

Halbjahresbericht 2013/2014



Inhalt

Einleitung	4
Generelles Marktumfeld, Wohnimmobilien, Geschäftsimmobilien	4
Anpassung der Satzungen (Statuten und Stiftungsreglement)	5
Allgemeine Hinweise zum Halbjahresbericht bezüglich Bilanz und Planerfolgsrechnung	5
Zahlen in Kürze	6
Entwicklung der wichtigsten Kennziffern	7
Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften), Valor 1'049'345	8
Halbjahresbericht	9
Anspruchsbestand und -entwicklung	9
Marktwert der Liegenschaften	9
Projekte, Desinvestitionen, Investitionen	9
Übersicht über Liegenschaftenveränderungen	9
Fremdfinanzierungsgrad	10
Nettovermögen	10
Ertragsentwicklung/Ausschüttung	10
Wert- und Ertragsentwicklung eines Anspruchs	10
Verteilung der Anlagen	11
Halbjahresrechnung	12
Bilanz per 30. September 2013	12
Planerfolgsrechnung 2013/2014	13
Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften), Valor 1'049'349	14
Halbjahresbericht	15
Anspruchsbestand und -entwicklung	15
Marktwert der Liegenschaften	15
Projekte, Desinvestitionen, Investitionen	15
Übersicht über Liegenschaftenveränderungen	16
Fremdfinanzierungsgrad	16
Nettovermögen	16
Ertragsentwicklung/Ausschüttung	16
Wert- und Ertragsentwicklung eines Anspruchs	16
Verteilung der Anlagen	17
Halbjahresrechnung	18
Bilanz per 30. September 2013	18
Planerfolgsrechnung 2013/2014	19
Adressen	20

Einleitung

Generelles Marktumfeld

Die Erholung der wirtschaftlichen Dynamik hat an Breite gewonnen. Sie basiert auf insgesamt positiven Entwicklungen in den wichtigsten Weltwirtschaftsregionen. Für die USA wird im laufenden Jahr von einem Wachstum um 2% ausgegangen. In Europa entwickeln sich vor allem die Kernländer positiv. In Asien (insbesondere in Japan und China) resultiert aus dem sich erholenden globalen Handel eine Verstärkung der positiven Entwicklung. Einzig die Schwellenländer liegen unter den bisherigen Wachstumsraten. Von der insgesamt erfreulichen globalen Tendenz konnte die Schweiz profitieren. Unbestritten hilft den schweizerischen Exportbranchen die weitere Stützung der Wechselkursuntergrenze durch die Schweizerische Nationalbank. In der Schweiz ist die Grundlage der positiven Entwicklung der Konjunktur in erster Linie auf die bis anhin stetige Zuwanderung, tiefe Zinsen wie auch auf das praktisch konstante Preisniveau zurückzuführen. Die Auslandnachfrage und damit die Exporte waren bisher eher schwach an der positiven Gesamtentwicklung beteiligt.

In der Schweiz wird für das Jahr 2013 von einer gegenüber den früheren, tieferen Prognosewerten höheren BIP-Zunahme von 1,8% ausgegangen. Diese gestiegene Wachstumsrate basiert im Wesentlichen auf der weiterhin stabilen Entwicklung des privaten Konsums von Gütern und Dienstleistungen. Die positivere Wirtschaftsentwicklung zeitigt eine leicht sinkende Tendenz bei den Arbeitslosenzahlen. Auch die vorauslaufenden Indikatoren zur Konsumentenstimmung, den Dienstleistungs- und Industriebranchen, weisen nun auf eine deutlich optimistischere Einschätzung der weiteren konjunkturellen Entwicklung hin. Für 2014 wird unter der Voraussetzung einer sich weiter erholenden allgemeinen Weltkonjunktur und des damit erwarteten positiven Umschwungs im Exportbereich derzeit mit einer BIP-Zunahme von etwa 2,3% gerechnet. Die insgesamt positivere Prognose stützt sich auf die weiterhin robuste Binnenentwicklung, die Beibehaltung der Euro-Untergrenze, insbesondere aber die zu beobachtende Konjunkturerholung im Euroraum resp. in dessen Kernländern.

Auf den Finanzmärkten ist vor dem Hintergrund der noch immer pendenten Normalisierung der Geldpolitik nach wie vor eine relativ hohe Volatilität feststellbar. Zudem kann auch noch nicht von einer Lösung der Schuldenkrise im Euroraum gesprochen werden. Das über alles gesehen nach wie vor tiefe allgemeine Zinsniveau hat die Renditeerwartungen der Anleger für Immobilienanlagen auf tiefem Niveau mindestens stabilisiert. Es ist partiell gar weiter gesunken. Dieser Umstand resp. die fehlenden

Alternativen der Anleger resultieren am Markt für Anlageobjekte bisher in einer unverändert hohen Nachfrage. In der Konsequenz führte dies zu einer Stabilisierung der Renditen gehandelter Objekte auf tiefem Niveau. Der Kreis der potenziellen Interessenten an Immobilienanlagen ist unverändert gross. Die erneute Ausdehnung des Bestandes an Wohnobjekten ist aufgrund der steten Zuwanderung und der sich aufhellenden Fundamentaldaten weiterhin gut absorbiert worden. Vor diesem Hintergrund gehen wir weiterhin von einer stabilen Werthaltigkeit der Immobilienanlagen aus.

Wohnimmobilien

Das Interesse an Wohnliegenschaften ist wegen der verbesserten Fundamentaldaten (mehr oder weniger stabiles Preisniveau, gestiegene Reallöhne, verbesserte Wirtschaftsaussichten) ungebrochen. Weiterhin profitieren private und institutionelle Investoren von den tiefen Hypothekarzinsen, trotz entsprechend gestiegener Anforderungen der Kreditinstitute. Auf Seiten der Primärnachfrage ist die Zuwanderungsbewegung bisher unverändert positiv. Die Attraktivität der Schweiz im Vergleich zu benachbarten Ländern ist weiterhin hoch. Allenfalls werden die restriktiveren Kreditvergabevorgaben von Banken einen dämpfenden Einfluss auf die Nachfrage nach Immobilien zeigen. Es ist daraus bisher noch kein markant bemerkbarer Nachfragerückgang resultiert. Allerdings verlängert sich die erforderliche Vermarktungsdauer bei Objekten im oberen resp. obersten Preissegment. Auf der Angebotsseite ist bei der Wohnungsproduktion aufgrund der positiven Fundamentaldaten nicht mit einem Rückgang zu rechnen. Die Anzahl der uns angebotenen Objekte für Anlageobjekte ist stabil. Wir prüfen für die Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften) weiterhin laufend Objekte, lassen aber gerade bei Objekten im oberen und obersten Preissegment die gebotene Vorsicht walten. Dabei beschränken wir uns weiterhin im Sinne der Nachhaltigkeit auf Lagen in oder um Zentren mit guter allgemeiner Erschliessung und Infrastruktur.

Geschäftsimmobilien

Trotz der gegenüber den vorherigen Prognosen erhöhten Wachstumserwartung hat die Nachfrage nach Flächen für Gewerbe, Dienstleistungen und Verkauf in der zurückliegenden Periode stagniert. Die erforderliche Vermarktungsdauer leerer oder frei werdender Flächen hat zugenommen. Diese Tendenz ist nicht nur in der Peripherie, sondern auch in Zentrumslagen bei Büroflächen feststellbar. Dies ist eine Folge von Umschichtungen grösserer



Nutzer, u.a. von finanzorientierten Dienstleistungsbetrieben, welche bisher dezentrale Standorte in neu erstellten Komplexen zusammengefasst haben. Aufgrund der vornehmlich zentralen oder zentrumsnahen Standorte ist die Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften) bezüglich der Leerstandsziffer weiterhin unterdurchschnittlich betroffen. Bezüglich des weiteren Ausbaus des Bestandes sind wir weiterhin auf disponible Objekte fokussiert, die auf der Basis aktueller oder in absehbarer Zeit realistisch erzielbarer Erträge erworben werden können.

Anpassung der Satzungen (Statuten und Stiftungsreglement)

Als Folge der Strukturreform haben die Vorsorgeeinrichtungen und damit auch die Anlagestiftungen ihre Satzungen (Statuten, Reglemente etc.) an die neuen gesetzlichen Grundlagen und Verordnungen anzupassen. Die Anlegerversammlung hat der vom Stiftungsrat beantragten Anpassung der Satzungen an der Versammlung vom 19. Juni 2013 zugestimmt. Die Satzungen wurden zuvor von der Aufsichtsbehörde, der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV), vorgeprüft.

Nach dem Beschluss der Anlegerversammlung wurde die Statutenänderung der OAK BV zur formellen Prüfung eingereicht. Die neuen Statuten wurden durch die OAK BV per 25. Juli 2013 verfügt. Mit dem Datum der Verfügung resp. dem unbenützten Ablauf der Rekursfrist ohne Einsprachen ist den Statuten Rechtskraft erwachsen.

Das von der Anlegerversammlung am 19. Juni 2013 genehmigte Stiftungsreglement ist per Datum der Beschlussfassung durch die Anlegerversammlung in Kraft getreten. Es ist von der OAK BV zur Kenntnis genommen worden.

Allgemeine Hinweise zum Halbjahresbericht bezüglich Bilanz und Planerfolgsrechnung

Bei der halbjährlichen Kontrolle der Entwicklung der Anlagegruppen überprüfen wir alle relevanten Positionen der Liegenschaftsrechnungen und Bilanzwerte. Auf der Basis der detaillierten Analysen erstellen und publizieren wir eine Bilanz per 30. September 2013. Damit einhergehend ergibt sich je Anlagegruppe eine Erfolgsrechnung des ersten Semesters. Wichtige Elemente in den Kosten- und Ertragspositionen per 30. September zeigen zufällige Konstellationen. Mit der nachgeführten Planerfolgsrechnung für das gesamte Geschäftsjahr resp. deren Vergleich mit dem Vorjahr ist eine bessere Information gegeben. Es handelt sich dabei um nicht revidierte Werte. Sie basieren auf dem derzeitigen Erkenntnisstand, vorbe-

hältlich der Voraussehbarkeit der weiteren Entwicklung. Der prognostizierte Ertrag pro Anspruch berücksichtigt die derzeit erwarteten effektiven Einnahmen und Ausgaben der Anlagegruppen. Ertrags- und aufwandswirksame Veränderungen im Liegenschaftenbestand aus Investitionen und Desinvestitionen werden berücksichtigt. Allfällige Kapitalgewinne aus Liegenschaftentransaktionen werden aufgrund des Vorsichtsprinzips erst bei deren Realisierung in der Kapitalwertermittlung berücksichtigt. Wir verweisen auf die jeweiligen Ausführungen in den Anlagegruppen W und G.

Bei der Prognose der Ausschüttung wird ein aus Sicht des Stiftungsrates allenfalls notwendiger Ausgleich für Abweichungen des effektiven Unterhaltsbedarfes der Immobilien zum mittel- und langfristig erwarteten Wert berücksichtigt. Dieser Vortrag ist jeweils im Antrag an die Anlegerversammlung über die Gewinnverwendung enthalten.

Zürich, im Dezember 2013

Geschäftsleitung

ASSETIMMO Immobilien-Anlagestiftung

Zahlen in Kürze

Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften), Valorennummer 1'049'345

Per 31.3.	Marktwert Liegenschaften		Nettovermögen		Hypotheken	
	Veränderung		Veränderung		in % vom	
	zu Vorjahr		zu Vorjahr		Marktwert	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%
2000	290'314'000		221'832'360		59'323'000	20,43
2001	300'540'000	3,52	254'161'010	14,57	48'473'140	16,13
2002	309'824'000	3,09	269'714'068	6,12	36'665'000	11,83
2003	308'408'000	-0,46	322'403'631	19,54	23'950'000	7,77
2004	317'327'166	2,89	325'262'612	0,89	10'950'000	3,45
2005	353'590'588	11,43	336'702'528	3,52	19'550'000	5,53
2006	372'857'715	5,45	353'481'185	4,98	16'450'000	4,41
2007	725'702'227	94,63	722'261'252	104,33	153'564	0,02
2008	787'085'456	8,46	761'500'640	5,43	13'697'660	1,74
2009	851'501'494	8,18	800'789'390	5,16	41'897'660	4,92
2010	885'686'428	4,01	843'596'988	5,35	32'200'000	3,64
2011	949'697'828	7,23	890'908'804	5,61	41'600'000	4,38
2012	1'232'483'991	29,78	1'164'500'346	30,71	41'800'000	3,39
2013	1'296'626'295	5,20	1'223'516'107	5,07	42'600'000	3,29
30.09.2013	1'310'399'270	1,06	1'253'630'445	2,46	27'600'000	2,11

Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften), Valorennummer 1'049'349

Per 31.3.	Marktwert Liegenschaften		Nettovermögen		Hypotheken	
	Veränderung		Veränderung		in % vom	
	zu Vorjahr		zu Vorjahr		Marktwert	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%
2000	303'561'800		182'802'420		112'483'225	37,05
2001	365'516'900	20,41	284'160'246	55,45	106'607'250	29,17
2002	387'909'600	6,13	305'647'543	7,56	77'752'250	20,04
2003	401'902'800	3,61	323'146'063	5,73	75'468'250	18,78
2004	404'209'000	0,57	324'394'493	0,39	77'427'250	19,16
2005	410'858'852	1,65	374'900'478	15,57	42'381'250	10,32
2006	410'380'203	-0,12	390'406'054	4,14	29'516'000	7,19
2007	513'497'700	25,13	478'258'212	22,50	30'500'000	5,94
2008	522'830'400	1,82	501'908'454	4,95	16'300'000	3,12
2009	546'702'895	4,57	529'621'166	5,52	15'000'000	2,74
2010	591'851'000	8,26	554'593'626	4,72	29'875'000	5,05
2011	635'699'000	7,41	590'470'586	6,47	29'500'000	4,64
2012	706'611'493	11,16	639'522'121	8,31	51'100'000	7,23
2013	724'242'959	2,50	676'587'226	5,80	33'700'000	4,65
30.09.2013	736'915'959	1,75	691'831'752	2,25	26'300'000	3,57

Bemerkungen/Hinweise:

- Bildung der Anlagegruppen nach der Fusion ISP/SIG per 1. April 2000.
- Die Werte per 30. September 2013 basieren auf der bisherigen Entwicklung des Geschäftsjahres resp. vorbehaltlich der weiteren Entwicklung gemäss aktualisiertem Budget.
- Die Werte per 30. September 2013 sind nicht revidiert.



Entwicklung der wichtigsten Kennziffern

Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften), Valorenummer 1'049'345

Per 31.3.	Anspruchsbestand		Kapitalwert CHF/ Anspruch	Nettoertrag CHF/ Anspruch	Ausschüttung CHF/ Anspruch	Netto- Rendite %	Gesamt- Rendite %
	Anzahl	Veränderung					
		%					
2000	549'090		404,00				
2001	595'282	8,41	408,50	18,46	18,45	4,57	5,68
2002	635'106	6,69	404,78	19,89	19,85	4,87	3,96
2003	760'308	19,71	404,36	19,68	19,70	4,86	4,75
2004	776'324	2,11	401,92	17,06	17,05	4,22	3,62
2005	799'967	3,05	402,55	18,35	18,35	4,57	4,72
2006	826'294	3,29	408,75	19,04	19,05	4,73	6,27
2007	1'671'488	102,29	413,35	18,76	18,75	4,59	5,72
2008	1'718'891	2,84	424,49	18,53	18,55	4,48	7,18
2009	1'785'246	3,86	429,52	19,04	19,00	4,49	5,68
2010	1'853'711	3,84	436,02	19,07	18,70	4,44	5,94
2011	1'923'772	3,78	444,52	18,59	18,30	4,26	6,12
2012	2'460'387	27,89	454,47	18,83	18,60	4,23	6,40
2013	2'553'014	3,76	461,83	17,41	18,00	3,83	5,40
30.09.2013	2'649'548	3,78	464,43	17,78	17,90	3,85	5,33

Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften), Valorenummer 1'049'349

Per 31.3.	Anspruchsbestand		Kapitalwert CHF/ Anspruch	Nettoertrag CHF/ Anspruch	Ausschüttung CHF/ Anspruch	Netto- Rendite %	Gesamt- Rendite %
	Anzahl	Veränderung					
		%					
2000	534'510		342,00				
2001	777'591	45,48	351,13	14,31	14,25	4,18	6,85
2002	824'136	5,99	355,91	14,96	15,00	4,26	5,60
2003	866'977	5,20	355,68	17,05	17,05	4,79	4,73
2004	866'395	-0,07	356,81	17,61	17,60	4,95	5,27
2005	1'004'875	15,98	357,12	15,96	15,95	4,47	4,56
2006	1'040'508	3,55	359,82	15,39	15,40	4,31	5,06
2007	1'267'954	21,86	360,76	16,43	16,40	4,56	4,82
2008	1'312'706	3,53	364,26	18,09	17,35	5,01	5,97
2009	1'368'141	4,22	369,45	17,66	16,55	4,84	6,06
2010	1'414'735	3,41	374,90	17,11	16,90	4,62	5,79
2011	1'471'268	4,00	383,48	17,85	17,75	4,76	6,99
2012	1'582'481	7,56	388,53	15,60	16,50	4,07	5,36
2013	1'645'202	3,96	394,12	17,13	17,15	4,42	6,09
30.09.2013	1'714'066	4,19	395,69	15,91	16,75	4,04	4,71

Bemerkungen/Hinweise:

- Die Werte zur Ausschüttung je Anspruch, Netto- und Gesamrendite unterliegen dem ausdrücklichen Vorbehalt des Eintreffens der Annahmen im Verlaufe der weiteren Entwicklung.
- Alle Werte per 30. September 2013 und Prognosen zu Ausschüttung und Renditen sind nicht revidiert.
- Die Prognose der Ausschüttung für das aktuelle Geschäftsjahr berücksichtigt die Vorwegnahme eines durch die Anlegerversammlung zu beschliessenden Gewinnvortrages. Wir verweisen auf die allgemeinen Anmerkungen in der Einleitung und die entsprechenden Ausführungen bei der jeweiligen Anlagegruppe.
- Die erzielten Nettorenditen und Gesamrenditen sind keine Gewähr für deren zukünftigen Entwicklungen.

Anlagegruppe W

Wohnliegenschaften
Valorennummer 1'049'345





Anspruchsbestand und -entwicklung

Die Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften) ist nach wie vor für Neuzeichnungen geschlossen. Die bisherigen Anleger konnten ihre Beteiligung bei der spesenfreien Wiederanlage der Ausschüttung erhöhen. Die Möglichkeit der spesenfreien Wiederanlage wurde zu 97,86% ausgeschöpft, dadurch sind 96'534 Ansprüche hinzugekommen. Weiter haben sich verschiedene Mutationen durch Umdispositionen bestehender Anleger ergeben. Insgesamt hat die Zahl der Ansprüche um 96'534 auf 2'649'548 (+3,78%) zugenommen.

Marktwert der Liegenschaften

Das Volumen der gehaltenen Liegenschaften hat sich aufgrund der positiven Wertveränderungen der Bestandesliegenschaften, der Investitionen in die Instandsetzungsprojekte und den laufenden Bauprojekten erhöht. Die Marktwerte der Bestandesliegenschaften werden im Verlaufe eines Geschäftsjahres durch den Schätzungsexperten Wüest & Partner AG überprüft. Die Wiederbewertung erfolgt in zwei Tranchen. Im Verlaufe des ersten Halbjahres wurden rund 50% des Marktwertvolumens wiederbewertet. Die Wertveränderungen werden bei der monatlichen Kurswertermittlung berücksichtigt.

Der Marktwert der Liegenschaften der Anlagegruppe W ist im Verlauf des ersten Halbjahres um insgesamt CHF 13'772'975 auf CHF 1'310'399'270, das heisst um 1,06% gestiegen. Die Veränderungen ergaben sich auf Grund der zwischenzeitlichen Investitionen in die laufenden Instandsetzungsprojekte, Neubauten und den eingetretenen Marktwertveränderungen der Bestandesobjekte. Im Verlaufe der ersten Hälfte des Geschäftsjahres erhöhten sich die Werte der wiederbewerteten Bestandesliegenschaften um CHF 9'857'080 resp. 1,5%. Diese Veränderung ist in der Bilanz per 30. September 2013 enthalten.

Neben verschiedenen positiven und negativen Veränderungen bei den wesentlichsten Ertrags- und Kostenkomponenten haben sich die bisherigen Diskontsätze bestätigt. Der gewichtete durchschnittliche Diskontsatz der Liegenschaften der Anlagegruppe W beträgt per Ende September 2013 4,30% und hat sich damit gegenüber dem Wert per 31. März 2013 von 4,37% reduziert.

Im Verlaufe des Monats Oktober wurden nochmals rund 50% der Bestandesobjekte wiederbewertet. Die Resultate dieser Tranche sind in der Planerfolgsrechnung berücksichtigt. Aufgrund dieser Bewertungstranche ergaben sich nochmals positive Veränderungen der Marktwerte der Bestandesliegenschaften von CHF 12'750'335. Im letzten Quartal erfolgen dann noch verschiedene Nachbewertungen aufgrund dannzumal abgeschlossener Instandsetzungsprojekte und allfälliger wesentlicher Marktveränderungen.

Projekte

Im laufenden Jahr werden bei diversen Liegenschaften wiederum substantielle Instandsetzungsprojekte durchgeführt. Insgesamt werden Investitionen im Umfang von rund CHF 24'591'200 vorgenommen. Von dieser Summe werden voraussichtlich CHF 9'594'980 zulasten der Erfolgsrechnung verbucht.

Desinvestitionen

Es wurden keine Desinvestitionen vorgenommen.

Investitionen

Neben dem Kauf von bestehenden und neuen Objekten wurden laufend verschiedene kleinere bis grössere Sacheinlagen geprüft oder sind in Bearbeitung. Bisher haben wir keine weiteren neuen Projekte oder Objekte erworben.

Übersicht über Liegenschaftsveränderungen per 30.09.2013

Ort	Lage	Anteil	Investition	Bemerkungen
Projekte				
Herisau AR	Mühlestrasse 17+19+21+21A	100%	1'699'801	Projektkosten
Hinwil ZH	Zihlstrasse 46A/46B	100%	281'175	Projektkosten
Zofingen AG	Junkermattstrasse 4A/4B, Baulandreserve	100%	0	Projektkosten
Total			1'980'976	
Verkäufe				
Keine				

Fremdfinanzierungsgrad

Der Bestand an Hypotheken reduzierte sich gegenüber dem Wert per 1. April 2013 von CHF 42'600'000 um CHF 15'000'000 auf CHF 27'600'000. Der Fremdfinanzierungsgrad ist von 3,29% der gehaltenen Liegenschaften per 1. April 2013 auf 2,11% per 30. September 2013 gesunken.

Nettovermögen

Das Nettovermögen nach Gewinnausschüttung betrug per 1. April 2013 CHF 1'177'561'855. Darin ist der Gewinnvortrag auf die neue Rechnung enthalten. Im Weiteren ist darin gegebenenfalls auch ein von der Anlegerversammlung im Vorjahr beschlossener Vortrag zur Sicherung des mittel- und langfristig erwarteten Unterhaltsbedarfs der Liegenschaften enthalten. Dieser Rückbehalt umfasst bei der Anlagegruppe W einen Betrag von CHF 276'125. Das Nettovermögen per 30. September 2013 betrug CHF 1'253'630'445. In diesem Wert ist der Ertrag des laufenden Geschäftsjahres enthalten. Die Erhöhung um CHF 76'068'590 beinhaltet neben dem Ertrag auch die Anspruchsveränderung, Kapitalgewinne und -verluste auf Liegenschaften.

Ertragsentwicklung/Ausschüttung

Wir haben die Ertrags- und Kostenelemente einer durch uns durchgeführten Überprüfung unterzogen. Sie basiert auf aktualisierten Budgets. Der Sollmietertrag der Liegenschaften hat gegenüber dem Vorjahr um CHF 1'803'041 zugenommen. Diese Zunahme gegenüber dem Vorjahr ist insbesondere auf die Fertigstellung von Neubauprojekten und Mietzinsanpassungen nach Instandsetzungsprojekten zurückzuführen. Die Ertragsminderung durch Leerstände beträgt voraussichtlich ca. CHF 2'129'000 oder rund 3,0% der Sollmieten. Der entsprechende Vorjahres-

wert betrug 3,6% der Sollmieten. Die erfolgswirksamen Aufwendungen für den Unterhalt der Immobilien werden voraussichtlich rund CHF 382'580 über dem mittel- und langfristig erwarteten Wert von 1,2% des Versicherungswertes liegen.

Der resultierende Ertrag pro Anspruch beträgt voraussichtlich CHF 17,78. Die Zunahme gegenüber dem Vorjahreswert von CHF 17,41 beträgt CHF 0,37. Die Zunahme ist vor allem darauf zurückzuführen, dass gegenüber dem Vorjahr tiefere Ausgaben für den Unterhalt der Liegenschaften getätigt werden.

Die erfolgswirksamen Aufwendungen für den Unterhalt der Immobilien übertreffen den mittel- und langfristig erwarteten Wert von 1,2% des Versicherungswertes. Für die Gewinnausschüttung kann der vorhandene Rückbehalt für den Unterhalt der Liegenschaften entsprechend reduziert werden. In der Folge wird der Stiftungsrat der Anlegerversammlung eine Ausschüttung beantragen können, welche über dem derzeit erwarteten Ertrag pro Anspruch liegt.

Unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Anlegerversammlung wird die Ausschüttung voraussichtlich CHF 17,90 betragen.

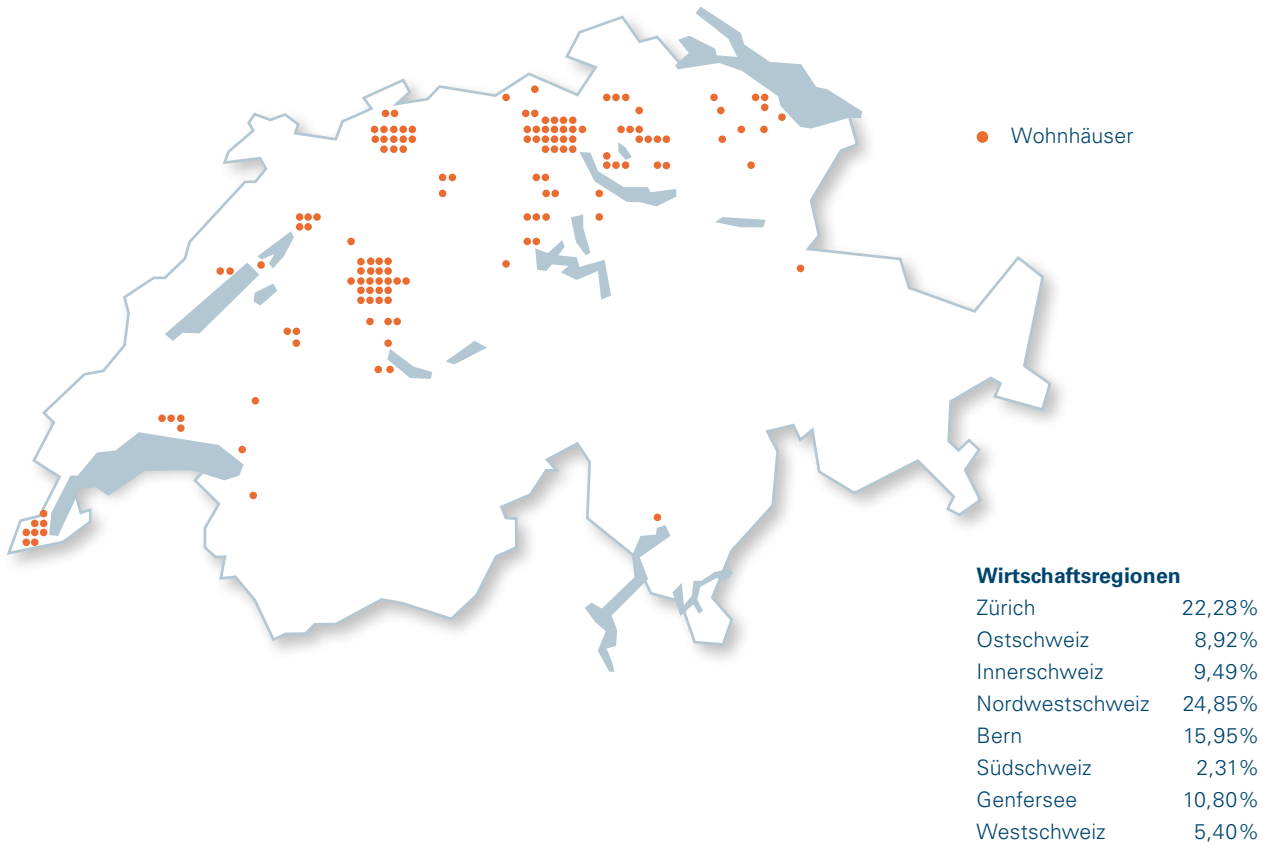
Wert- und Ertragsentwicklung eines Anspruchs

Der Kapitalwert eines Anspruchs beträgt per 30. September 2013 CHF 464,43. Die Erhöhung gegenüber dem Wert per 1. April 2013 von CHF 461,24 (nach Veränderung Gewinnvortrag) beträgt CHF 3,19. Sie ist insbesondere eine Folge der erwähnten positiven Wertveränderung der Bestandesliegenschaften.

Der Inventarwert eines Anspruchs zuzüglich aufgelaufenem Ertrag ist vom 1. April 2013 bis 30. September 2013 von CHF 461,24 auf CHF 473,15 (+2,58%) gestiegen.



Verteilung der Anlagen



Bilanz per 30. September

	2013	2013
	30.9.	31.3.
	CHF	CHF
Aktiven	1'331'866'794	1'317'946'960
Immobilien	1'310'399'270	1'296'626'295
Alleineigentum	1'285'611'155	1'250'402'112
Alleineigentum im Bau	24'788'115	46'224'183
Miteigentum	0	0
Grundstücke	0	0
Übrige Aktiven	21'467'524	21'320'665
Kurzfristige Forderungen	17'069'988	19'505'569
Rechnungsabgrenzung	3'377'340	1'121'820
Bankguthaben	1'020'196	693'276
Passiven	1'331'866'794	1'317'946'960
Fremdkapital	78'236'349	94'430'853
Latente Steuern	31'653'300	30'222'600
Hypothekarschulden	27'600'000	42'600'000
Kurzfristige Verbindlichkeiten	17'853'409	20'905'938
Rechnungsabgrenzung	1'129'640	702'315
Nettovermögen	1'253'630'445	1'223'516'107
Ansprüche		
Ausgegebene Ansprüche	Anzahl 2'649'548	2'553'014
Anzahl gekündete Ansprüche	Anzahl 0	0
Kapitalwert je Anspruch	CHF 464,43	461,83
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	CHF	17,41
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch (1. April bis 30. September)	CHF 8,72	
Inventarwert je Anspruch	CHF 473,15	479,24
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch Prognose ganzes Geschäftsjahr	CHF 17,78	

Die Differenz gegenüber dem per 30. September 2013 publizierten Inventarwert (NAV) pro Anspruch von CHF 473,42 ist im Kurswert per 1. November 2013 eingerechnet.



Planerfolgsrechnung vom 1. April bis 31. März

	2013/2014		2012/2013	
	Planerfolgsrechnung, CHF	% Abschluss, CHF	% Abschluss, CHF	%
Nettoertrag Alleineigentum	49'459'068	69,7	46'745'602	67,6
Mietertrag Netto	68'673'458		66'516'242	
Soll-Mietertrag	70'952'458	100,0	69'149'417	100,0
Minderertrag Leerstand	-2'129'000	-3,0	-2'468'902	-3,6
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-150'000	-0,2	-164'273	-0,2
Unterhalt Immobilien	13'662'580	19,3	14'548'243	21,0
Instandhaltung	4'067'600		4'460'076	
Instandsetzung	9'594'980		10'088'167	
Operativer Aufwand	5'551'810	7,8	5'222'397	7,6
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren, etc.	472'742	0,7	294'087	0,4
./. Nebenkostenpauschalen	-7'704	-0,0	-6'250	-0,0
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	284'447	0,4	549'822	0,8
Forderungsverluste, Delkredere	0	0,0	57'000	0,1
Versicherungen	569'077	0,8	547'644	0,8
Bewirtschaftungshonorare	2'853'328	4,0	2'708'055	3,9
Vermietungs- und Insertionskosten	561'220	0,7	216'320	0,3
Steuern und Abgaben	818'700	1,2	855'719	1,2
Nettoertrag Miteigentum	0		0	
Mietertrag netto	0		0	
Betriebsaufwand inkl. Steuern / Abgaben	0		0	
Operatives Ergebnis	49'459'068	100,0	46'745'602	100,0
Nettoertrag Alleineigentum	49'459'068	100,0	46'745'602	100,0
Nettoertrag Miteigentum	0	0,0	0	0,0
		in % vom operativen Ergebnis		in % vom operativen Ergebnis
Sonstige Erträge	112'464	0,2	91'671	0,2
Aktivzinsen	15'400		14'898	
Aktivierte Bauzinsen	89'393		65'550	
Ausgabe- und Rücknahmespesen/Übrige Erträge	7'671		11'223	
Finanzierungsaufwand	391'863	0,8	410'505	0,9
Hypothekarzinsen	128'000		154'255	
Sonstige Passivzinsen	15'900		8'288	
Baurechtszinsen	247'963		247'962	
Verwaltungsaufwand	2'506'400	5,1	2'393'567	5,1
Vergütung an Verwaltungsvermögen	2'108'200		2'022'072	
Schätzungsaufwand	235'000		208'265	
Prüfungsaufwand	60'000		60'008	
Übriger Verwaltungsaufwand	103'200		103'222	
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	444'056		414'969	
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Ansprüchen	661'641		477'255	
Ausrichtung laufender Erträge bei Rücknahme von Ansprüchen	-217'585		-62'286	
Nettoertrag des Rechnungsjahres	47'117'325		44'448'170	
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0		56'785	
Realisierte Kapitalgewinne	0		56'785	
Realisierte Kapitalverluste	0		0	
Realisierter Erfolg	47'117'325		44'504'955	
Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste	17'988'215		18'156'507	
Nichtrealisierte Kapitalgewinne	23'909'399		25'605'099	
Nichtrealisierte Kapitalverluste	-1'301'984		-2'573'792	
Veränderung latente Steuern	-4'619'200		-4'874'800	
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	65'105'540		62'661'462	

Anlagegruppe G

Geschäftsliegenschaften
Valorennummer 1'049'349





Anspruchsbestand und -entwicklung

Die Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften) ist nach wie vor für Neuzeichnungen geschlossen. Die bisherigen Anleger konnten ihre Beteiligung bei der spesenfreien Wiederanlage der Ausschüttung erhöhen. Die Möglichkeit der spesenfreien Wiederanlage wurde zu 97,18% ausgeschöpft, dadurch sind 68'864 Ansprüche hinzugekommen. Weiter haben sich verschiedene Mutationen durch Umdispositionen bestehender Anleger ergeben. Insgesamt hat die Zahl der Ansprüche um 68'864 auf 1'714'066 (+4,19%) zugenommen.

Marktwert der Liegenschaften

Der Bestand an Liegenschaften hat sich aufgrund der insgesamt positiven Wertveränderungen der Bestandesliegenschaften, weiteren Investitionen in Instandsetzungsprojekte und Zukäufen erhöht. Die Marktwerte der Bestandesliegenschaften werden im Verlaufe eines Geschäftsjahres durch den Schätzungs-experten Wüest & Partner AG überprüft. Die Wiederbewertung erfolgt in zwei Tranchen. Im Verlaufe des ersten Halbjahres wurden ca. 50% wiederbewertet. Die Wertveränderungen werden bei der monatlichen Kurswertermittlung berücksichtigt.

Der Wert der Liegenschaften im Alleineigentum ist im Verlaufe des ersten Halbjahres um CHF 3'066'000 respektive 0,59% gestiegen. Die Werte der Liegenschaften des Basisportefeuilles im Miteigentum wurden um CHF 308'000 respektive 0,15% höher eingeschätzt.

Der Marktwert unter Berücksichtigung der Investitionen und der Marktwertveränderungen ist im Verlaufe des ersten Halbjahres um CHF 12'673'000 auf CHF 736'915'959 resp. um 1,75% gestiegen. Diese Veränderung ist in der Bilanz per 30. September 2013 enthalten.

Der gewichtete durchschnittliche Diskontsatz der Liegenschaften der Anlagegruppe G im Alleineigentum beträgt per Ende September 2013 4,27% und hat sich damit gegenüber dem Stand per 31. März 2013 von 4,34% reduziert. Der entsprechende Wert im Miteigentum beträgt per Ende September 2013 4,56%. Er hat sich damit gegenüber dem Stand per 31. März 2013 von 4,58% leicht reduziert.

Im Verlaufe des Monats Oktober wurden weitere 50% des Bestandes wiederbewertet. Die Resultate dieser Tranche sind in der Planerfolgsrechnung berücksichtigt. Aufgrund dieser Bewertungstranche ergaben sich positive Veränderungen der Marktwerte der Bestandesliegenschaften von CHF 2'482'424. Neben verschiedenen positiven und negativen Veränderungen bei den wesentlichsten Ertrags- und Kostenkomponenten bestätigte sich die bisher gute Risikoeinschätzung der aktuellen Bestandesliegenschaften weiter. Im letzten Quartal erfolgen dann noch verschiedene Nachbewertungen aufgrund dannzumal abgeschlossener Instandsetzungsprojekte und allfälliger wesentlicher Marktveränderungen.

Projekte

Im laufenden Jahr werden bei diversen Liegenschaften wiederum substanzielle Instandsetzungsprojekte durchgeführt. Das grösste Projekt betrifft die Innensanierung des Objektes Rotkreuz, Grundstrasse 12/14. Insgesamt werden Investitionen im Umfang von rund CHF 7'410'000 vorgenommen. Von dieser Summe werden voraussichtlich CHF 4'396'000 zulasten der Erfolgrechnung verbucht.

Desinvestitionen

Es wurde keine Objekte oder Anteile an einer MEG verkauft.

Investitionen

Bei den Objekten im Alleineigentum wurden keine Objekte erworben. Im Bereich der Miteigentumsliegenschaften haben wir bei 3 MEG-Objekten Zukäufe getätigt.

Übersicht über Liegenschaftsveränderungen per 30.09.2013

Ort	Lage	Anteil	Marktwert	Bemerkungen
Käufe				
Alleineigentum				
keine				
Miteigentum				
Baden	Am Bahnhof	4.0%	3'054'000	per 1. Juli 2013
Baden	Badstrasse 17	4.0%	777'000	per 1. Juli 2013
Bachenbülach	Parkallee	8.5%	<u>2'897'000</u>	per 30. Sept. 2013
			6'728'000	
Verkäufe				
Alleineigentum				
Keine				
Miteigentum				
keine				

Fremdfinanzierungsgrad

Der Hypothekarbestand beträgt per 30. September 2013 CHF 26'300'000. Die Fremdvverschuldung reduzierte sich um CHF 7'400'000 und ist damit von 4,65% auf 3,57% des Marktwertes der gehaltenen Liegenschaften gesunken.

Nettovermögen

Das Nettovermögen nach Gewinnverwendung betrug per 1. April 2013 CHF 648'372'012. Darin ist der Gewinnvortrag auf die neue Rechnung enthalten. Der Gewinnvortrag beinhaltet gegebenenfalls auch einen von der Anlegerversammlung im Vorjahr beschlossenen Rückbehalt für den Unterhalt der Immobilien. Dieser Rückbehalt umfasst bei der Anlagegruppe G einen Betrag von CHF 1'463'191. Das Nettovermögen per 30. September 2013 beträgt CHF 691'831'752. In diesem Wert ist der Ertrag des laufenden Geschäftsjahres enthalten. Die Erhöhung um CHF 43'459'740 beinhaltet neben dem Ertrag auch die Anspruchsveränderung, Kapitalgewinne und -verluste auf Liegenschaften und der resultierenden Veränderung der latenten Liquidationssteuern.

Ertragsentwicklung/Ausschüttung

Wir haben die Ertrags- und Kostenelemente einer durch uns durchgeführten Überprüfung unterzogen. Sie basiert auf aktualisierten Budgets. Der Sollmietertrag des gesamten Bestandes der Liegenschaften im Alleineigentum hat sich im Vergleich zum Vorjahr um CHF 32'470 reduziert. Dieser leichte Rückgang basiert auf einer partiellen Reduktion von Umsatzerwartungen bei Einzelhandelsflächen. Die Ertragsminderung durch Leerstände beläuft sich beim Alleineigentum voraussichtlich auf ca. CHF 1'022'000, respektive 3.5% der Sollmieten. Sie ist damit tiefer als der Vorjahreswert von 3.8%. Die erfolgswirksamen Aufwendungen für den Unterhalt der Immobilien werden den mittel- und langfristig erwarteten Wert von 1,2% des Versicherungswertes um rund CHF 1'453'200 übersteigen. Die

Hauptursache liegt in der Ausführung von umfassenden Sanierungen bei bestehenden Objekten. Der Nettoertrag der Anlagen im Miteigentum wird voraussichtlich um rund CHF 257'768 höher als im Vorjahr ausfallen.

Der resultierende Ertrag pro Anspruch beträgt voraussichtlich CHF 15,91. Die Reduktion gegenüber dem Vorjahreswert von CHF 17,13 beträgt CHF 1,22. Die Reduktion resultiert aufgrund der höheren Ausgaben für den Unterhalt der Liegenschaften. Die erfolgswirksamen Aufwendungen für den Unterhalt der Immobilien übertreffen den mittel- und langfristig erwarteten Wert von 1,2% des Versicherungswertes. Für die Gewinnausschüttung kann der vorhandene Rückbehalt für den Unterhalt der Liegenschaften entsprechend reduziert werden. In der Folge wird der Stiftungsrat der Anlegerversammlung eine Ausschüttung beantragen können, welche über dem derzeitigen Ertrag pro Anspruch liegt.

Unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Anlegerversammlung wird die Ausschüttung voraussichtlich CHF 16,75 betragen.

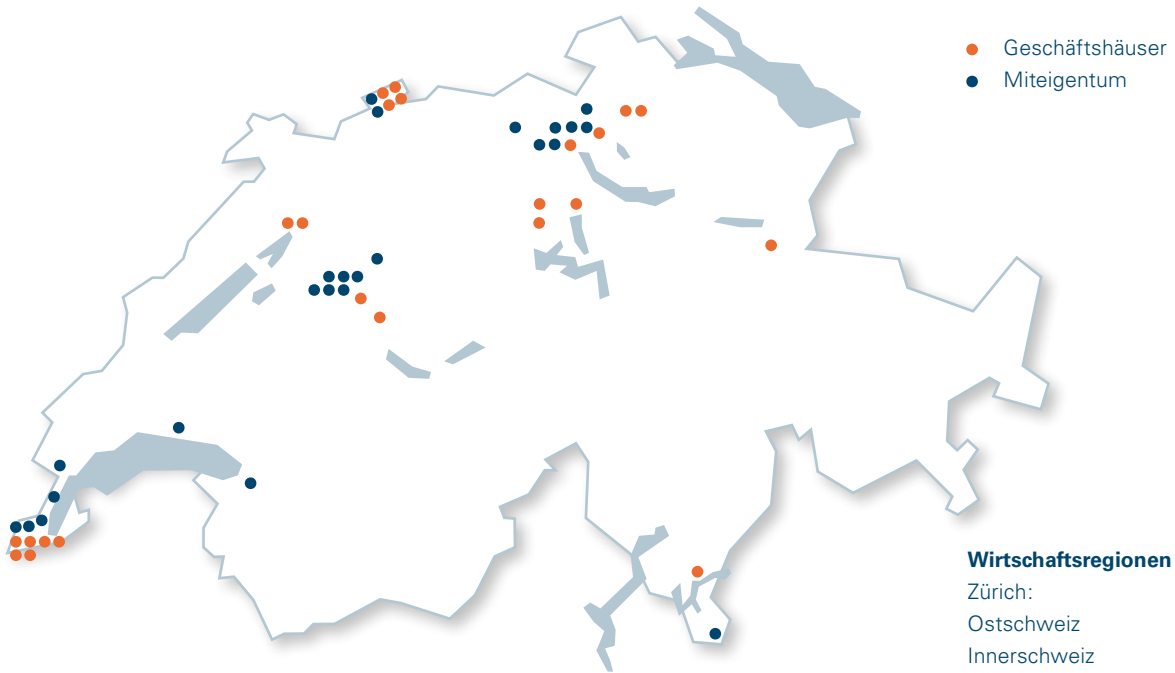
Wert- und Ertragsentwicklung eines Anspruchs

Der Kapitalwert eines Anspruchs beträgt per 30. September 2013 CHF 395,69. Die Erhöhung gegenüber dem Wert per 1. April 2013 von CHF 394,10 (nach Veränderung Gewinnvortrag) beträgt CHF 1,59. Sie ist eine Folge der insgesamt positiven Wertveränderungen der Bestandesliegenschaften.

Der Inventarwert eines Anspruchs zuzüglich aufgelaufenem Ertrag hat sich vom 1. April 2013 bis 30. September 2013 von CHF 394,10 auf CHF 403,62 (+2,42%) erhöht.



Verteilung der Anlagen



Wirtschaftsregionen

Zürich:	19,36%
Ostschweiz	6,51%
Innerschweiz	9,81%
Nordwestschweiz	16,53%
Bern	19,98%
Südschweiz	3,33%
Genfersee	24,48%
Westschweiz	0,00%

Bilanz per 30. September

	2013	2013
	30.9.	31.3.
	CHF	CHF
Aktiven	748'063'528	737'106'194
Immobilien	736'915'959	724'242'959
Alleineigentum	521'262'959	515'528'959
Alleineigentum im Bau	0	0
Miteigentum	215'653'000	208'714'000
Grundstücke	0	0
Übrige Aktiven	11'147'569	12'863'235
Kurzfristige Forderungen	10'500'127	9'684'020
Rechnungsabgrenzung	6'599	631'516
Bankguthaben	640'843	2'547'699
Passiven	748'063'528	737'106'194
Fremdkapital	56'231'776	60'518'968
Latente Steuern	20'593'300	19'907'200
Hypothekarschulden	26'300'000	33'700'000
Kurzfristige Verbindlichkeiten	5'212'701	4'880'433
Rechnungsabgrenzung	4'125'775	2'031'335
Nettovermögen	691'831'752	676'587'226
Ansprüche		
Ausgegebene Ansprüche	Anzahl 1'714'066	1'645'202
Anzahl gekündete Ansprüche	Anzahl 0	0
Kapitalwert je Anspruch	CHF 395,69	394,12
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	CHF	17,13
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch (1. April bis 30. September)	CHF 7,93	
Inventarwert je Anspruch	CHF 403,62	411,25
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch Prognose ganzes Rechnungsjahr	CHF 15,91	

Die Differenz gegenüber dem per 30. September 2013 publizierten Inventarwert (NAV) pro Anspruch von CHF 403,67 ist im Kurswert per 1. November 2013 eingerechnet.



Planerfolgsrechnung vom 1. April bis 31. März

	2013/2014		2012/2013	
	Planerfolgsrechnung, CHF	% Abschluss, CHF	% Abschluss, CHF	%
Nettoertrag Alleineigentum	20'095'420	68,9	21'344'297	73,1
Mietertrag Netto	28'088'345		27'869'983	
Soll-Mietertrag	29'184'933	100,0	29'217'403	100,0
Minderertrag Leerstand	-1'022'000	-3,5	-1'114'541	-3,8
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-74'588	-0,3	-232'879	-0,8
Unterhalt Immobilien	5'886'200	20,2	4'480'503	15,3
Instandhaltung	1'490'200		1'505'820	
Instandsetzung	4'396'000		2'974'683	
Operativer Aufwand	2'106'725	7,2	2'045'183	7,0
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren etc.	267'550	0,9	414'161	1,4
./. Nebenkostenpauschalen	-21'594	-0,1	689	0,0
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	208'310	0,7	190'507	0,7
Forderungsverluste, Delkredere	25'412	0,1	-173'637	-0,6
Versicherungen	207'066	0,7	198'067	0,7
Bewirtschaftungshonorare	932'081	3,2	903'090	3,1
Vermietungs- und Insertionskosten	63'800	0,2	58'172	0,2
Steuern und Abgaben	424'100	1,5	454'134	1,6
Nettoertrag Miteigentum	8'353'947	100,0	8'096'179	66,8
Mietertrag netto	8'353'947	100,0	12'123'115	100,0
Betriebsaufwand inkl. Steuern / Abgaben	0	0,0	4'026'936	33,2
Operatives Ergebnis	28'449'367	100,0	29'440'476	100,0
Nettoertrag Alleineigentum	20'095'420	70,6	21'344'297	72,5
Nettoertrag Miteigentum	8'353'947	29,4	8'096'179	27,5
	in % vom operativen Ergebnis		in % vom operativen Ergebnis	
Sonstige Erträge	49'948	0,2	14'216	0,0
Aktivzinsen	10'000		4'772	
Aktivierte Bauzinsen	0		0	
Ausgabe- und Rücknahmespesen/Übrige Erträge	39'948		9'444	
Finanzierungsaufwand	113'800	0,4	213'501	0,7
Hypothekarzinsen	108'700		146'270	
Sonstige Passivzinsen	5'100		2'779	
Baurechtszinsen	0		64'452	
Verwaltungsaufwand	1'403'460	4,9	1'330'199	4,5
Vergütung an Verwaltungsvermögen	1'175'000		1'143'243	
Schätzungsaufwand	145'000		116'508	
Prüfungsaufwand	40'000		38'988	
Übriger Verwaltungsaufwand	43'460		31'460	
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	280'965		269'073	
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Ansprüchen	293'844		309'059	
Ausrichtung laufender Erträge bei Rücknahme von Ansprüchen	-12'879		-39'986	
Nettoertrag des Rechnungsjahres	27'263'020		28'180'065	
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0		0	
Realisierte Kapitalgewinne	0		0	
Realisierte Kapitalverluste	0		0	
Realisierter Erfolg	27'263'020		28'180'065	
Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste	4'573'709		10'683'435	
Nichtrealisierte Kapitalgewinne	10'096'496		12'929'735	
Nichtrealisierte Kapitalverluste	-3'909'387		-352'900	
Veränderung latente Steuern	-1'613'400		-1'893'400	
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	31'836'729		38'863'500	

Sitz der Stiftung

ASSETIMMO
Immobilien-Anlagestiftung
Badenerstrasse 329
8003 Zürich
Telefon: 044 404 20 42
Telefax: 044 404 20 43
Mail: info@assetimmo.ch
Internet: www.assetimmo.ch

