dem Stiftungsrat austritt.

Anton Oberhofer wurde an der MV 2010 als Vertreter der Swiss and Global Asset Mgmt Ltd, als Nachfolger von Karel Ehmann, in den Stiftungsrat gewählt. Er hat in diesem Frühjahr seinen Arbeitgeber gewechselt, ist aber mit dessen Einverständnis bis heute weiterhin aktiv im Stiftungsrat der ASSETIMMO tätig gewesen. Der Präsident dankt Herrn Oberhofer im Namen des ganzen Stiftungsrats für seine präzisen und ausgewogenen Voten und lobt vor allem dessen Know-How aus dem Fonds-Management, welches er in die Sitzungen des Stiftungsrats eingebracht hat und wünscht ihm in seinem neuen Wirkungsfeld, sicher auch im Namen aller Investoren, alles Gute.

5.1.1 Wahl des Stiftungsrats für 1 Jahr

Nach dem Rücktritt von Herrn Oberhofer setzt sich der Stiftungsrat aus Frau Sara Gabriel und den folgenden 8 Herren zusammen, der Präsident stellt sie kurz vor:

S. Gabriel	Sammelstiftung Symova, Bern
Dr. Th. Bühlmann	Pers. Vorsorgestiftung IBM (Schweiz), Zürich
E. Brupbacher	Vorsorgeeinrichtungen Tamedia, Zürich
K. Egli	Wädenswil
F. Fischer	Fislisbach
A. Haueter	Pensionskasse Post, Bern
J. E. Hiltbrunner	Pensionskasse Bühler AG Uzwil, Uzwil
M. Meyer	Meggen
U. Niklaus	Sammelstiftung Symova, Bern

Alle stellen sich für eine Wiederwahl zur Verfügung. Diese Wahl erfolgt für die Dauer eines Jahres.

Aus dem Kreis der Teilnehmer wird keine Einzelabstimmung / Wahl verlangt. Seitens der Anleger erfolgen keine Gegenanträge. Es werden keine Fragen gestellt und es wird keine schriftliche Abstimmung gewünscht.

Es folgt die Wahl:

Beschluss: Die Versammlung wählt einstimmig die sich zur Wiederwahl stellende Stiftungsrätin und alle sich wieder zur Wahl stellenden Stiftungsräte wie oben aufgeführt für die Dauer eines Amtsjahres.

Der Präsident dankt den Mitgliedern des Stiftungsrats für ihre Bereitschaft ihre geschätzten Dienste für eine weitere Amtsperiode im Interesse aller Investoren der ASSETIMMO zur Verfügung zu stellen.

5.1.2 Ergänzungswahl in den Stiftungsrat für 1 Jahr

Nach dem Wechsel des Stiftungsrats-Mitglieds, Anton Oberhofer von der Swiss Global Assetmanagement zur Bank Vontobel, hat es der Stiftungsrat als sinnvoll erachtet, der Bank Julius Bär, resp. der Swiss & Global Asset Management Ltd, als Partner-Bank und Vertreter von etlichen Anlegern im Rahmen von gemischten Mandaten wieder einen Stiftungsrats-Sitz zu gewähren.

Der Stiftungsrat schlägt deshalb Herrn Reto Hintermann, Executive Director und Portfolio Manager gemischte Mandate und Management Mandate im Bereich indirekter Immobilienanlagen, als zusätzliches Mitglied im Stiftungsrat zur Wahl vor:

Diese Wahl erfolgt für die Amtsdauer 2014-2015.

Herr Hintermann erhebt sich kurz und stellt sich den Anwesenden vor.

Weiter hat es der Stiftungsrat als sinnvoll erachtet, nach dem Wechsel unseres Stiftungsrats-Mitglieds Martin Tschirky innerhalb der Pictet Gruppe, der Bank Pictet resp. deren Vorsorgeeinrichtung, als Vertreter von etlichen Anlegern im Rahmen von gemischten Mandaten, wieder einen Stiftungsrats-Sitz zu gewähren.

Der Stiftungsrat schlägt deshalb Herrn Dominik Peterson, Senior Vice President, als zusätzliches Mitglied in den Stiftungsrat zur Wahl vor:

Herr Peterson erhebt sich kurz und stellt sich den Anwesenden vor.

Aus dem Kreis der Teilnehmer wird keine Einzelabstimmung / Wahl verlangt. Seitens der Anleger erfolgen keine Gegenanträge. Es werden keine Fragen gestellt und es wird keine schriftliche Abstimmung gewünscht.

Es folgt die Wahl:

Beschluss: Die Versammlung wählt einstimmig die Herren Reto Hintermann und Dominik Peterson als neue Mitglieder in den Stiftungsrat für die Dauer eines Amtsjahres.

Die beiden Herren bedanken sich für das Vertrauen und nehmen die Wahl an.

Damit setzt sich der Stiftungsrat für die nächste Amtsperiode wie folgt zusammen:

Bisher:

S. Gabriel	Sammelstiftung Symova, Bern
Dr. Th. Bühlmann	Pers. Vorsorgestiftung IBM (Schweiz), Zürich
E. Brupbacher	Vorsorgeeinrichtungen Tamedia, Zürich
K. Egli	Wädenswil
F. Fischer	Fislisbach
A. Haueter	Pensionskasse Post, Bern
J. E. Hiltbrunner	Pensionskasse Bühler AG Uzwil, Uzwil
M. Meyer	Meggen
U. Niklaus	Sammelstiftung Symova, Bern

Neu:

Reto Hintermann	Swiss & Global Asset Management Ltd., Zürich
Dominik Peterson	Caisse de Retraite du Groupe Pictet

Der Präsident bedankt sich für das entgegengebrachte Vertrauen und bedankt sich auch bei seinen Kolleginnen und Kollegen im Stiftungsrat für ihre Bereitschaft ihre geschätzten Dienste, ihr Wissen und ihre Erfahrung im Interesse aller Investoren der ASSETIMMO zur Verfügung zu stellen. Es folgt ein kurzer Applaus.

Präsident des Stiftungsrats

Der Präsident erläutert betreffend der Wahl des Präsidenten das Nachfolgende. Gemäss den neuen Satzungen entfällt die Wahl des Präsidenten an der Anlegerversammlung. Es ist gemäss den neuen Satzungen in der Kompetenz des Stiftungsrats den Präsidenten zu bestimmen. Der Präsident verweist auf die entsprechenden Bestimmungen der Satzungen:

Auszug Stiftungsreglement:

2. Stiftungsrat

.....

Art. 32 Organisation

Der Stiftungsrat organisiert sich selbst.

Er wählt aus seiner Mitte den Präsidenten und kann Ausschüsse bilden und diesen unter seiner Verantwortung Aufgaben delegieren.

.....

5.2 Wahl der Revisionsstelle (BDO AG), Geschäftsjahr 2014 -2015

Das Mandat der Revisionsstelle ist gemäss den Satzungen jährlich zu erneuern.

Der Stiftungsrat schlägt die BDO AG in Zürich zur Wiederwahl vor.

Seitens der Anleger werden keine anderen Vorschläge gemacht. Es werde keine Fragen gestellt. Eine geheime Abstimmung wird nicht gewünscht.

Beschluss: Die Versammlung wählt einstimmig die BDO AG in Zürich als Revisionsstelle für das Geschäftsjahr 2014/2015.

Somit ist die BDO AG für ein weiteres Jahr gewählt. Herr Stalder bedankt sich für das entgegengebrachte Vertrauen und die angenehme Zusammenarbeit.

6. Diverses

Der Präsident stellt fest, dass keine schriftlichen Anträge vorliegen.

Es folgen keine weiteren Wortmeldungen.

Für Fragen oder Bemerkungen zum Jahresbericht etc. stellen sich der Präsident und die Geschäftsleitung gerne zur Verfügung.

Seitens der Versammlung erfolgt keine Wortmeldung.

TER (Total Expense Ratio)

Zum Schluss erläutert der Präsident noch einige Grundlagen, Fakten und Details betreffend der TER (Total Expense Ratio).

Er erwähnt die Auflagen und Weisungen zu diesem Thema im BVG, im der BVV2 und der OAK BV:

Allgemeines:

Die Vorsorgeeinrichtungen sind zum Ausweis der Vermögensverwaltungskosten gemäss BVG, BVV 2, etc. verpflichtet. Die Grundlage dazu ist die Weisung der OAK BV, W-02/2013, Ausweis der Vermögensverwaltungskosten.

Aufgrund der Anpassungen der BVV 2 wurde die Fachinformation des KGAST Nr. 1 angepasst. Diese Fachinformation bildet die Grundlage für die Ermittlung der Werte TER ISA (GAV) und TER ISA (NAV).

Diese Werte sind die Grundlage der Ermittlung der Vermögensverwaltungskosten der Anleger der ASSETIMMO. Es dürfen per Bilanzstichtag der jeweiligen Vorsorgeeinrichtung bis zu 18 Monate alte TER verwendet werden.

TER Kennzahlen der ASSETIMMO:

Die ASSETIMMO ermittelt die Werte TER ISA (GAV) und TER ISA (NAV) per Jahresabschluss 31.3.201X. Die ASSETIMMO publiziert die Werte der Anlagegruppen in ihrem Jahresbericht. Die Werte werden von der Revisionsstelle BDO AG geprüft. Sie können von den Anlegern der ASSETIMMO als Grundlage der anteiligen Vermögensverwaltungskosten ihrer Anlagen bei der ASSETIMMO in den Anlagegruppen W (Wohnliegenschaften) und Anlagegruppe G (Geschäftliegenschaften) verwendet werden. Die ausgewiesenen Werte sind „compliant“ mit der Weisung 02-2013 OAK BV.

TER Kennzahlen ASSETIMMO per 31.3.2014

- Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften):
 - TER ISA (GAV): 0.37 % (Vorjahr: 0.40 %)
 - TER ISA (NAV): 0.39 % (Vorjahr: 0.43 %)

- Anlagegruppe G (Geschäftliegenschaften):
 - TER ISA (GAV): 0.35 % (Vorjahr: 0.38 %)
 - TER ISA (NAV): 0.38 % (Vorjahr: 0.43 %)

Es folgen keine Fragen zu den Erläuterungen betreffend der TER.

Der Präsident stellt fest, dass keine weiteren Anträge, welche formell hätten traktandiert werden können, eingereicht wurden.

Es folgen keine weiteren Wortmeldungen

Der Präsident erklärt den formellen Teil der Anlegerversammlung als abgeschlossen.

Der Präsident schliesst die Versammlung mit dem Hinweis, dass die nächste Anlegerversammlung am 17. Juni 2014 stattfinden wird.

Der Vorsitzende:

Die Protokollführerin:

Kurt Egli

Daniela Moor

Zürich, 25. Juni 2014/dmo