

Protokoll
der 19. Anlegerversammlung
der ASSETIMMO Immobilien-Anlagestiftung
vom 20. Juni 2018
Im Hotel Bern in Bern

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 Rudolf Peter Schilt, vormaliger Präsident der ASSETIMMO und die ehemaligen Stiftungsräte der ASSETIMMO die Herren Patrick Bédar, Karel Ehmann, Kurt Feller, Herrn Peter Stalder als Vertreter der Revisionsstelle BDO AG, Herrn Marco Feusi Wüest Partner AG, unseren ständigen unabhängigen Schätzungsexperten sowie die Vertreter der Partnerbanken der ASSETIMMO.

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 2017/2018

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

| Geschäftsjahr | Anlagegruppe W | | Anlagegruppe G | |
|------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| | Nettorendite | Gesamtrendite | Nettorendite | Gesamtrendite |
| 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 % |
| 2014-15 | 3.99 % | 5.58 % | 4.50 % | 4.38 % |
| 2015-16 | 4.02 % | 7.98 % | 4.01 % | 5.66 % |
| 2016-17 | 3.62 % | 8.65 % | 3.90 % | 4.63 % |
| 2017-18 | 3.40 % | 4.95 % | 4.06 % | 4.00 % |
| 18-Jahres-Durchschnitt | 4.28 % | 4.97 % | 4.47 % | 5.42 % |

Auf der Grafik ist zu erkennen, dass im vergangenen Geschäftsjahr die Nettorendite in der Anlagegruppe Wohnliegenschaften leicht rückläufig war und die Performance mit knapp 5 % den tiefsten Wert seit fast 15 Jahren erreicht hat. Der Referenzzinssatz der im Juni 2017 auf 1.5 % gesunken ist, hat im Mietertrag Spuren hinterlassen und die leicht steigende Leerstandsquote hat dies weiter verstärkt. Mit gezielten Sanierungsmassnahmen wurde versucht den Miet-Gap, d.h. den Unterschied zwischen Bestandes- und Angebotsmieten möglichst klein zu halten und wir waren auch in der Lage den absoluten Mietertrag marginal zu steigern. Aber gemessen am gestiegenen Marktwert, resp. Kapitalwert, ist die Nettorendite trotzdem gesunken. Ganz gemäss einer alten Weisheit, wenn sich der Zähler weniger stark als der Nenner entwickelt. Die Bewertungsgewinne erlaubten uns zwar im W noch eine etwas höhere Gesamrendite zu erzielen, aber diese Gewinne sind gegenüber den Vorjahren doch markant tiefer ausgefallen.

Es folgt ein Beispiel von einer Liegenschaft an bester Lage in Zürich. Der Mietertrag konnte in 17 Jahren nur um knapp 2 % gesteigert werden. Der Marktwert der Liegenschaft hat aber in derselben Periode um mehr als 70 % zugenommen. Entsprechend hat sich die Rendite von 6.3 % auf 3.7 % reduziert.

In der Anlagegruppe G konnte die Nettorendite leicht gesteigert werden. Die Performance liegt aber unter der Nettorendite. Nicht realisierte Kapitalverluste konnten von den realisierten Kapitalgewinnen nicht kompensiert werden.

Wie bereits in der Vergangenheit darauf hingewiesen wurde stellt "past performance" keine Garantie für zukünftige Resultate dar. Wegfallende Bewertungsgewinne können das Bild ins Negative drehen. Dies ist nun partiell eingetreten.

Es folgt ein Vergleich der ASSETIMMO mit den anderen im KGAST Index enthaltenen Anlagestiftungen. Auch hier sind rückläufige Tendenzen festzustellen, wenngleich etwas weniger ausgeprägt.

Der Präsident weist darauf hin, dass die jeweiligen Bewertungszeitpunkte und Anpassungs-Rhythmen diese Werte stark beeinflussen. Verschiebungen um ein Jahr können deshalb relativ rasch grössere Ausschläge zur Folge haben. An der letztjährigen Anlegerversammlung konnten in der Anlagegruppe Wohnen im Ein-, Drei- und Fünf-Jahres-Vergleich markant höhere Werte aufgezeigt werden. Dies hat sich nun leicht verändert. Die möglichen Gründe sind im Geschäftsbericht, in dessen Anhang, erläutert.

Die Fremdverschuldung der ASSETIMMO bewegt sich auch weiterhin auf einem Niveau von unter 5 %. Damit hält die Geschäftsleitung die vom Stiftungsrat vorgegebene taktische Grenze von 10 % jederzeit ein.

Der Stiftungsrat hat sich erneut mit der Zinssituation auseinandergesetzt und hält unverrückbar daran fest, trotz des tiefen Zinsniveaus die Fremdkapitalquote tief zu halten. Dies signalisiert für unsere Investoren ganz klar, dass sie bei der ASSETIMMO ausschliesslich in Immobilien investiert sind. Allfällige Schwankungen auf tiefem Niveau sind rein operativ bedingt.

Der Marktwert des ASSETIMMO-Portfolios konnte um knapp 60 Mio. gesteigert werden. Dies wurde zu einem grossen Teil durch Käufe, Bauten und Investitionen erzielt und nur zum Teil durch Bewertungssteigerung des Bestandes.

Der Präsident kommentiert eine eingelebete Gesamt-Portfolio-Entwicklung der ASSETIMMO vom beginnenden Jahrtausend bis 2018. Das Gesamt-Portfolio ist von CHF 600 Mio. bis auf heute etwas mehr als CHF 2.4 Mia. gewachsen. Dies hauptsächlich auf

Grund der Sacheinlagen von ASCOOP (heute Symova) im Jahr 2006, Tamedia 2011 und SIX Group 2012.

Der Präsident kommt noch einmal kurz auf die letztjährige Anlegerversammlung der ASSETIMMO zu sprechen. Damals wurden aus dem Kreise der Teilnehmer diverse Punkte angesprochen. Sämtliche Themen wurden vom Stiftungsrat thematisiert und es folgten entsprechende Aktionen, welche den Anlegern in einem Schreiben vom September 2017 mitgeteilt wurden.

Der Stiftungsrat der ASSETIMMO hat in diesem Schreiben wie bereits an der vergangenen Anlegerversammlung seine Gründe für die Zusammensetzung des Stiftungsrats und der angemessenen Anlegervertretung im Detail dargelegt. Es sind seither keine Anträge von Anlegern oder Anlegergruppen betreffend einer Einsitznahme im Stiftungsrat der ASSET-IMMO eingegangen.

Weiter hat die ASSETIMMO ihre Kommunikationspraxis und deren Umfang analysiert und mit dem Angebot von anderen Anlagestiftungen verglichen und festgestellt, dass diese weitgehend dem Branchenstandard entspricht. Auf der Homepage der ASSETIMMO wurden einige Anpassungen vorgenommen. Die Stiftungsstatuten und das Stiftungsreglement sind nun einsehbar. Es wurden auf Nachfrage keine weiteren Informationsbedürfnisse angemeldet.

Betreffend der Jahresrechnung und deren Transparenz sowie der Verwaltungskosten und deren Detaillierungsgrad, ist der Stiftungsrat zum Schluss gekommen, dass sich keine weiteren ergänzenden Informationen und Änderungen aufdrängen.

Um zu vermeiden, dass an der Anlegerversammlung über nicht traktandierte Anträge abgestimmt werden muss, wurden mit der Einladung an die ASSETIMMO Anlegerversammlung Termine für eine allfällige Einreichung von Anträgen gesetzt. Es sind keine Anträge eingegangen.

An der letztjährigen Anlegerversammlung haben die, aus dem Kreise der Anleger verlangten, schriftlichen Abstimmungen viel Zeit beansprucht. Bis auf weiteres wird aber darauf verzichtet ein teures elektronisches Verfahren einzusetzen.

Die Vollmachtserteilung von nicht teilnehmenden Anlegern wurde klarer geregelt. Der Präsident wird bei den Erläuterungen zu der jeweiligen Abstimmung darauf zurückkommen.

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

Die Einladungen zur Anlegerversammlung mit der Traktandenliste und den Anträgen des Stiftungsrates wurden am 9. April 2018 sämtlichen Anlegern per Post zugestellt. Der Versand des Jahresberichts 2017/2018, der Traktanden und Anträgen des Stiftungsrats erfolgte nochmals am 5. Juni 2018 an alle angemeldeten Teilnehmer. Gleichzeitig wurde der Jahresbericht auf der ASSETIMMO Homepage aufgeschaltet. Wie eingangs erwähnt, wurden die Anleger mit der Einladung vom 9. April darauf hingewiesen, dass Anträge bis zum 9. Mai 2018 an die Geschäftsstelle zuhanden des Stiftungsrats einzureichen sind. Es erfolgten keine Anträge die traktandiert werden konnten.

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

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 der vertretenen Stimmen.
- 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 Anlegergruppe 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. 31 des Stiftungsreglements richtet sich das Stimmrecht der Anleger nach ihrem Anteil am Anlagevermögen):

| | Anlagegruppe W | Anlagegruppe G | Total |
|---|----------------|----------------|-----------|
| Total ausgegebene Ansprüche | 2'728'513 | 1'696'010 | |
| Inventarwert pro Anspruch per 31.03.2018 | 546.63 | 425.72 | |
| Total stimmberechtigtes Anlagevermögen per 31.3.2018 (TCHF) | 1'491'487 | 722'025 | 2'213'512 |
| Nachweis vertretenes Anlagevermögen | | | |
| Direkt vertretenes Anlagevermögen | 684'362 | 108'913 | 793'275 |
| Durch Vollmacht vertreten | 668'202 | 480'324 | 1'148'526 |
| Total vertretenes Anlagevermögen (Stimmen) | 1'352'564 | 589'237 | 1'941'801 |
| In % des gesamten Anlagevermögens | 90.69% | 81.61% | 87.72% |
| Einfache Mehrheit des vertretenen Anlagevermögens | 676'283 | 294'619 | 970'901 |
| Mehrheit von zwei Dritteln des vertretenen Anlagevermögens | n.a. | n.a. | 1'294'534 |

Abstimmungsverfahren:

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.

Wahl des Leiters des Stimm- und Wahlbüros

Als Stimmzähler und Leiter des Stimm- und Wahlbüros hat sich Herr Cyrill Spirig, Vertreter der Personalvorsorgestiftung der Weiss und Partner Firmen, Bern zur Verfügung gestellt.

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

Herr Cyrill Spirig wird somit stillschweigend gewählt.

Weiter amtieren für das Stimm- und Wahlbüro die Herr Thomas Brodmann und Frau Jolanta Manfredi der ASSETIMMO Immobilien-Anlagestiftung.

Protokollführung

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

Es werden keine Einwände erhoben.

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.

1. Protokoll der Anlegerversammlung vom 21. Juni 2017, Zürich

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.

Abstimmungsverfahren:

Es wird kein Antrag auf eine schriftliche Abstimmung verlangt oder vom Präsidenten angeordnet.

| | |
|------------|--|
| Beschluss: | Die Versammlung genehmigt einstimmig das Protokoll der Anlegerversammlung vom 21. Juni 2017 in Zürich. |
|------------|--|

2. Entgegennahme des Jahresberichts

Der Jahresbericht 2017/2018 wurde den angemeldeten Anlegern zugestellt und liegt im Tagungsraum auf. Die französische Version liegt ebenfalls 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.

| | CHF |
|--------------------------------|-------------------|
| Investitionen | |
| Bauprojekte | 21'724'637 |
| Neu erworbene Bestandesobjekte | - |
| Unterhaltsprojekte | <u>12'948'395</u> |
| Total Investitionen | <u>34'673'032</u> |
| Desinvestitionen | |
| keine | <u>0</u> |
| Total Desinvestitionen | <u>0</u> |

Es wurden im Geschäftsjahr CHF 21'724'637 in die Bauprojekte investiert.

In Unterhaltprojekte wurden CHF 12'948'395 investiert.

Insgesamt wurden Investitionen im Umfang von CHF 34'673'032 getätigt.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Liegenschaften verkauft.

An der Verteilung der Anlagen in den verschiedenen Wirtschafts-Regionen haben sich bisher durch die vorgestellten Veränderungen aus Unterhalts- und Neubau-Investitionen nur marginale Veränderungen ergeben.

Als Folge der bisherigen Investitionen in die Bauprojekte und den Sanierungen ergab sich in der Wirtschaftsregion Ostschweiz mit der erstmaligen regulären Wiederbewertung des Objektes in Egnach eine Steigerung des Anteils dieser Region.

Der Anteil der Region Ostschweiz stieg von 10.6 % auf 11.5 %.

Die Veränderungen in den anderen Regionen sind von relativ geringem Umfang.

Es werden Bilder der aktuellen Projekte / Neubauten und diversen Unterhalts- und Erweiterungsprojekten dargestellt und kurz kommentiert.

Operatives Ergebnis

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

Mietertrag

Der Soll-Mietertrag hat sich um rund 0.5 % erhöht.

Der Gesamt leerstand hat sich gegenüber dem Vorjahr erhöht. In der über den gesamten Bestand ausgewiesenen Leerstandsziffer von 5.58 % sind auch umbaubedingte Leerstände bestehender Objekte und Leerstände von Neubauten enthalten.

Unterhalt

Bei der Position Unterhalt ergab sich gegenüber dem Vorjahr eine Abnahme von 3.2 %.

Der Aufwand für den Unterhalt ist CHF 66'248 tiefer als der längerfristig geschätzte Aufwand / Mittelwert von 1.2 % des Gebäudeversicherungswertes.

Der operative Aufwand ist gegenüber dem Vorjahr marginal um 0.1 % gestiegen.

Das operative Ergebnis ist insgesamt um 0.7 % gestiegen.

Gesamterfolg

Sonstige Erträge

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

Verwaltungsaufwand

Der Verwaltungsaufwand ist aufgrund der Ausweitung des Liegenschaften-Volumens gestiegen. In den Verwaltungskosten ist die Vergütung an die Verwaltungsrechnung von 0.10 % des Marktwerts der Liegenschaften enthalten.

Die Vergütung der Anlagegruppen an die Verwaltungsrechnung ist unverändert gegenüber dem Vorjahr 0.10 %.

Ertrag / Aufwand Mutationen Ansprüche

Im vergangenen Geschäftsjahr war eine Wiederanlage der Ausschüttung möglich, daraus resultierte ein entsprechender Ertrag. Im Zusammenhang mit der Rücknahme von Ansprüchen des koordinierten Handels und anderer Rücknahmen von Ansprüchen ergab sich ein Aufwand. Es resultierte ein Ertrag von CHF 376'680.

Nettoertrag

Der Nettoertrag stieg gegenüber dem Vorjahr um rund 1.8 %.

Realisierte Kapitalgewinne und Verluste

Es resultierten im vergangenen Geschäftsjahr keine realisierten Kapitalgewinne und Verluste.

Nicht realisierte Kapitalgewinne

Sie betragen CHF 22'083'906. Sie liegen damit deutlich unter dem Vorjahreswert. Sie sind auf die geringere Steigerung der Marktwerte der Bestandesliegenschaften zurückzuführen.

Aus all diesen Veränderungen resultierte eine Senkung des Gesamt-Erfolges gegenüber dem Vorjahr von rund CHF 43 Mio. resp. 38.0 % von 113 Mio. auf CHF 70 Mio.

Bilanz

Aufgrund der vorgestellten Veränderungen präsentiert sich die Bilanz per 31. März 2018 wie folgt:

Liegenschaften

Die Zunahme des Liegenschaften-Volumens um CHF 62 Mio. ergab sich durch die Investitionen und aufgrund der positiven Markt-Wert-Veränderungen der Bestandsobjekte.

Kurzfristige Forderungen

Als grösste Position sind darin die kurzfristigen Forderungen gegenüber den Bewirtschaftern enthalten. Es handelt sich dabei insbesondere um nicht abgerechnete Betriebs-, Heiz- und Nebenkosten.

Hypotheken

Der Bestand an Hypotheken ist gegenüber dem Vorjahr gesunken.

Die Fremdverschuldung in Relation zum Marktwert der Liegenschaften sank gegenüber dem Vorjahreswert von 6.4 % auf 5.3 %.

Latente Steuern / Geschätzte Liquidationssteuern

Die Zunahme der latenten Steuern um rund CHF 4.8 Mio. ist eine Folge der weiteren positiven Entwicklung der Marktwerte der Bestandes-Liegenschaften.

Nettovermögen

Das Nettovermögen beinhaltet alle kommentierten Veränderungen und den Ertrag des Geschäftsjahres. Es erhöhte sich um 4.8 %.

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

| | | 2017 / 2018 | Veränderung | 2016 / 2017 |
|------------------------|------|-------------|-------------|-------------|
| Anspruchsbestand | Anz. | 2'728'513 | 3.3% | 2'641'421 |
| Marktwert | Mio. | 1'664.14 | 3.8% | 1602.59 |
| Diskontfaktor | % | 3.30 | -0.13 | 3.43 |
| Operatives Ergebnis | Mio. | 50.54 | 0.7% | 50.19 |
| Gesamterfolg | Mio. | 70.34 | -38.0% | 113.51 |
| Nettovermögen | Mio. | 1'491.49 | 4.8% | 1'423.60 |
| Hypotheken in % vom MW | | 5.32 | -1.1% | 6.38 |
| Kapitalwert | CHF | 528.94 | 1.5% | 521.00 |
| Ausschüttung | CHF | 17.65 | -2.5% | 18.10 |
| Nettorendite | % | 3.40 | 0.22 | 3.62 |
| Gesamtrendite | % | 4.95 | -3.70 | 8.65 |

- Der Anspruchsbestand veränderte sich aufgrund der Wiederanlage der Ausschüttung resp. der Zeichnung von Ansprüchen.
- Der durchschnittliche Diskont-Faktor ist gegenüber dem Vorjahr um 0.13 % gesunken.
- Der Gesamterfolg sank aufgrund der geringeren Aufwertungen der Liegenschaften um 38 % gegenüber dem Vorjahr.
- Die hypothekarische Verschuldung sank auf 5.32 % des Marktwerts.
- Aufgrund der erneut positiven Marktwertentwicklung der Bestandesliegenschaften hat sich der Kapitalwert pro Anspruch erhöht.
- Die Ausschüttung ist gegenüber dem Vorjahr um 45 Rappen pro Anspruch gesunken.
- Die Nettorendite sank auf 3.40 % gegenüber dem Vorjahreswert von 3.62 % bedingt durch den tieferen Nettoertrag und Ausdehnung des Anspruchsbestandes.
- Die Gesamtrendite ist mit 4.95 % gegenüber dem Vorjahreswert von 8.65 % tiefer ausgefallen, vor allem aufgrund der geringeren Aufwertungen der Liegenschaften.

Ermittlung Rückbehalt Unterhalt

Für den Unterhalt der Liegenschaften rechnen wir mit einem mittel- und langjährigen Durchschnitt von 1.2 % des Gebäude-Versicherungswerts.

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 Rückbehalts für den Unterhalt von CHF 2'693'570.

Die Abweichung des effektiven Aufwandes zur Zielgrösse betrug CHF 66'248.

Um diesen Betrag ist der bestehende Rückbehalt für den Unterhalt Liegenschaften zu erhöhen.

Es ergibt sich damit ein erforderlicher kumulierter Rückbehalt von CHF 2'759'818.

Der Stand des Rückbehalts für den Unterhalt Liegenschaften per 31.03.2018 beträgt damit CHF 1.01 je Anspruch.

Nach der Herleitung des für den Unterhalt erforderlichen Rückbehalt von CHF 2'759'818, nun die Ermittlung der Ausschüttung.

Ermittlung der Ausschüttung

Herr Strauss erläutert die Herleitung der Ausschüttung.

Gemäss den Satzungen beschliesst der Stiftungsrat die Ausschüttung.

Vom Vorjahr wurde ein Betrag von CHF 2'757'093 übertragen.

Der Nettoertrag des Rechnungsjahres beträgt CHF 48'259'331.

Von der Summe von CHF 51'016'424 ist der kumulierte Rückbehalt für den Liegenschaften-Unterhalt von CHF 2'759'818 in Abzug zu bringen.

Der resultierende verfügbare Betrag für die Ausschüttung von CHF 48'256'606 entspricht einem Wert pro Anspruch von CHF 17.687.

Dieser Betrag wird abgerundet auf eine Ausschüttung von CHF 17.65 pro Anspruch.

Unter Berücksichtigung des kumulierten Rückbehalts für den Liegenschaften-Unterhalt beträgt der Gesamtvortrag damit neu CHF 2'858'170.

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

Es folgen keine weiteren Wortmeldungen.

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.

Abstimmungsverfahren:

Es wird keine schriftliche Abstimmung verlangt oder vom Präsidenten angeordnet.

Antrag:

- Genehmigung der Jahresrechnung 2017/2018 der Anlagegruppe W

Beschluss: Die Versammlung beschliesst einstimmig die Genehmigung der Jahresrechnung.

Der Stiftungsrat hat beschlossen, den Anlegern die spesenfreie Wiederanlage der Ausschüttung zu ermöglichen. Die Wiederanlage ist beschränkt auf den Ausschüttungsbetrag jedes Anlegers und die Anlagegruppe W. Nicht ausgeübte Rechte verfallen.

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 | 3'015'824 |
| Neu erworbene Bestandesobjekte | - |
| Unterhaltsprojekte | <u>3'282'688</u> |
| Total Investitionen | <u>6'298'512</u> |
| Desinvestitionen | |
| Rennaz, Riviera-Villeneuve | <u>8'789'000</u> |
| Total Desinvestitionen | <u>8'789'000</u> |

- In das Ersatz Bauprojekt Chêne Bougeries wurden CHF 3'015'824 investiert.
- Es wurden Sanierungen im Umfang von CHF 3'282'688 ausgeführt.
- Es wurden alle Miteigentumsanteile des Objekts Rennaz, Villeneuve-Riviera verkauft im Umfang von CHF 8'789'000.

An der Verteilung der Anlagen in den verschiedenen Wirtschaftsregionen hat sind nur in der Region Genfersee eine nennenswerte Veränderung ergeben.

Der Anteil der Region Genfersee ist von 25.3 % auf 24.7 % gesunken.

Die Veränderung ist insbesondere auf den Verkauf der MEG Anteile von 23 % am Objekt Rennaz, Villeneuve-Riviera zurückzuführen.

In allen anderen Wirtschaftsregionen haben sich in der Folge der Veräusserung und auch der teils unterschiedlichen Marktwertentwicklungen der Objekte in den einzelnen Regionen nur marginale Veränderungen ergeben.

Operatives Ergebnis Liegenschaften

Informationen zum operativen Liegenschaftenertrag der Anlagegruppe Geschäftsliegenschaften:

Mietertrag

Der Soll-Mietertrag hat um 0.1 % abgenommen.

Der Minderertrag-Leerstand ist gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 56'597 gestiegen.

Der Gesamtleerstand beträgt 5.7 %.

Unterhalt Liegenschaften

Der Unterhalt liegt deutlich unter dem von uns erwarteten Durchschnittswert von 1.2 % des Gebäudeversicherungswerts der Liegenschaften.

Die Differenz beträgt CHF 1'579'323. Der Grund sind insbesondere Projektverzögerungen.

Der Nettoertrag der Liegenschaften im Alleineigentum ist gegenüber dem Vorjahr um 6.8 % gestiegen.

Miteigentum

Bei den Liegenschaften im Miteigentum ist der Miet-Ertrag um rund 2.7 % gesunken.

Der Betriebsaufwand ist rund 4.5 % tiefer als im Vorjahr.

Der Nettoertrag aus den Miteigentums-Anlagen ist in der Folge um rund 1.8 % gesunken.

Insgesamt ergibt sich ein um rund 4.4 % höherer operativer Ertrag aus den Liegenschaften.

Gesamterfolg

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

Die Vergütung der Anlagegruppen an die Verwaltungsrechnung beträgt im Geschäftsjahr unverändert 0.10 % des Marktwerts der Liegenschaften.

Der Verwaltungsaufwand ist insgesamt marginal um 1.1 % gestiegen.

Ertrag / Aufwand Mutationen Ansprüche

Im vergangenen Geschäftsjahr war keine Wiederanlage der Ausschüttung möglich. Im Zusammenhang mit der Rücknahme von Ansprüchen des koordinierten Handels von Ansprüchen und anderer Rücknahmen betrug der entsprechende Aufwand CHF 131'936.

Der Nettoertrag liegt 4.2 % über dem Vorjahreswert.

Realisierte Kapitalgewinne- und Verluste

Es resultierte aus dem Verkauf der Liegenschaft Rennaz, Villeneuve-Riviera ein Gewinn von CHF 986'732.

Nicht realisierte Kapitalgewinne- und Verluste

Es resultierten nicht realisierte Kapital-Verluste über alle Liegenschaften von CHF 1'421'188.

Insgesamt ergab sich eine Senkung des Gesamterfolgs von 13.6 % gegenüber dem Vorjahr.

Bilanz

Die Abnahme des Liegenschaftenvolumens ergab sich durch die Summe der zuvor vorgestellten Investitionen, Desinvestitionen und Marktwert-Veränderungen der Bestandes-Objekte.

Die Abnahme der latenten Steuern ist eine Folge der Marktwert-Veränderungen resp. der längeren Besitzdauer der Bestandesobjekte und des Verkaufs einer Liegenschaft im Mit-eigentum.

Die passiven Rechnungsabgrenzungen sind gegenüber dem Vorjahr tiefer ausgefallen. Sie enthalten insbesondere zeitliche Abgrenzungen aus Unterhaltsprojekten.

Das Nettovermögen beinhaltet alle kommentierten Veränderungen und den Ertrag des Geschäftsjahres. Es ist gesamthaft um 0.6 % gesunken.

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

| | | 2017 / 2018 | Veränderung | 2016 / 2017 |
|------------------------|------|-------------|----------------|-------------|
| Anspruchsbestand | Anz. | 1'696'010 | -0.7% | 1'708'684 |
| Marktwert | Mio. | 757.84 | -0.6% | 762.43 |
| Diskontfkt.(AE/MEG) | % | 3,58 / 3,85 | - 0.14 / -0,19 | 3,72 / 4,04 |
| Operatives Ergebnis | Mio. | 29.38 | 4.4% | 28.13 |
| Gesamterfolg | Mio. | 27.77 | -13.6% | 32.13 |
| Nettovermögen | Mio. | 722.03 | -0.6% | 726.54 |
| Hypotheken in % vom MW | | 1.86 | 0.23 | 1.63 |
| Kapitalwert | CHF | 409.09 | -0.1% | 409.37 |
| Ausschüttung | CHF | 15.70 | -0.9% | 15.85 |
| Nettorendite | % | 4.06 | 0.16 | 3.90 |
| Gesamtrendite | % | 4.00 | -0.63 | 4.63 |

- Der Anspruchsbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht reduziert.
- Der Marktwert der gehaltenen Liegenschaften hat sich reduziert.
- Der durchschnittliche Diskontfaktor sank beim Allein-Eigentum und bei den Mit-Eigentums-Liegenschaften nochmals.
- Das Operative Ergebnis stieg wegen den tieferen Unterhaltskosten.
- Der Gesamterfolg sank gegenüber dem Vorjahr wegen den geringeren Nicht-Realisierten Kapitalgewinnen resp. den Verlusten aus den Marktwertanpassungen.

- Die hypothekarische Verschuldung ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen.
- Der Kapitalwert nach Ausschüttung unter Berücksichtigung der Veränderung der Rücklagen für Unterhalt Liegenschaften erhöhte sich.
- Die Ausschüttung ist um 15 Rappen tiefer als im Vorjahr.
- Die Netto-Rendite ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen.
- Die Gesamtrendite ist aufgrund der geringeren nicht realisierten Kapitalgewinne resp. Verluste gegenüber dem Vorjahr tiefer ausgefallen.

Ermittlung des Rückbehalts für den Unterhalt

Herr Strauss erläutert die Ermittlung des Rückbehalts für den Unterhalt:

Aus dem letzten Geschäftsjahr resultierte ein Vortrag, resp. Rückbehalt von CHF 5'524'076.

Die Abweichung des effektiven Aufwands für den Unterhalt der Liegenschaften zur Zielgrösse betrug CHF 1'579'323.

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 7'103'399.

Der Stand des Rückbehalts per 31. März 2018 beträgt in der Folge CHF 4.19 je Anspruch.

Herleitung der Ausschüttung

Herr Strauss erläutert die Herleitung der Ausschüttung:

Gemäss den Satzungen beschliesst der Stiftungsrat die Ausschüttung.

Nach der vorhergehenden Erläuterung des für den Liegenschaften-Unterhalt erforderlichen kumulierten Rückbehalts von CHF 7'103'399, erfolgt die Ermittlung des für die Ausschüttung verbleibenden Betrags.

Aus dem letzten Geschäftsjahr resultiert ein Gesamt-Vortrag von CHF 5'572'341.

Der Nettoertrag des Rechnungsjahres ist CHF 28'202'689.

Der Ertrag inkl. Vortrag Vorjahr beträgt damit CHF 33'775'030.

Von diesem Betrag ist der kumulierte Rückbehalt für den Unterhalt von CHF 7'103'399 in Abzug zu bringen.

Der resultierende verfügbare Betrag für die Ausschüttung entspricht einem Wert pro Anspruch von CHF 15.726.

Dieser Betrag wird abgerundet auf eine Ausschüttung von CHF 15.70 pro Anspruch.

Unter Berücksichtigung des oben aufgeführten kumulierten Rückbehalts für den Liegenschaften-Unterhalt von CHF 7'103'399, beträgt der Gesamtvortrag damit CHF 7'147'673.

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.

Abstimmungsverfahren:

Es wird kein Antrag auf eine schriftliche Abstimmung verlangt oder vom Präsidenten angeordnet.

Antrag

- Genehmigung der Jahresrechnung 2017/2018 der Anlagegruppe G

Beschluss: Die Versammlung beschliesst einstimmig die Genehmigung der Jahresrechnung.

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

Zum Aufwand der Verwaltung der Stiftung:

Insgesamt beträgt der Aufwand der Verwaltungsrechnung CHF 2'664'108. Er ist damit gegenüber dem Vorjahr um 6.5 % gestiegen.

Die wichtigsten Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ergaben sich bei den Betriebskosten und den Aufsichtskosten.

Die Zunahme der Betriebskosten ist auf die Beschaffung von neuem Büromobiliar für die Geschäftsstelle zurückzuführen.

Bei den Aufsichtskosten erfolgte eine Anpassung des Tarifs durch die Aufsichtsinstanz.

Der Verwaltungsaufwand beträgt unverändert 0.11 % des Marktwerts der Liegenschaften der beiden Anlagegruppen.

- Ertrag

Beiträge der Anlagegruppen

Die Entschädigung der Anlagegruppen an das Stammvermögen beträgt unverändert 0.10 % des Marktwerts der Liegenschaften.

Für den Fall einer substanziellen Veränderung des derzeitigen Aufwands respektive bei Erreichen des Ziels des Abbaus des bestehenden Gewinnvortrags wird die Entschädigung angepasst werden.

Übrige Erträge

Hier sind die Sitzungsgelder aus der Teilnahme an Versammlungen der Miteigentümer-Gemeinschaften und Bankzinsenerträge der Verwaltungsrechnung enthalten.

Vor allem aufgrund der insgesamt gestiegenen Marktwerte der Anlagegruppen erhöhte sich der Gesamtertrag zugunsten der Verwaltungsrechnung von CHF 2'352'394 auf CHF 2'438'716.

Der Total Ertrag stieg um 3.7 %.

Die Aufwendungen sind um 6.5 % höher ausgefallen.

Insgesamt resultierte ein Verlust des Geschäftsjahres von CHF 225'392.

Bilanz

Aktiven

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

Die kurzfristigen Forderungen betragen rund CHF 4.7 Mio., gegenüber dem Vorjahreswert von CHF 5.0 Mio.

Sie 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 erforderliche Teil abgeführt.

Passiven

Insgesamt haben sich bei den Passiv-Positionen in der Bilanz der Verwaltungsrechnung gegenüber dem Vorjahr betragsmässige und relativ nur untergeordnete Veränderungen ergeben.

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

Antrag:

| Genehmigung der Jahresrechnung | 2017 / 2018 |
|--------------------------------|-------------|
| | |
| Gewinnvortrag Vorjahr | 1'845'752 |
| Verlust 2017/2018 | -225'392 |
| Vortrag auf neue Rechnung | 1'620'360 |

Abstimmungsverfahren:

Es wird kein Antrag auf eine schriftliche Abstimmung verlangt oder vom Präsidenten angeordnet.

Beschluss: Die Versammlung beschliesst einstimmig die Genehmigung der Jahresrechnung der Verwaltungsrechnung. Der Saldo von CHF 1'620'360 wird auf die neue Rechnung vorgetragen.

Der Präsident bedankt sich bei sämtlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle der ASSETIMMO, auch im Namen des ganzen Stiftungsrats und aller Anleger für den hervorragenden Einsatz im vergangenen Geschäftsjahr.

4. Entlastung des Stiftungsrats

Der Präsident weist darauf hin, dass die Mitglieder des Stiftungsrats mit Ausnahme von Reto Hintermann an der Abstimmung nicht teilnehmen. Herr Hintermann, als neutraler Stimmrechtsvertreter, nimmt mit den Stimmen derjenigen Anleger an der Abstimmung teil, die ihn schriftlich mandatiert haben.

Abstimmungsverfahren:

Es wird kein Antrag auf eine schriftliche Abstimmung verlangt oder vom Präsidenten angeordnet.

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

Beschluss: Die Versammlung erteilt dem Stiftungsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2017/2018.

Der Präsident stellt fest, dass damit dem Stiftungsrat Entlastung erteilt worden ist.

5. Wahlen

5.1 Wahl des Stiftungsrats für die Amtsperiode 2018/2019

5.1.1 Bisherige Stiftungsräte

Der Präsident erläutert, dass der Stiftungsrat der Anlegerversammlung die Wahl der nachfolgenden bisherigen Mitglieder zur Wahl in den Stiftungsrat für die Wahlperiode 2018/2019 vorschlägt:

| | | |
|--------|------------------|--------------------------------------|
| Frau | S. Gabriel | Sammelstiftung Symova, Bern* |
| Herren | Dr. Th. Bühlmann | Zürich |
| | K. Egli | Wädenswil |
| | A. Haueter | Pensionskasse Post, Bern* |
| | Th. Hengartner | Pensionskasse der Tamedia AG* |
| | R. Hintermann | Bank Julius Bär & Co. AG* |
| | M. Meyer | Hitzkirch |
| | U. Niklaus | Sammelstiftung Symova, Bern* |
| | D. Peterson | Caisse de Retraite du Groupe Pictet* |

* Anlegervertreter

Abstimmungsverfahren:

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 die sich zur Wahl stellende Stiftungsrätin und alle sich wieder zur Wahl stellenden Stiftungsräte wie oben aufgeführt für die Dauer eines Amtsjahres für die Amtsperiode 2018/2019.

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 Anleger der ASSETIMMO zur Verfügung zu stellen.

Der Präsident rekapituliert die Zusammensetzung des Stiftungsrats für die Amtsperiode 2018/2019 wie nachfolgend dargestellt.

Zusammensetzung des Stiftungsrats für die Amtsperiode 2018/2019

Anlegervertreter:

| | |
|----------------|-------------------------------------|
| Frau | |
| S. Gabriel | Sammelstiftung Symova, Bern |
| Herren | |
| A. Haueter | Pensionskasse Post, Bern |
| Th. Hengartner | Pensionskasse der Tamedia AG |
| R. Hintermann | Bank Julius Bär & Co. AG |
| U. Niklaus | Sammelstiftung Symova, Bern |
| D. Peterson | Caisse de Retraite du Groupe Pictet |

Unabhängige Vertreter:

| | |
|------------------|-----------|
| Herren | |
| Dr. Th. Bühlmann | Zürich |
| K. Egli | Wädenswil |
| M. Meyer | Hitzkirch |

5.2 Wahl der Revisionsstelle (BDO AG), Geschäftsjahr 2018/2019

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.

Abstimmungsverfahren:

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 2018/2019. |
|--|

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 weiteren Anträge, welche formell hätten traktandiert werden können, eingereicht wurden.

Der Präsident erkundigt sich nach weiteren Wortmeldungen.

Seitens der Versammlung erfolgen keine weiteren Wortmeldungen.

Der Präsident erklärt den formellen Teil der Anlegerversammlung als abgeschlossen.

Der Präsident schliesst die Versammlung um 11:30 h mit dem Hinweis, dass die nächste Anlegerversammlung am 19. Juni 2019 in Zürich stattfinden wird.

Der Vorsitzende:

Die Protokollführerin:

Kurt Egli

Daniela Moor

Zürich, 26. Juni 2018/dmo