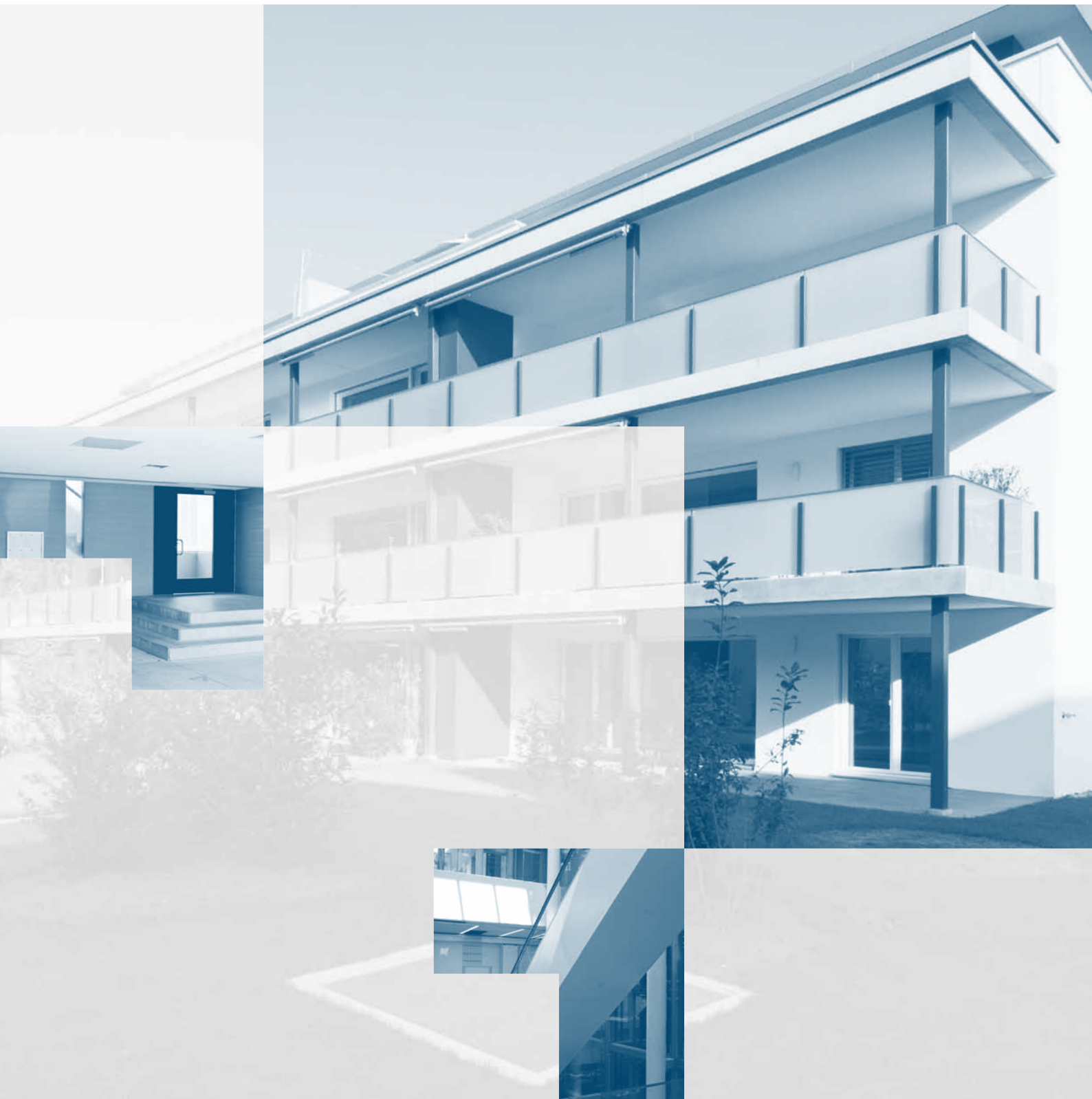


Halbjahresbericht 2012/2013



Inhalt

Einleitung	4
Generelles Marktumfeld, Wohn- und 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
Sondervermögen 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 2012	12
Planerfolgsrechnung 2012/2013	13
Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften), Valor 1'049'349	14
Halbjahresbericht	15
Anspruchsbestand und -entwicklung	15
Marktwert der Liegenschaften	15
Projekte/Desinvestitionen/Investitionen	15
Fremdfinanzierungsgrad	16
Nettovermögen	16
Ertragsentwicklung/Ausschüttung	16
Wert- und Ertragsentwicklung eines Anspruchs	16
Verteilung der Anlagen	17
Halbjahresrechnung	18
Bilanz per 30. September 2012	18
Planerfolgsrechnung 2012/2013	19
Adressen	20

Einleitung

Generelles Marktumfeld

Die vorsichtigere Einschätzung und der Rückgang der wirtschaftlichen Dynamik hat an Breite gewonnen und Auswirkungen in allen relevanten Weltwirtschaftsregionen. In Europa ist es die nach wie vor nicht gelöste Staatsschuldenkrise und in Asien hinterlässt der gedämpfte globale Handel deutliche Spuren einer Verlangsamung. Dieser globalen Tendenz konnte sich die Schweiz nicht entziehen. Die Verlangsamung der positiven wirtschaftlichen Entwicklung ist auch in der Schweiz angekommen. Nach wie vor stützt die Schweizerische Nationalbank mit einer Wechselkursuntergrenze von 1.20 CHF/EUR die schweizerischen Exportbranchen und mildert so die Folgen der ungünstigen substanziellen Stärkung des Schweizer Francs gegenüber dem Euro. Im Gegensatz zu der nachlassenden Exportdynamik hat sich die Binnennachfrage aufgrund der weiterhin lebhaften Nachfrage der inländischen Konsumenten auf hohem Niveau gehalten.

Für das aktuelle Jahr 2012 wird gegenüber den früheren höheren Prognosewerten nur noch von einer reduzierten BIP-Zunahme von 1,0% ausgegangen. Diese positive Wachstumsrate basiert auf der bisher stabilen Entwicklung des privaten Konsums von Gütern und Dienstleistungen. Die tendenziell tiefere Einschätzung der positiven Wirtschaftsentwicklung resultierte in einer leicht steigenden Tendenz bei den Arbeitslosenzahlen. Vorauslaufende Indikatoren bei der Konsumentenstimmung, den Dienstleistungs- und Industriebranchen, weisen nun auf eine generell vorsichtigere Einschätzung der weiteren konjunkturellen Entwicklung hin. Für 2013 wird unter der Voraussetzung einer sich erholenden, stabilisierenden Weltkonjunktur mit einer BIP-Zunahme von derzeit etwa 1,4% gerechnet. Diese zuversichtliche Prognose stützt sich auf die robuste Binnenentwicklung und der weiterhin erwarteten stabilisierenden Wirkung resp. der Beibehaltung der erwähnten Euro-Untergrenze. Generell wird ein Abgleiten in eine Rezession als nicht wahrscheinlich erachtet.

Mit der unverändert vorherrschenden Nervosität resp. Volatilität an den Finanzmärkten und den nochmals gesunkenen Renditeerwartungen an solide Anlagen der privaten und institutionellen Anleger, erfreuen sich Immobilienanlagen weiterhin einer lebhaften Nachfrage. Dieses weiter gesteigerte Interesse ist am Markt für Anlageobjekte aufgrund der positiven Preisentwicklung unverändert

und deutlich wahrnehmbar. Vor dem Hintergrund weiterhin fehlender Alternativen resp. der Verunsicherung über die weitere Entwicklung klassischer Anlagen sind die Renditeerwartungen an schweizerische Immobilieninvestitionen in der Folge weiter gesunken. Der Kreis der potentiellen Interessenten ist nicht rückläufig, sondern verbreiterte sich weiter. Die erneute Ausdehnung des Bestandes und die Wertentwicklung der bestehenden Objekte ist durch die unverändert hohe binnenwirtschaftliche Nachfrage nach Wohnraum absorbiert worden. Diese Entwicklung stützt sich auf die positiven Fundamentaldaten. In der Summe aller relevanten Faktoren erwarten wir eine weiterhin stabile Werthaltigkeit der Immobilien auf dem Schweizer Markt, insbesondere vor dem Hintergrund der unverändert un stetigen Performance der Alternativen für private und institutionelle Investoren.

Wohnimmobilien

Das Interesse an Wohnliegenschaften ist wegen den starken Fundamentaldaten (negative Teuerung, steigende Reallöhne) weiterhin hoch. Zusätzlich profitieren private und institutionelle Investoren von den unverändert tiefen Hypothekarzinsen. Auf Seiten der Primärnachfrage ist die Zuwanderungsbewegung gut ausgebildeter Arbeitskräfte dynamisch positiv. Die Attraktivität der Schweiz im Vergleich zu benachbarten Ländern ist unverändert hoch resp. noch gestiegen. Allenfalls werden die restriktiveren Kreditvergabevorgaben von Banken einen dämpfenden Einfluss auf die Nachfrage nach Immobilien zeigen. Auf der Angebotsseite trugen der vorübergehende Rückgang der Wohnungsproduktion wegen der ungünstigen Witterung zu Jahresbeginn und die an der Kapazitätsgrenze arbeitende Bauindustrie das ihrige zum weiter anhaltenden Nachfrageüberhang bei. Wir prüfen laufend Objekte, beschränken uns aber im Sinne der Nachhaltigkeit auf Lagen in oder um Zentren mit guter allgemeiner Erschliessung und Versorgung.

Geschäftsimmobilien

Die geschilderte, gegenüber den vorherigen Prognosen reduzierte Wachstumserwartung, hat die Nachfragezunahme nach Flächen für Gewerbe, Dienstleistungen und Verkauf in der zurückliegenden Periode gedämpft. An der Peripherie der wichtigen Zentren sind grössere Objekte fertig gestellt und vom Markt absorbiert worden. Es han-

delte sich dabei um die Nachfrage von Unternehmungen, die bisher dezentrale Standorte aus operativen Gründen zusammengelegt haben. Dadurch wurden und werden bisher zentrumsorientierte Belegungen frei. Im Weiteren sind in finanzorientierten Dienstleistungsbereichen grössere Anpassungen an veränderte regulatorische Rahmenbedingungen und unstete Marktentwicklungen geplant aufgrund derer weitere zentrumsnahe Bürobetriebsflächen in substanziellem Umfang freigesetzt werden. Viele dieser Objekte sind derzeit auf dem Markt disponibel. Mit diesen Objekten werden derzeit Transaktionen aufgrund von Szenarien von notwendigen Wiedervermietungen getätigt, die nach unserem Verständnis kaum nachhaltig sind. Für die ASSETIMMO resp. ihre Anleger können bei solchen Objekten nur Transaktionen aufgrund realistischer Wiedervermietungsszenarien anvisiert werden.

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. Im Falle der Anlagestiftungen müssen die Satzungen insbesondere im Sinne der Verordnung für Anlagestiftungen (ASV) modifiziert werden. Der Stiftungsrat der ASSETIMMO hat unter Mithilfe eines externen Experten die notwendigen Anpassungen vorbereitet. Die ASSETIMMO will die bisher bewährten Elemente der bestehenden Satzungen, deren Prinzipien beibehalten und die notwendigen strukturellen, terminologischen Anpassungen vornehmen. Die modifizierten Satzungen sollen aber auch die neuen regulatorischen Möglichkeiten im Sinne der bestmöglichen Interessenwahrung der Stiftung für ihre Mitglieder beinhalten. Der Entwurf der neuen Satzungen ist vom Stiftungsrat beraten und verabschiedet worden. Die Änderung und Anpassung der Satzungen ist in der Kompetenz der Mitgliederversammlung. Vor der Vorlage an die Mitgliederversammlung sind die neuen Satzungen der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) zur Vorprüfung einzureichen. Der Entwurf der neuen Satzungen ist der Aufsichtsbehörde zur Vorprüfung eingereicht worden. Die neuen Satzungen werden den Mitgliedern an der ordentlichen Mitgliederversammlung im Juni 2013 zur Genehmigung unterbreitet. Parallel und vorbereitend ist der

Stiftungsrat der ASSETIMMO daran weitere Reglemente und Weisungen an die neuen gesetzlichen Erfordernisse anzupassen resp. deren Anpassung vorzubereiten.

Allgemeine Hinweise zum Halbjahresbericht bezüglich Bilanz und Planerfolgsrechnung

Bei der halbjährlichen Kontrolle der Entwicklung der Sondervermögen werden alle relevanten Positionen der Liegenschaftsrechnungen und Bilanzwerte überprüft. Auf der Basis der detaillierten Analysen erstellen und publizieren wir eine Bilanz per 30. September 2012. Damit einhergehend ergibt sich je Sondervermögen 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, vorbehaltlich der Voraussehbarkeit der weiteren Entwicklung. Der prognostizierte Ertrag pro Anspruch berücksichtigt die derzeit erwarteten effektiven Einnahmen und Ausgaben der Sondervermögen. Ertrags- und aufwandswirksame Veränderungen im Liegenschaftsbestand 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 Sondervermögen 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 Mitgliederversammlung über die Gewinnverwendung enthalten.

Zürich, im Dezember 2012
Geschäftsleitung
ASSETIMMO Immobilien-Anlagestiftung

Zahlen in Kürze

Sondervermögen W (Wohnliegenschaften), Valorenummer 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
30.09.2012	1'255'013'815	1,83	1'192'807'074	2,43	46'100'000	3,67

Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften), Valorenummer 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
30.09.2012	712'075'493	0,77	656'027'689	2,58	42'200'000	5,93

Bemerkungen/Hinweise:

- Bildung der Sondervermögen nach der Fusion ISP/SIG per 1. April 2000.
- Die Werte per 30. September 2012 basieren auf der bisherigen Entwicklung des Geschäftsjahres resp. vorbehältlich der weiteren Entwicklung gemäss aktualisiertem Budget.
- Die Werte per 30. September 2012 sind nicht revidiert.

Entwicklung der wichtigsten Kennziffern

Sondervermögen W (Wohnliegenschaften), Valorennummer 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
30.09.2012	2'553'014	3,76	458,66	17,48	18,20	3,84	5,17

Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften), Valorennummer 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
30.09.2012	1'645'202	3,96	390,45	16,71	17,05	4,31	5,87

Bemerkungen/Hinweise:

- Die Werte per 30. September 2012 sind auf der Basis des bisherigen Geschäftsjahres ermittelt.
- 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 2012 und Prognosen zu Ausschüttung und Renditen sind nicht revidiert.
- Die Prognose der Ausschüttung für das aktuelle Geschäftsjahr berücksichtigt die Vorwegnahme eines durch die Mitgliederversammlung zu beschliessenden Gewinnvortrages. Wir verweisen auf die allgemeinen Anmerkungen in der Einleitung und die entsprechenden Ausführungen beim jeweiligen Sondervermögen.
- Die erzielten Nettorenditen und Gesamrenditen sind keine Gewähr für deren zukünftige Entwicklung.

Sondervermögen W

Wohnliegenschaften
Valorennummer 1'049'345





Anspruchsbestand und -entwicklung

Die Nachfrage privater und institutioneller Anleger für Immobilien-Anlagen ist unverändert gross und in aller Regel grösser als das verfügbare Angebot. Als Folge davon sind die Renditen verfügbarer Objekte weiter gesunken. Nur zu oft auf Werte auf der Basis von Annahmen die wir mittel- und längerfristig als nicht adäquat erachten. In der Folge konnten wir den Immobilienbestand nicht im erwünschten Ausmass ausdehnen. Immerhin hatten die bestehenden Anleger die Möglichkeit, ihre Beteiligung im Rahmen der spesenfreien Wiederanlage der Ausschüttung zu erhöhen. Die Möglichkeit der spesenfreien Wiederanlage wurde zu 92,94% ausgeschöpft, dadurch sind 92'627 Ansprüche hinzugekommen. Weiter haben sich verschiedene Mutationen durch Umdispositionen bestehender Anleger ergeben. Insgesamt hat die Zahl der Ansprüche um 92'627 auf 2'553'014 (+3,76%) 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 Schätzungs-experten 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 im Sondervermögen W ist im Verlauf des ersten Halbjahres um insgesamt CHF 22'529'824 auf CHF 1'255'013'815, das heisst um 1,83% 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 12'823'497 resp. 1,07%. Diese Veränderung ist in der Bilanz per 30. September 2012 enthalten.

Neben verschiedenen positiven und negativen Veränderungen bei den wesentlichsten Ertrags- und Kosten-

komponenten haben sich die bisherigen Diskontsätze bestätigt. Der gewichtete durchschnittliche Diskontsatz der Liegenschaften des Sondervermögens W beträgt per Ende September 2012 4,42% und hat sich damit gegenüber dem Wert per 31. März 2012 von 4,48% 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 und durchgeführten Nachbewertungen einzelner Objekte der vorherigen Tranche ergaben sich nochmals positive Veränderungen der Marktwerte der Bestandesliegenschaften von CHF 7'194'697.

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 35'335'000 vorgenommen. Von dieser Summe werden voraussichtlich CHF 10'501'000 zulasten der Erfolgrechnung verbucht.

Desinvestitionen

Es wurden keine Desinvestitionen vorgenommen.

Investitionen

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

Übersicht über Liegenschaftsveränderungen per 30.09.2012

Ort	Lage	Anteil	Investition	Bemerkung
Projekte				
Herisau AR	„Birkenallee“	100%	3'500'000	Projektkosten
Hinwil ZH	„Quadro Verde“	100%	2'650'000	Projektkosten
Locarno TI	„Parco delle Palme“	100%	854'940	Projektkosten
Zofingen AG	Junkermattstrasse 4a/b, Baulandreserve	100%	0	Projektkosten
Total			7'004'940	

Verkäufe

Keine

Fremdfinanzierungsgrad

Der Bestand an Hypotheken erhöhte sich gegenüber dem Wert per 1. April 2012 von CHF 41'800'000 um CHF 4'300'000 auf CHF 46'100'000. Der Fremdfinanzierungsgrad ist von 3,39% der gehaltenen Liegenschaften per 1. April 2012 auf 3,67% per 30. September 2012 gestiegen.

Nettovermögen

Das Nettovermögen nach Gewinnausschüttung betrug per 1. April 2012 CHF 1'118'737'148. Darin ist der Gewinnvortrag auf die neue Rechnung enthalten. Im Weiteren ist darin gegebenenfalls auch ein von der Mitgliederversammlung im Vorjahr beschlossener Vortrag zur Sicherung des mittel- und langfristig erwarteten Unterhaltsbedarfs der Liegenschaften enthalten. Dieser Rückbehalt umfasst beim Sondervermögen W einen Betrag von CHF 1'864'368. Das Nettovermögen per 30. September 2012 betrug CHF 1'192'807'074. In diesem Wert ist der Ertrag des laufenden Geschäftsjahres enthalten. Die Erhöhung um CHF 74'069'926 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 2'003'298 zugenommen. Diese Zunahme gegenüber dem Vorjahr ist insbesondere auf die Objekte der unterjährigen Sacheinlage des Vorjahres und die Fertigstellung von Neubauprojekten zurückzuführen. Die Ertragsminderung durch Leerstände für Bestandesobjekte beträgt voraussichtlich ca. CHF 1'870'000 oder rund 2,7% der Sollmieten. Der entsprechende Vorjahreswert betrug 3,7% der Sollmie-

ten. Die erfolgswirksamen Aufwendungen für den Unterhalt der Immobilien werden voraussichtlich rund CHF 1'849'200 über dem mittel- und langfristig erwarteten Wert von 1,2% des Versicherungswertes liegen.

Der resultierende Ertrag pro Anspruch beträgt voraussichtlich CHF 17,48. Die Abnahme gegenüber dem Vorjahreswert von CHF 18,83 beträgt CHF 1,35. Die Abnahme ist vor allem darauf zurückzuführen, dass gegenüber dem Vorjahr höhere 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 Mitgliederversammlung eine Ausschüttung beantragen können, welche über dem derzeit erwarteten Ertrag pro Anspruch liegt. Unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Mitgliederversammlung wird die Ausschüttung voraussichtlich CHF 18,20 betragen.

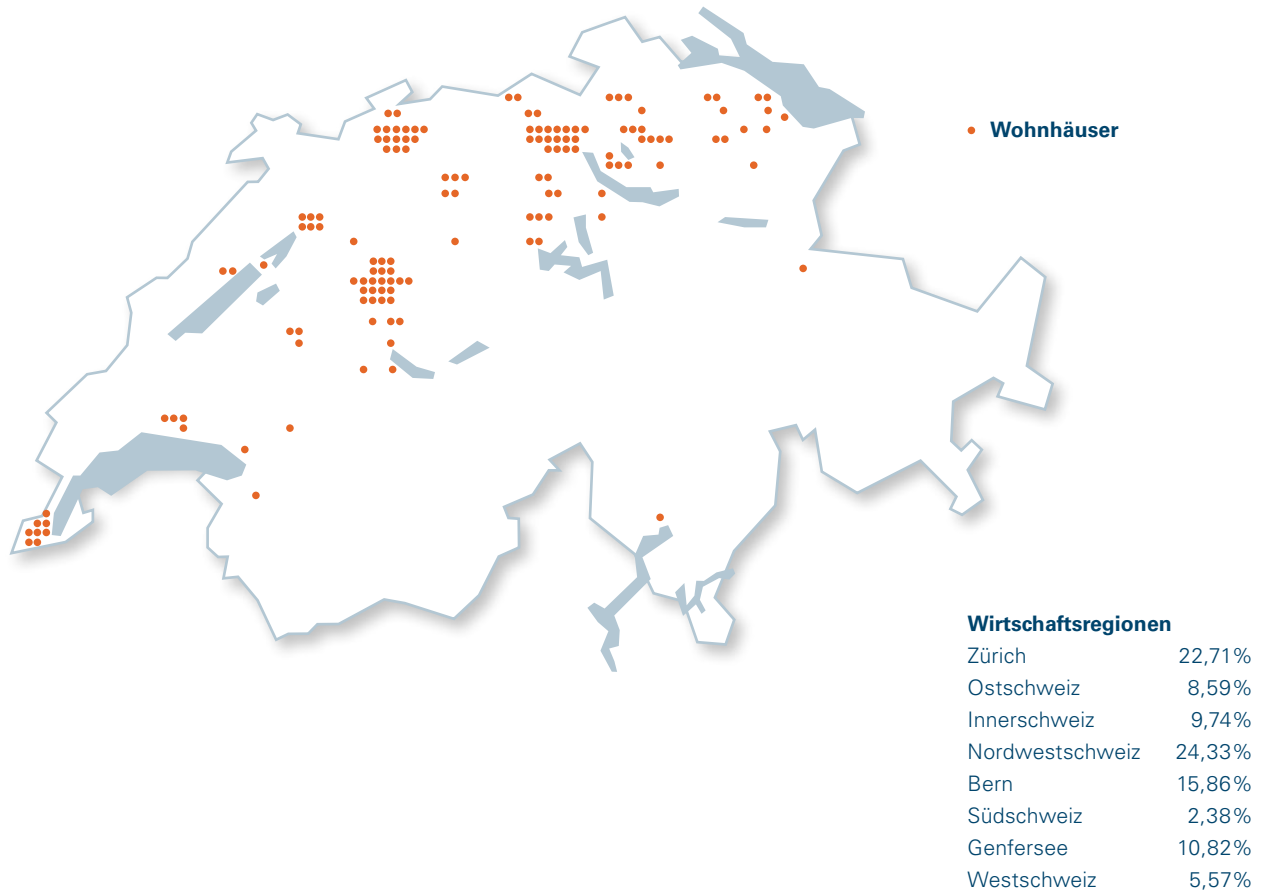
Wert- und Ertragsentwicklung eines Anspruchs

Der Kapitalwert eines Anspruchs beträgt per 30. September 2012 CHF 458,66. Die Erhöhung gegenüber dem Wert per 1. April 2012 von CHF 454,70 (nach Veränderung Gewinnvortrag) beträgt CHF 3,96. Sie ist insbesondere eine Folge der erwähnten positiven Wertveränderung der Bestandesliegenschaften.

Der Inventarwert eines Anspruchs zuzüglich aufgelaufenem Ertrag ist vom 1. April 2012 bis 30. September 2012 von CHF 454,70 auf CHF 467,22 (+2,75%) gestiegen.



Verteilung der Anlagen



Bilanz per 30. September

	2012	2012
	30.9.	31.3.
	CHF	CHF
Aktiven	1'290'294'979	1'257'056'611
Immobilien	1'255'013'815	1'232'483'991
Alleineigentum	1'212'297'637	1'153'384'000
Alleineigentum im Bau	42'716'178	79'099'991
Miteigentum	0	0
Grundstücke	0	0
Übrige Aktiven	35'281'164	24'572'620
Kurzfristige Forderungen	19'620'161	23'558'599
Rechnungsabgrenzung	15'043'764	569'435
Bankguthaben	617'239	444'586
Passiven	1'290'294'979	1'257'056'611
Fremdkapital	97'487'905	92'556'265
Latente Steuern	28'085'000	25'347'800
Hypothekarschulden	46'100'000	41'800'000
Kurzfristige Verbindlichkeiten	21'174'677	21'667'441
Rechnungsabgrenzung	2'128'228	3'741'024
Nettovermögen	1'192'807'074	1'164'500'346
Ansprüche		
Ausgegebene Ansprüche	Anzahl 2'553'014	2'460'387
Anzahl gekündete Ansprüche	Anzahl 0	0
Kapitalwert je Anspruch	CHF 458,66	454,47
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	CHF	18,83
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch (1. April bis 30. September)	CHF 8,56	
Inventarwert je Anspruch	CHF 467,22	473,30
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch Prognose ganzes Geschäftsjahr	CHF 17,48	

Die Differenz gegenüber dem per 30. September 2012 publizierten Inventarwert (NAV) pro Anspruch von CHF 467,39 ist im Kurswert per 1. November 2012 eingerechnet.

Planerfolgsrechnung vom 1. April bis 31. März

	2012/2013		2011/2012	
	Planerfolgsrechnung, CHF	% Abschluss, CHF	% Abschluss, CHF	%
Nettoertrag Alleineigentum	46'990'194	67,8	47'784'039	71,0
Mietertrag Netto	67'195'945		64'638'188	
Soll-Mietertrag	69'265'945	100,0	67'262'647	100,0
Minderertrag Leerstand	-1'870'000	-2,7	-2'471'575	-3,7
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-200'000	-0,3	-152'884	-0,2
Unterhalt Immobilien	14'790'200	21,4	11'892'832	17,7
Instandhaltung	4'289'200		4'013'902	
Instandsetzung	10'501'000		7'878'930	
Betriebsaufwand	5'415'551	7,8	4'961'317	7,4
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren, etc.	486'473	0,7	163'433	0,2
./. Nebenkostenpauschalen	-7'704	-0,0	-8'600	-0,0
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	260'000	0,4	493'961	0,7
Forderungsverluste, Delkredere	0	0,0	0	0,0
Versicherungen	550'133	0,8	541'392	0,8
Verwaltungshonorare	2'773'610	4,0	2'650'117	4,0
Vermietungs- und Insertionskosten	525'700	0,7	365'657	0,6
Steuern und Abgaben	827'339	1,2	755'357	1,1
Nettoertrag Miteigentum	0		0	
Mietertrag netto	0		0	
Betriebsaufwand inkl. Steuern / Abgaben	0		0	
Operatives Ergebnis	46'990'194	100,0	47'784'039	100,0
Nettoertrag Alleineigentum	46'990'194	100,0	47'784'039	100,0
Nettoertrag Miteigentum	0	0,0	0	0,0
		in % vom operativen Ergebnis		in % vom operativen Ergebnis
Sonstige Erträge	104'356	0,2	110'680	0,2
Aktivzinsen	16'700		18'513	
Aktivierte Bauzinsen	85'400		78'391	
Übrige Erträge	2'256		13'776	
Finanzierungsaufwand	450'183	1,0	414'222	0,9
Hypothekarzinsen	189'000		159'583	
Sonstige Passivzinsen	13'220		6'620	
Baurechtszinsen	247'963		248'019	
Verwaltungsaufwand	2'422'860	5,2	2'251'523	4,7
Vergütung an Verwaltungsvermögen	2'020'500		1'869'160	
Schätzungs- und Prüfungsaufwand	297'000		269'849	
Übriger Verwaltungsaufwand	105'360		112'514	
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	414'969		1'096'090	
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	428'624		2'109'415	
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-13'655		-1'013'325	
Nettoertrag des Rechnungsjahres	44'636'476		46'325'064	
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	1'914		0	
Realisierte Kapitalgewinne	1'914		0	
Realisierte Kapitalverluste	0		0	
Realisierter Erfolg	44'638'390		46'325'064	
Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste	15'400'794		23'305'685	
Nichtrealisierte Kapitalgewinne	24'686'702		30'439'712	
Nicht realisierte Kapitalverluste	-4'668'508		-2'331'285	
Veränderung latente Steuern	-4'617'400		-4'802'742	
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	60'039'184		69'630'749	

Sondervermögen G

Geschäftsliegenschaften
Valorenummer 1'049'349



Anspruchsbestand und -entwicklung

Wie bei den Wohnimmobilien ist die Nachfrage nach nachhaltig positionierten Anlageimmobilien weiterhin lebhaft. Die Möglichkeiten, diese zu mittel- und langfristig vertretbaren Konditionen zu erwerben, sind unverändert selten. Aus diesen Gründen konnte noch keine generelle Öffnung des Sondervermögens G vorgenommen werden. Immerhin hatten die bestehenden Anleger die Möglichkeit, ihre Beteiligung bei der spesenfreien Wiederanlage der Ausschüttung zu erhöhen. Die Möglichkeit der spesenfreien Wiederanlage wurde zu 94,14% ausgeschöpft, dadurch sind 62'721 Ansprüche hinzugekommen. Weiter haben sich verschiedene Mutationen durch Umdispositionen bestehender Anleger ergeben. Insgesamt hat die Zahl der Ansprüche um 62'721 auf 1'645'202 (+3,96%) zugenommen.

Marktwert der Liegenschaften

Der Bestand an Liegenschaften hat sich aufgrund der insgesamt positiven Wertveränderungen der Bestandesliegenschaften und weiteren Investitionen in Instandsetzungsprojekte 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 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 4'241'500 respektive 0,84% gestiegen. Die Werte der Liegenschaften des Basisportefeuilles im Miteigentum wurden um CHF 910'000 respektive 0,44% höher eingeschätzt.

Der Marktwert unter Berücksichtigung der Investitionen und der Marktwertveränderungen ist im Verlaufe des ersten Halbjahres um CHF 5'464'000 auf CHF 712'075'493 resp. um 0,77% gestiegen. Diese Veränderung ist in der Bilanz per 30. September 2012 enthalten.

Der gewichtete durchschnittliche Diskontsatz der Liegenschaften des Sondervermögens G im Alleineigentum beträgt per Ende September 2012 4,38% und hat sich damit gegenüber dem Stand per 31. März 2012

von 4,43% reduziert. Der entsprechende Wert im Miteigentum beträgt per Ende September 2012 4,65%. Er hat sich damit gegenüber dem Stand per 31. März 2012 von 4,66% 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 6'647'535. 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 substantielle Instandsetzungsprojekte durchgeführt. Das grösste Projekt betrifft die Innen- und Aussensanierung des Objektes Dübendorf Neugutstrasse 66. Insgesamt werden Investitionen im Umfang von rund CHF 4'845'000 vorgenommen. Von dieser Summe werden voraussichtlich CHF 3'367'500 zulasten der Erfolgrechnung verbucht.

Desinvestitionen

Es wurden keine Objekte oder Anteile an einer MEG verkauft.

Investitionen

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

Fremdfinanzierungsgrad

Der Hypothekarbestand beträgt per 30. September 2012 CHF 42'200'000. Die Fremdverschuldung reduzierte sich um CHF 8'900'000 und ist damit von 7,23% auf 5,93% des Marktwertes der gehaltenen Liegenschaften gesunken.

Nettovermögen

Das Nettovermögen nach Gewinnverwendung betrug per 1. April 2012 CHF 613'411'184. Darin ist der Gewinnvortrag auf die neue Rechnung enthalten. Der Gewinnvortrag beinhaltet gegebenenfalls auch einen von der Mitgliederversammlung im Vorjahr beschlossenen Rückbehalt für den Unterhalt der Immobilien. Dieser Rückbehalt umfasst beim Sondervermögen G einen Betrag von CHF 1'565'694. Das Nettovermögen per 30. September 2012 beträgt CHF 656'027'689. In diesem Wert ist der Ertrag des laufenden Geschäftsjahres enthalten. Die Erhöhung um CHF 42'616'505 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 des gesamten Bestandes der Liegenschaften im Alleineigentum hat sich im Vergleich zum Vorjahr um CHF 2'073'683 erhöht. Diese Erhöhung basiert insbesondere auf den neuen Investitionen (Kauf und Sacheinlage) des Vorjahres. Die Ertragsminderung durch Leerstände beläuft sich beim Alleineigentum voraussichtlich auf ca. CHF 870'000, respektive 3,0% der Sollmieten. Sie ist damit tiefer als der Vorjahreswert von 3,7%. Die erfolgswirksamen Aufwendungen für den Unterhalt der Immobilien werden den mittel- und langfristig er-

warteten Wert von 1,2% des Versicherungswertes um rund CHF 596'100 übersteigen. Die Hauptursache liegt in der Ausführung von umfassenden Sanierungen bei bestehenden Objekten. Der Nettoertrag der Anlagen im Miteigentum wird voraussichtlich um rund CHF 1'008'383 höher als im Vorjahr ausfallen.

Der resultierende Ertrag pro Anspruch beträgt voraussichtlich CHF 16,71. Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahreswert von CHF 15,60 beträgt CHF 1,11. Die Erhöhung resultiert aufgrund des höheren operativen Ertrages. 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 Mitgliederversammlung eine Ausschüttung beantragen können, welche über dem derzeitigen Ertrag pro Anspruch liegt.

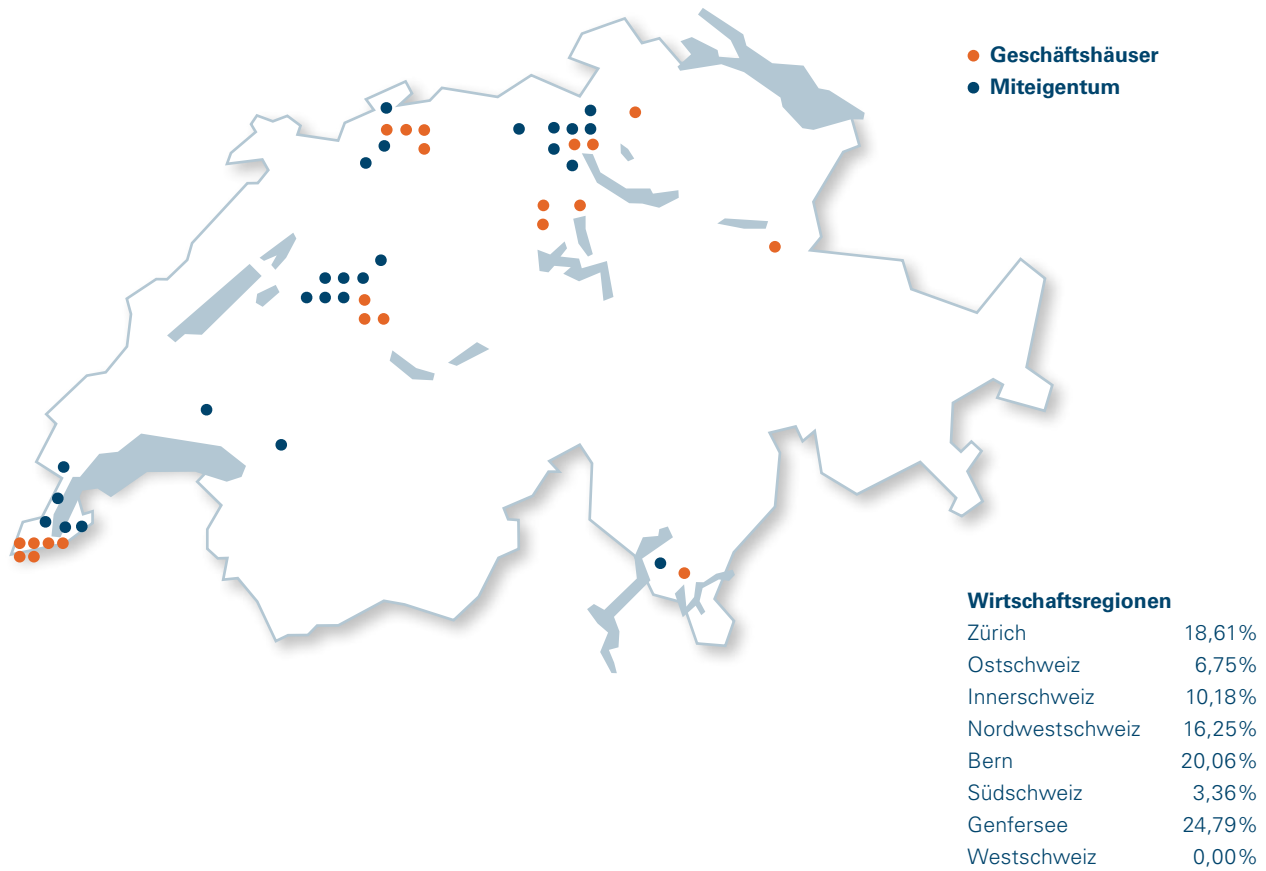
Unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Mitgliederversammlung wird die Ausschüttung voraussichtlich CHF 17,05 betragen.

Wert- und Ertragsentwicklung eines Anspruchs

Der Kapitalwert eines Anspruchs beträgt per 30. September 2012 CHF 390,45. Die Erhöhung gegenüber dem Wert per 1. April 2012 von CHF 387,63 (nach Veränderung Gewinnvortrag) beträgt CHF 2,82. Sie ist eine Folge der insgesamt positiven Wertveränderungen der Bestandesliegenschaften. Der Inventarwert eines Anspruchs zuzüglich aufgelaufenem Ertrag hat sich vom 1. April 2012 bis 30. September 2012 von CHF 387,63 auf CHF 398,75 (+2,87%) erhöht.



Verteilung der Anlagen



Bilanz per 30. September

	2012	2012
	30.9.	31.3.
	CHF	CHF
Aktiven	724'470'718	718'111'617
Immobilien	712'075'493	706'611'493
Alleineigentum	506'611'493	502'057'493
Alleineigentum im Bau	0	0
Miteigentum	205'464'000	204'554'000
Grundstücke	0	0
Übrige Aktiven	12'395'225	11'500'124
Kurzfristige Forderungen	12'029'145	11'127'334
Rechnungsabgrenzung	71'176	245'500
Bankguthaben	294'904	127'290
Passiven	724'470'718	718'111'617
Fremdkapital	68'443'029	78'589'496
Latente Steuern	18'516'100	18'013'800
Hypothekarschulden	42'200'000	51'100'000
Kurzfristige Verbindlichkeiten	5'522'911	5'692'944
Rechnungsabgrenzung	2'204'018	3'782'752
Nettovermögen	656'027'689	639'522'121
Ansprüche		
Ausgegebene Ansprüche	Anzahl 1'645'202	1'582'481
Anzahl gekündete Ansprüche	Anzahl 0	0
Kapitalwert je Anspruch	CHF 390,45	388,53
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	CHF	15,60
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch (1. April bis 30. September)	CHF 8,30	
Inventarwert je Anspruch	CHF 398,75	404,13
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch Prognose ganzes Rechnungsjahr	CHF 16,71	

Die Differenz gegenüber dem per 30. September 2012 publizierten Inventarwert (NAV) pro Anspruch von CHF 398,84 ist im Kurswert per 1. November 2012 eingerechnet.



Planerfolgsrechnung vom 1. April bis 31. März

	2012/2013		2011/2012	
	Planerfolgsrechnung, CHF	% Abschluss, CHF	% Abschluss, CHF	%
Nettoertrag Alleineigentum	20'844'945	71,8	18'319'866	67,9
Mietertrag Netto	28'019'848		25'810'510	
Soll-Mietertrag	29'039'848	100,0	26'966'165	100,0
Minderertrag Leerstand	-870'000	-3,0	-1'005'407	-3,7
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-150'000	-0,5	-150'248	-0,6
Unterhalt Immobilien	4'967'100	17,1	5'450'692	20,2
Instandhaltung	1'599'600		1'058'934	
Instandsetzung	3'367'500		4'391'758	
Betriebsaufwand	2'207'803	7,6	2'039'952	7,6
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren etc.	612'240	2,1	379'060	1,4
./. Nebenkostenpauschalen	-8'640	-0,0	-438	-0,0
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	104'770	0,4	164'385	0,6
Forderungsverluste, Delkredere	-174'260	-0,6	-4'155	-0,0
Versicherungen	213'086	0,7	191'503	0,7
Verwaltungshonorare	953'480	3,3	849'471	3,2
Vermietungs- und Insertionskosten	96'580	0,3	97'812	0,4
Steuern und Abgaben	410'547	1,4	362'314	1,3
Nettoertrag Miteigentum	7'979'710	100,0	6'971'327	57,2
Mietertrag netto	7'979'710	100,0	12'179'806	100,0
Betriebsaufwand inkl. Steuern / Abgaben	0	0,0	5'208'479	42,8
Operatives Ergebnis	28'824'655	100,0	25'291'193	100,0
Nettoertrag Alleineigentum	20'844'945	72,3	18'319'866	72,4
Nettoertrag Miteigentum	7'979'710	27,7	6'971'327	27,6
	in % vom operativen Ergebnis		in % vom operativen Ergebnis	
Sonstige Erträge	13'064	0,0	19'715	0,1
Aktivzinsen	10'000		12'603	
Aktivierte Bauzinsen	0		0	
Übrige Erträge	3'064		7'112	
Finanzierungsaufwand	241'352	0,8	161'455	0,6
Hypothekenzinsen	171'000		93'482	
Sonstige Passivzinsen	5'900		3'521	
Baurechtszinsen	64'452		64'452	
Verwaltungsaufwand	1'370'525	4,8	1'214'136	4,8
Vergütung ans Verwaltungsvermögen	1'142'000		1'030'403	
Schätzungs- und Prüfungsaufwand	183'000		153'884	
Übriger Verwaltungsaufwand	45'525		29'849	
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	269'073		756'312	
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Ansprüchen	278'560		793'798	
Ausrichtung laufender Ertrag bei Rücknahme von Ansprüchen	-9'487		-37'486	
Nettoertrag des Rechnungsjahres	27'494'915		24'691'629	
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0		814'240	
Realisierte Kapitalgewinne	0		814'240	
Realisierte Kapitalverluste	0		0	
Realisierter Erfolg	27'494'915		25'505'869	
Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste	9'932'535		6'941'162	
Nichtrealisierte Kapitalgewinne	11'913'035		10'988'250	
Nichtrealisierte Kapitalverluste	-359'000		-3'548'489	
Veränderung latente Steuern	-1'621'500		-498'599	
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	37'427'450		32'447'031	

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

