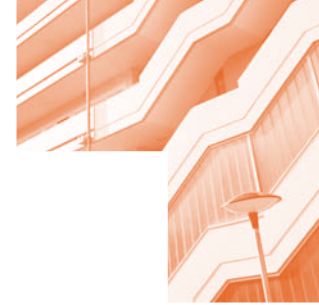


12. Jahresbericht

2010/2011





Vorwort des Präsidenten

Die allgemein erwartete Verzögerung des Wachstums der Schweizer Wirtschaft ist nicht eingetroffen. Im Gegenteil, die Konjunktur hat sich wider Erwarten rasch erholt. Das nach wie vor tiefe Zinsumfeld hat die Nachfrage nach Immobilien weiter hochgehalten und Diskussionen über Überhitzungserscheinungen in einzelnen Märkten angeregt. Die meisten Pensionskassen – unsere Investoren – haben weiterhin nach Möglichkeiten gesucht, die Anlagekategorie Immobilien zu vergrössern und zu diversifizieren. In diesem äusserst anspruchsvollen Umfeld hat die ASSETIMMO Immobilien-Anlagestiftung die in den vergangenen Jahren eingeschlagene Strategie eines ausschliesslich qualitativen Wachstums erfolgreich weitergeführt. Im Sondervermögen W (Wohnliegenschaften) konnten wir an ausgezeichneten Standorten diverse Neubauprojekte realisieren. Im Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften) ist es gelungen den Miteigentumsanteil in strategisch wichtigen und rentablen Objekten zu vergrössern. Wir können mit Stolz auf ein erneut erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken, indem wir Volumen und Wert unserer Liegenschaften in den beiden Sondervermögen um mehr als 100 Mio. Franken steigern konnten.

Das für die zukünftige Entwicklung bedeutendste Ereignis im Berichtsjahr war zweifellos die Unterzeichnung einer Grundsatzvereinbarung für die Übernahme eines umfangreichen Immobilien Portefeuille der Pensionskassen der Tamedia. Diese Übernahme geschah als Sacheinlage gegen Ausgabe von Ansprüchen am Sondervermögen W (Wohnliegenschaften). Die Übertragung erfolgt aufgrund der Bewertung durch die unabhängigen Experten Wüest & Partner AG, welche durch einen Bericht von PriceWaterhouseCoopers bestätigt wurde. Mit der Übernahme wird das Sondervermögen W (Wohnliegenschaften) um fast 200 Mio. Franken wachsen; das gesamte Anlagevolumen der ASSETIMMO liegt damit bei knapp 1'800 Mio. Franken.

Basis des erfolgreichen Abschlusses war das klare Bekenntnis der Vertragsparteien zum gemeinsamen Prozess und das Verständnis einer symmetrischen Interessenwahrung, d.h. die bestehenden Investoren und der neue Investor sind davon überzeugt, dass beide Seiten in gleichem Masse von der Transaktion profitieren. Die bestehenden Investoren durch die Portfolio-Verstärkung im Ballungsraum Zürich, der neue Investor durch die breitere Diversifikation mit dem Erwerb von Anteilen an einem qualitativ hochstehenden schweizerischen Wohnliegenschaften-Vermögen. Beide Seiten mussten aber auch sicher sein, dass die Liegenschaften der ASSETIMMO und die der Sacheinlage zugrunde liegenden Objekte mit gleichen Parametern bewertet worden sind und auch einer neutralen Überprüfung standhalten. Auch weitere transaktionsrelevante finanzielle Eckwerte der Übernahmekonditionen wurden deckungsgleich ausgestaltet. Es hat sich aber auch gezeigt, dass es sehr viel Zeit und Ressourcen von Geschäftsleitung und Stiftungsrat braucht, um eine solche Transaktion vorzubereiten und erfolgreich zum Abschluss zu bringen. Im vorliegenden Falle wurden die ersten Diskussionen anfangs 2009 geführt und die Eigentums-Übertragung findet im Juni 2011, rückwirkend auf den 1. April 2011, statt.

Stiftungsrat und Geschäftsleitung sind davon überzeugt, dass unsere vorsichtige Strategie im besten Interesse unserer Investoren ist. Wir danken allen Mitgliedern für das uns entgegengebrachte Vertrauen.

Zürich, im Mai 2011
Der Stiftungsratspräsident

 Kurt Egli

Inhalt

Vorwort des Präsidenten	3
Zahlen in Kürze, Entwicklung der wichtigsten Kennziffern	6,7
Bericht der Geschäftsleitung	8
Generelles Marktumfeld, Immobilienmärkte allgemein	8
Aktualisierung der Marktwerte und des NAV während des Geschäftsjahres	8
Entwicklung der Sondervermögen W und G	8
Ausschüttung und Wiederanlage,	9
Ausblick	9
Sondervermögen W (Wohnliegenschaften)	10
Jahresbericht	
Anspruchsbestand, Ertrag, Rendite eines Anspruchs	12
Mietzinsvolumen nach Regionen, Leerstände nach Regionen	13
Entwicklung der Anlagen, Marktlage	13
Projekte, Akquisitionen und Devestitionen	13
Übersicht über die wichtigsten Liegenschaftenveränderungen	14
Eingegangene, nicht bilanzierte Verbindlichkeiten	14
Bewertungen/Marktwertveränderungen	14
Veränderung des Kapitalwertes, Entwicklung des Vermögensbestandes	15
Hypothekarschulden	15
Anlagevorschriften, Kurswertentwicklung	16
Verteilung der Anlagen	17
Anlagenverzeichnis	18
Jahresrechnung	24
Bilanz per 31. März 2011	24
Erfolgsrechnung 2010/2011	25
Entwicklung des Anspruchbestandes, Veränderung des Nettovermögens	26
Rückbehalt Unterhalt, Ausschüttung unter Berücksichtigung Rückbehalt Unterhalt	26
Antrag zur Ausschüttung und Verwendung des Erfolges	27
Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften)	28
Jahresbericht	30
Anspruchsbestand, Ertrag, Rendite eines Anspruchs	30
Mietzinsvolumen nach Regionen, Leerstände nach Regionen	31
Entwicklung der Anlagen, Marktlage	31
Projekte, Akquisitionen und Devestitionen	31
Übersicht über die wichtigsten Liegenschaftenveränderungen	32
Eingegangene, nicht bilanzierte Verbindlichkeiten	32
Bewertungen/Marktwertveränderungen	32
Veränderung des Kapitalwertes, Entwicklung des Vermögensbestandes	33
Hypothekarschulden	33
Anlagevorschriften, Kurswertentwicklung	34
Verteilung der Anlagen	35
Anlagenverzeichnis	36
Jahresrechnung	40
Bilanz per 31. März 2011	40
Erfolgsrechnung 2010/2011	41
Entwicklung des Anspruchbestandes, Veränderung des Nettovermögens	42
Rückbehalt Unterhalt, Ausschüttung unter Berücksichtigung Rückbehalt Unterhalt	42
Antrag zur Ausschüttung und Verwendung des Erfolges	43



Verwaltung der Stiftung	44
Jahresrechnung	46
Bilanz per 31. März 2011	46
Erfolgsrechnung 2010/2011	46
Antrag zur Verwendung des Erfolges	47
Anhang zur Jahresrechnung	48
Grundlagen und Organisation	50
Rechtsgrundlagen und Zweck, Organisation	50
Organe	51
Grundsätze der Rechnungslegung	52
Einleitung	52
Buchführungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, allgemein	52
Liegenschaften und deren Bilanzierung	52
Steuern	53
Rückstellungen	53
Rücklagen für Unterhalt der Liegenschaften, Rückbehalte im Gewinnvortrag	53
Ausweis von Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen sowie Rückerstattungen	53
Swiss GAAP FER 26	53
Vermögensanlage, Nettoergebnis und weitere Positionen	54
Organisation der Anlagetätigkeit, Anlagerichtlinien	54
Bewirtschaftung der Immobilien	54
Vergütung an Verwaltungsvermögen	54
Erläuterung des Netto-Ergebnisses aus der Vermögensanlage	54
Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz- und Erfolgsrechnung	55
Solidarhaftung	55
Eigentumsbeschränkungen/Verpfändungen von Aktiven	55
Loyalität in der Vermögensverwaltung, ASIP-Charta und Fachrichtlinien	55
Beschlussfassung des Stiftungsrates zur Jahresrechnung und Antrag an die Mitgliederversammlung	55
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag mit Auswirkungen auf die Jahresrechnung	55
Benchmark und Kennzahlen von Immobilien-Sondervermögen	56
Benchmark für Immobilienanlagen, KGAST Immo-Index (Schweiz)	56
Kennzahlen von Immobilien-Sondervermögen KGAST	57
Bericht Schätzungsexperte und Kontrollstelle	58
Bericht des Schätzungsexperten zu den Liegenschaften	60
Bericht der Kontrollstelle	62
Adressen	63

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

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

Bemerkungen/Hinweise:

- Bildung der Sondervermögen nach der Fusion ISP/SIG per 1. April 2000

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

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

Bericht der Geschäftsleitung

Generelles Marktumfeld

Das weltwirtschaftliche Klima und damit die Weltkonjunktur entwickelten sich in den vergangenen Monaten im Vergleich mit den Vorperioden des vergangenen Jahres lebhaft positiv. Diese Entwicklung wurde von allen relevanten Wirtschaftsräumen mitgetragen. Damit hat sich die Weltwirtschaft überraschend schnell von den direkten und indirekten Folgen der Finanzkrise, mit ihren Auswirkungen auf die Realwirtschaft, erholt.

In der Folge ist auch eine positive Entwicklung in den für die Schweiz wichtigen Exportmärkten eingetreten. Damit hat sich in der Schweiz das Aufschwungpotential für viele Sektoren und Betriebe weiter aufgehellt und konsolidiert. Nur in einzelnen Fällen leidet die Schweizer Wirtschaft unter der Frankenstärke. Es gelingt in den meisten Branchen und Unternehmungen dem Preiswettbewerb durch die hohe Qualität der Produkte und Dienstleistungen standzuhalten. Die Investitionsnachfrage der Schweizerischen Unternehmungen hat sich auf dieser Basis erneut positiv entwickelt. Es wird allgemein von einer weiteren Erholung der Wirtschaftsleistung in der Schweiz und in der Folge einer Steigerung des BIP für das Jahr 2011 von etwa 2,1% ausgegangen. Damit ist die Steigerung im Vergleich zur Schätzung für 2010 von 2,6% etwas geringer, aber immer noch kräftig. Diese günstigen Tendenzen haben sich auf den Arbeitsmärkten in positiver Hinsicht ausgewirkt. Das Angebot an Stellen hat sich substantiell ausgeweitet. Der Index der offenen Stellen ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Unsicherheiten und Risiken für die weitere Entwicklung liegen in der anhaltenden Verschuldung einzelner Länder (nicht nur in Europa), der Frankenstärke, den Auswirkungen der Ereignisse in Japan (Tsunami mit dessen Folgen), den Unruhen im Nordafrika und dem Nahen Osten. Trotzdem ist eine weitere positive wirtschaftliche Entwicklung das weitaus wahrscheinlichste Szenario.

Immobilienmärkte allgemein

Die Schweizerischen Immobilienmärkte und damit Immobilienanlagen haben sich in der vergangenen Periode weiterhin robust und stabil gehalten. Grundlage dieser Entwicklung war und ist die positive Entwicklung der Schweizer Wirtschaft, die eine kräftige Nachfrage vorhandener und neuer Nachfrager (u.a. aus Zuwanderungsbewegungen) nach Wohnraum generiert. In der Folge sehen sich aktuelle und potentielle neue Investoren in ihrer bisher schon positiven Grundhaltung gegenüber Immobilienanlagen bestätigt und gestärkt. Noch etwas verhaltener ist die positive Einschätzung gegenüber der Entwicklung von Geschäftsimmobilien resp. der zugrunde liegenden Flächennachfrage. Generell wird aber das Niveau der Flächenerträge mindestens auf dem derzeitigen Niveau verharren. Einhergehend mit dieser Entwicklung sind die Finanzierungsbedingungen bisher unverändert auf tiefem Niveau. Mit den Entwicklungen bei den Teuerungsindikatoren ist aber eine Trendumkehr bei den Finanzierungsbedingungen nicht ausgeschlossen. Die zurückliegende Entwicklung liess die Renditeerwartungen der Immobilieninvestoren weiter sinken und damit die Preise verfügbarer Objekte nochmals steigen. Das Interesse der Anleger ist nach wie vor hoch und hat auf breiter Front nochmals zugenommen.

Für die Schweizerischen Immobilienmärkte erwarten wir vor dem Hintergrund der erstarkten wirtschaftlichen Erholung eine unverändert solide Wertbeständigkeit der direkten Immobilienanlagen.

Aktualisierung der Marktwerte und des NAV während des Geschäftsjahres

Die ASSETIMMO Immobilien-Anlagestiftung lässt die Anlageobjekte während dem Geschäftsjahr (1.4.2010 – 31.3.2011) in zwei Tranchen (Monate Juli und Oktober) durch den ständigen Schätzungsexperten wiederbewerten. Eingetretene Wertveränderungen werden in den darauffolgenden Monaten (August und November) bei der Ermittlung des Kapitalwertes berücksichtigt. Im Weiteren werden im Monat Februar für die Vorbereitung des Jahresabschluss per Ende März bei Bedarf Objekte mit zwischenzeitlich abgeschlossenen grösseren Instandsetzungsprojekten einer nochmaligen Wiederbewertung unterzogen. Die Resultate dieser Veränderungen werden bei der Ermittlung des Kapitalwertes für den Kurswert per März berücksichtigt.

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

Im Falle von unterjährigen markanten Veränderungen des Liegenschaftenmarktes oder etwa bevorstehenden grossen Anspruchsveränderungen werden bei Bedarf weitere Zwischenbewertungen veranlasst. Im abgelaufenen Geschäftsjahr ergab sich hierfür aufgrund der markanten Veränderungen im

Immobilienmarkt und einer bevorstehenden Anspruchsveränderung (Sacheinlage) eine entsprechende Notwendigkeit. Auf dieser Basis hat die ASSETIMMO eine zusätzliche Aktualisierung der Marktwerte durch den unabhängigen Schätzungsexperten veranlasst. Aus dieser resultierten substanzielle Marktwertanpassungen der Liegenschaften. Deren Resultate wurden unter Berücksichtigung der vorgenommenen Investitionen und der Anpassung von latenten Liquidationssteuern im Kapitalwert per 1. März 2011 bei der Kurswertermittlung berücksichtigt. Im Zuge dieser Anpassung war damit gegenüber den Vormonaten eine substanzielle Erhöhung des NAV (Nettoinventarwertes) und der Performance des Kalenderjahres (YTD) festzustellen.

Sondervermögen W (Wohnliegenschaften)

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat sich das Liegenschaftenvolumen von CHF 886 Mio. auf CHF 950 Mio. erneut deutlich erhöht. Diese Steigerung resultierte aus den Neubauten, Instandsetzungen und erneuten Wertsteigerungen der Bestandesobjekte. Der Leerstand der Objekte hat sich gegenüber dem Vorjahr von 2,88% auf 3,39% erhöht. Grund dafür waren Leerstände bedingt durch Instandsetzungen und laufende Erstvermietungen. Der durchschnittliche gewichtete Diskontsatz hat sich gegenüber dem Vorjahreswert von 4,73% auf 4,63% nochmals verbessert. In der Folge dieser Entwicklung hat sich der Kapitalwert wiederum von CHF 436,02 auf CHF 444,52 deutlich erhöht.

Der Netto-Ertrag des Sondervermögens W beträgt CHF 18,59 gegenüber CHF 19,07 vom Vorjahr. Die resultierende Direktrendite beträgt 4,26% und die Gesamtpformance beträgt 6,12%.

Sondervermögen G (Geschäftliegenschaften)

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat sich das Liegenschaftenvolumen von CHF 592 Mio. auf CHF 636 Mio. erhöht. Der Leerstand der Objekte hat sich gegenüber dem Vorjahr von 3,78% auf 4,09% erhöht. Der durchschnittliche gewichtete Diskontsatz der Liegenschaften im Alleineigentum hat sich gegenüber dem Vorjahreswert von 4,58% auf 4,51% nochmals leicht verbessert. Der entsprechende Diskontsatz bei den Liegenschaften im Miteigentum hat sich von 4,69% im Vorjahr auf 4,67% verbessert. In der Folge dieser Entwicklung hat sich der Kapitalwert von CHF 374,90 auf CHF 383,48 deutlich erhöht.

Der Netto-Ertrag des Sondervermögens G beträgt CHF 17,85 gegenüber CHF 17,11 vom Vorjahr. Die resultierende Direktrendite beträgt 4,76% und die Gesamtpformance beträgt 6,99%.

Ausschüttung und Wiederanlage

Der Mitgliederversammlung wird im Sondervermögen W eine Ausschüttung von CHF 18,30 pro Anspruch vorgeschlagen. Beim Sondervermögen G wird eine Ausschüttung von CHF 17,75 pro Anspruch vorgeschlagen. Die Ausschüttung berücksichtigt jeweils den vom Stiftungsrat vorgeschlagenen Rückbehalt für den Unterhalt der Liegenschaften. Der Rückbehalt ist im Antrag an die Mitgliederversammlung der Sondervermögen ausgewiesen.

In beiden Sondervermögen kann die Ausschüttung im Rahmen der spesenfreien Wiederanlage wieder angelegt werden.

Ausblick

Vor dem Hintergrund der erstarkten Konjunkturerholung erwarten wir eine stabile Werthaltigkeit unserer Investitionen in beiden Sondervermögen. Durch die eingangs beschriebene positive Entwicklung der relevanten Parameter kann eine weitere Zunahme der Exportdynamik erwartet werden. In deren Gefolge wird die Investitionsgüter- und Konsumnachfrage das derzeitige Niveau halten können. Damit ist insgesamt zu erwarten, dass die Nachfrage nach Wohnraum und Geschäftsflächen weiterhin von einer positiven Grundstimmung profitieren kann. Als Folge werden die Flächenerträge basierend auf der Zahlungsbereitschaft für Wohn- und Geschäftsnutzungen mindestens auf dem derzeitigen Niveau verharren.

Neben der Suche nach weiteren Anlagemöglichkeiten legen wir ein besonderes Gewicht auf die rasche operative Integration der Liegenschaften aus der Sacheinlage der Vorsorgeeinrichtungen der Tamedia. Daneben treiben wir mit nachhaltigen Instandsetzungen die Optimierung des Bestandes weiter voran.

Zürich, im Mai 2011

Geschäftsleitung ASSETIMMO Immobilien-Anlagestiftung



Sondervermögen W

Wohnliegenschaften
Valorennummer 1'049'345



Anspruchsbestand

Aufgrund der unverändert schwierigen Lage auf dem Markt für Anlageobjekte konnte immer noch keine generelle Öffnung vorgenommen werden. Die Zahl der Ansprüche hat sich durch die spesenfreie Wiederanlage verändert. Durch die Wiederanlage sind 70'061 Ansprü-

che hinzugekommen. Sie wurde zu 89,17% ausgeschöpft. Im Übrigen sind weitere Veränderungen auf einige Umschichtungen zurückzuführen. Insgesamt hat sich die Zahl der Ansprüche um 70'061 auf 1'923'772 (+3,78%) verändert.

Ertrag und Ausschüttung

Die Marktnachfrage nach Wohnraum verblieb im vergangenen Geschäftsjahr hoch. Der Ertrag der bestehenden Objekte ist trotz des nochmals tieferen Referenzzinssatzes und einer erneuten Mengenausweitung des Angebotes praktisch stabil geblieben. Wie bereits im letzten Geschäftsjahr hatten wir aufgrund grösserer Sanierungen partielle Leerstände. Das Sondervermögen W weist für den Berichtszeitraum eine Leerstandsquote von 3,39% auf. Sie ist damit gegenüber dem Vorjahreswert von 2,88% gestiegen.

Der Sollertrag der Liegenschaften konnte gesamthaft marginal um ca. 0,04% ausgeweitet

werden. Insgesamt ist der Ertrag pro Anspruch gesunken. Der Ertrag pro Anspruch beträgt CHF 18,59 gegenüber CHF 19,07 vom Vorjahr.

Der Nettoertrag des Rechnungsjahres beinhaltet den effektiven Aufwand für den Liegenschaftenunterhalt. Eine allfällige Abweichung des Mittelwertes für den Unterhalt in der Größenordnung von 1,2% des Gebäudeversicherungswertes zum effektiven Wert wird bei der Festlegung der Ausschüttung, resp. des Gewinnvortrages berücksichtigt.

Die Ausschüttung beträgt im Sondervermögen W (Wohnliegenschaften) CHF 18,30.

Rendite eines Anspruchs

	2010/2011	2009/2010
Inventarwert je Anspruch am 1. April nach Gewinnausschüttung	436,39	429,56
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	18,59	19,07
Nettoertrag je Anspruch in %	4,26	4,44
Wertveränderung je Anspruch	8,13	6,46
Wertveränderung je Anspruch in %	1,86	1,50
Nettoertrag und Wertveränderung des Rechnungsjahres je Anspruch	26,72	25,53
Gesamtrendite je Anspruch in %	6,12	5,94



Mietzinsvolumen, Leerstände nach Regionen

Wirtschaftsregion	2010/2011		2009/2010	
	Mietzinsvolumen CHF	Leerstand %	Mietzinsvolumen CHF	Leerstand %
Genf	4'298'154	1,43	4'252'366	1,79
Westschweiz	5'946'407	1,60	6'205'582	1,63
Bern/Mittelland	10'681'239	3,27	11'810'758	3,84
Nordwestschweiz	13'456'690	5,50	12'586'150	4,25
Zürich	7'913'583	4,08	7'140'015	1,82
Ostschweiz	4'721'190	3,71	4'705'869	3,00
Zentralschweiz	6'092'203	0,96	6'016'327	1,36
Südschweiz	0	0,00	368'937	2,08
Total	53'109'466	3,39	53'086'004	2,88

Entwicklung der Anlagen

Marktlage

Die Situation auf dem Markt von Promotionsobjekten und Bestandesliegenschaften ist nach wie vor deutlich angespannt, die Nachfrage nach Renditeliegenschaften weiter ungebrochen. Trotz grosser Anstrengungen konnte nur ein weiteres Projekt in Herisau AR erworben werden. Die Leerstände in bestimmten

Regionen schwanken je nach Mieternachfrage resp. Makro- und Mikrolage. Im Sinne einer langfristigen Interessenwahrung unserer Anleger halten wir an einer vorsichtigen, nachhaltig orientierten Politik fest.

Projekte, Akquisitionen und Devestitionen

Im Berichtsjahr wurden insbesondere die tiefgreifenden Sanierungen der Liegenschaften in Reinach BL (1. von 3 Etappen), Spiez BE und Thun BE durchgeführt. Daneben wurden eine Reihe weiterer Instandsetzungen durchgeführt. In Ergänzung dazu wurden weitere Projekte an anderen Standorten im Hinblick auf die Durchführung im folgenden und den nächsten Geschäftsjahren vorbereitet.

Wegen der anhaltend schwierigen Marktlage haben wir die Zahl der Bestandesliegenschaf-

ten nicht weiter ausweiten können. Die im Vorjahr begonnenen Neubauprojekte wurden mindestens teilweise bereits fertiggestellt. Zusätzlich konnten wir ein weiteres Projekt in Herisau AR erwerben. In allen Fällen handelt es sich um Neubauprojekte in wichtigen Mittelzentren. Wir verweisen auf die nachfolgende Übersicht. Es wurden keine Liegenschaften veräussert.

Übersicht über die wichtigsten Liegenschaftenveränderungen

Zukäufe/Investitionen				
Ort	Liegenschaft	Anteil	Investition	Bemerkungen
Bauprojekte				
Baden AG	Stadtturmstrasse 22/24	100%	522'445	Projektkosten
Neuenburg NE	Rue des parcs 121/123	100%	6'296'771	Projektkosten
Romanshorn TG	„Obstgarten“	100%	10'492'160	Projektkosten
Malters LU	Hellbühlstr. 44+46	100%	5'066'870	Projektkosten
Locarno TI	„Parco delle palme“	100%	6'247'621	Projektkosten
Herisau AR	„Mühlestrasse“	100%	2'017'623	Landkäufe
Zofingen AG	Junkermattstr., Baulandreserve	100%	46'278	Projektkosten
Neu erworbene Bestandesobjekte				
Keine			0	
Bedeutende Unterhaltsprojekte				
Reinach BL	„Surbaum“ 1. Etappe	100%	6'510'800	Instandsetzung
Spiez BE	Kornweidliweg 3/3a/3b	100%	1'986'278	Instandsetzung
Thun BE	Favriweg 6/8	100%	1'138'900	Instandsetzung
Div. Projekte	Div.	100%	3'773'948	Instandsetzungen
Total			44'099'694	
Verkäufe/Devestitionen			Devestitionen	
Keine			0	
Total			0	

Eingegangene, nicht bilanzierte Verbindlichkeiten

Es bestanden per 31. März 2011 die folgenden, nicht bilanzierten, noch offenen Verbindlichkeiten aus angefangenen Bauten, Projekten oder Zukäufen. Es sind an dieser Stelle nur die bedeutenden Verpflichtungen aufgeführt.

Ort	Liegenschaft	Anteil	Offene Verpflichtung	Bemerkungen
Neuenburg NE	Rue des parcs 121/123	100%	530'762	Div. Werkverträge
Romanshorn TG	„Obstgarten“	100%	500'000	TU-Werkvertrag
Malters LU	Hellbühlstr. 44+46	100%	440'000	TU-Werkvertrag
Locarno TI	„Parco delle palme“	100%	10'544'800	TU-Werkvertrag
Herisau AR	„Mühlestrasse“	100%	12'620'000	TU-Werkvertrag
Reinach BL	„Surbaum“ 2. Etappe	100%	4'200'419	Div. Werkverträge
Div. Projekte		100%	3'824'375	Div. Werkverträge
Total			32'660'356	

Bewertungen/Marktwertveränderungen

Der Marktwert der gehaltenen Liegenschaften beträgt per 31. März 2011 CHF 949'697'828. Der Liegenschaftenbestand erfuhr im Berichtsjahr die aufgeführten Veränderungen. Gegenüber dem Wert per 1. April 2010 von CHF 885'686'428 beträgt die absolute Wertzunahme CHF 64'011'400. Die Wertveränderung entspricht einer Zunahme des Marktwertes von 7,23%. In dieser Veränderung sind alle Neuinvestitionen, Desinvestitionen, Wertver-

änderungen und Investitionen in bestehende Objekte enthalten.

Der Wert des Basisbestandes erhöhte sich um 2,31%. Diese Veränderung berücksichtigt die getätigten Investitionen. Sie ist unter anderem auf eine weitere Verbesserung der nachfrageseitigen Markteinschätzung und der erfolgten nachhaltig wirksamen Optimierung der Kostenstruktur der Objekte (u.a. die Ausgliederung der Nebenkosten) zurückzuführen.



Veränderung des Kapitalwertes

Im Rahmen der Aktualisierung der Marktwerte werden die Erträge, das Mietzinspotenzial und die Kosten für Betrieb, Instandhaltung und –setzung überprüft. Massgeblich für die über alles gesehen weitere positive Entwicklung war eine nochmalige leichte Steigerung des relativen Netto-Mietertrages durch nachhaltige Kostenoptimierungen. Zudem ist über alle Liegenschaf-

ten der durchschnittlich gewichtete Diskontsatz nochmals gesunken. Er beträgt aktuell 4,63% (Vorjahr 4,73%). Insgesamt resultierte eine substantielle Erhöhung des Kapitalwertes pro Anspruch von CHF 436,39 auf CHF 444,81.

Entwicklung des Vermögensbestandes

Liegenschaften/Miteigentumsanteile/Bauvorhaben

	Marktwert CHF	%
Wert per 31. März 2010 gemäss Bewertung Wüest & Partner AG	885'686'428	
Zukäufe/Bauten/Investitionen 2010/2011	44'099'694	
	929'786'122	
Verkäufe	-0	
Wert per 31. März 2010 Basis Vorjahr inkl. Zu-/Abgänge effektiv	929'786'122	100,00
Wert per 31. März 2011 gemäss Bewertung Wüest & Partner AG	949'697'828	
Gesamtveränderung	19'911'706	
Veränderung latente Steuern	-4'355'200	
Nichtrealisierte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	15'556'506	1,67

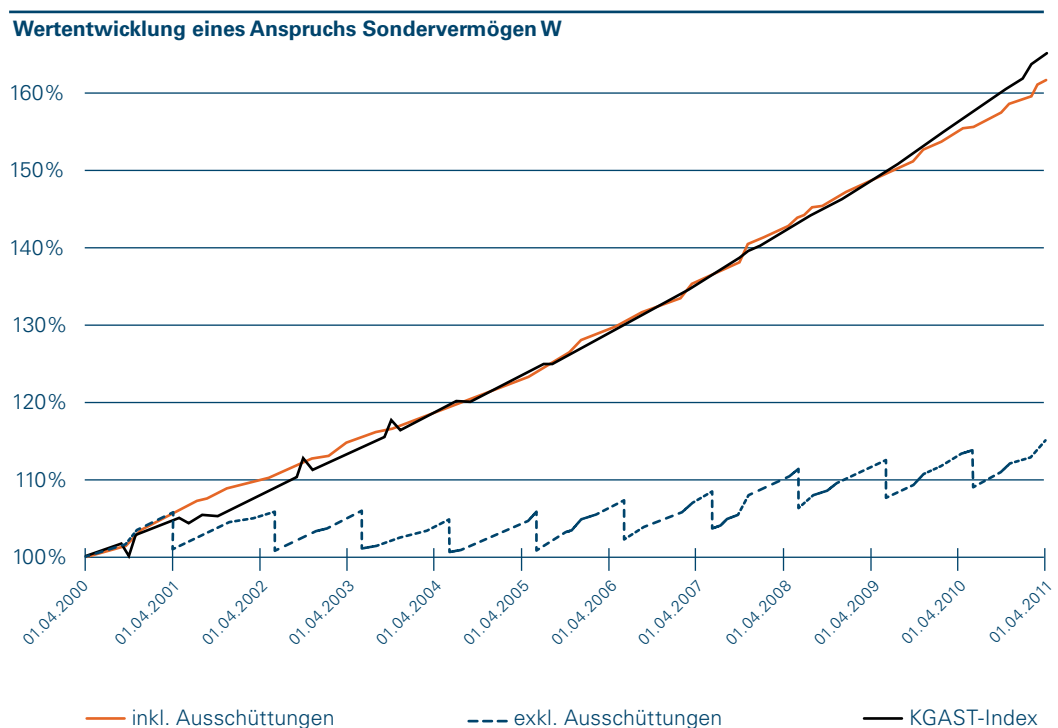
Hypothekarschulden

		31.03.2011		31.03.2010	
		CHF	%	CHF	%
Fällig	Monatlich	41'600'000	100,00	32'200'000	100,00
Total		41'600'000	100,00	32'200'000	100,00
In % vom Marktwert		4,38		3,64	
Gewichteter mittlerer Zinssatz		0,42		0,39	

Anlagevorschriften

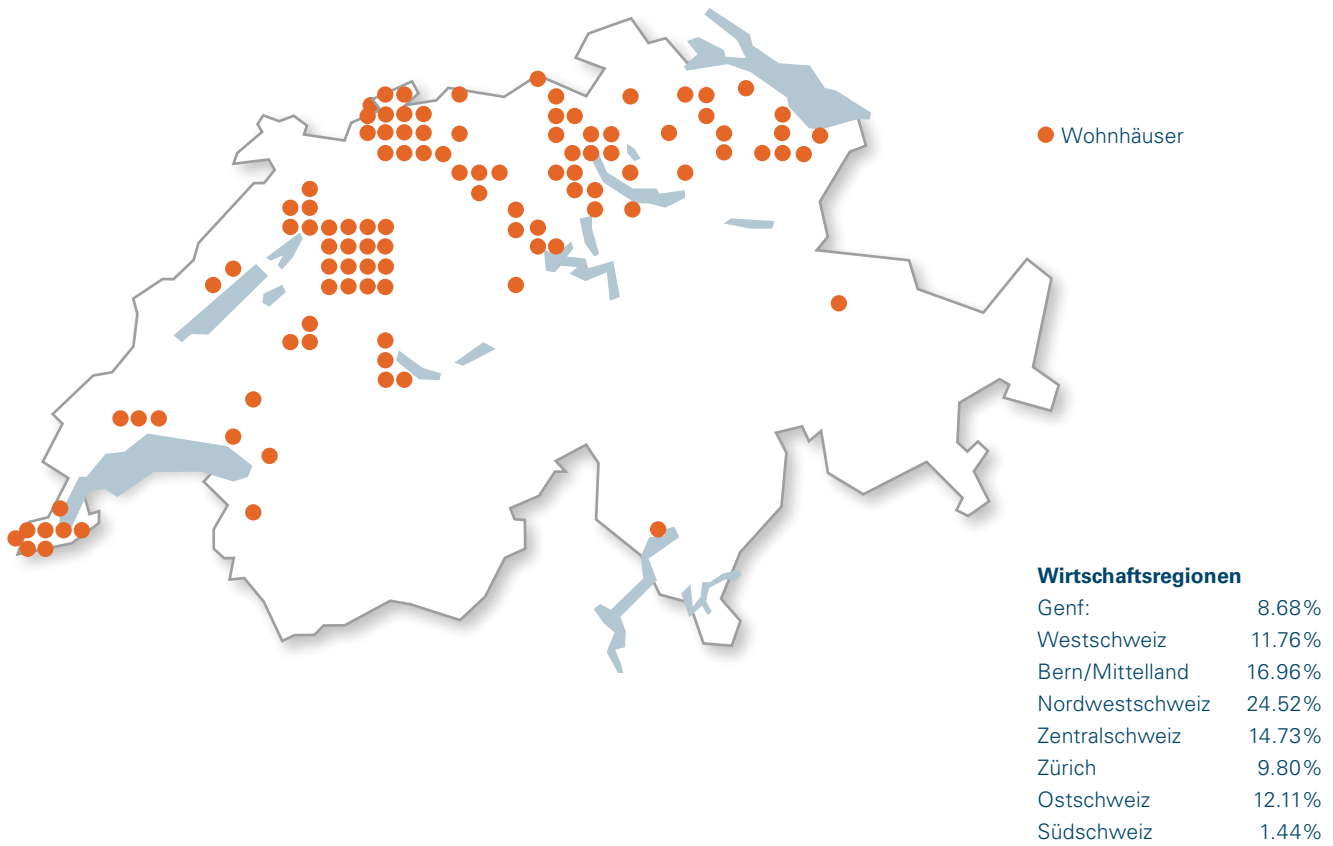
	Zielvorstellung	ebenfalls zugelassen
Objektyp	Mehrfamilienhäuser mit Familienwohnungen	Kleinwohnungen/Residenzen, Wohnhäuser mit Geschäftsräumen Bauland/Eigenpromotionen
Geographische Verteilung	Alle wichtigen Regionen	Randregionen in der Schweiz
Standorte	Grössere und mittlere Agglomerationen	Kleinere Ortschaften
Qualitätsniveau	Mittlerer Standard, normaler Unterhaltszustand	Objekte mit Renovationsbedarf
Eigentumsform	Alleineigentum im Direktbesitz	Mit-/Stockwerkeigentum, Immobilien AG, Objekte im Baurecht
Objektgrösse	min. CHF 3'000'000 max. 10% der Aktiven	kleinere Objekte/Beteiligungen
Fremdfinanzierung	20% des Verkehrswertes	global 40% des Verkehrswertes max. 70% auf Einzelobjekt
Temporäre Anlagen	Flüssige Mittel/Festgelder	Handelbare Wertpapiere in CHF

Kurswertentwicklung 1. April 2000 – 31. März 2011





Verteilung der Anlagen



Anlagenverzeichnis per 31. März 2011

		Anteil	Versicherungs-	Marktwert	Mietertrag	Baujahr	Sanierung
		Bemerk.	wert				
4123	Allschwil	Spitzgartenweg 1/3	4'951'000	6'000'000	381'148	1981	1993 P
5400	Baden	Mellingerstr. 99	6'202'000	5'968'000	380'558	1960	1980 T / 97 P
6275	Ballwil	Neuheim 8 + 10	5'530'000	6'491'000	417954.5	1982/87	
4057	Basel	Feldbergstr. 67	4'927'000	5'387'000	278'109	1963	2007 T
4052	Basel	Gellertstr. 169-181	5'829'000	5'137'000	284'047	1960	1993/00/05/07 T
4052	Basel	Jacob Burckhardt-Strasse 69/71	5'271'000	5'380'000	323'634	1980	
4057	Basel	Klybeckstr. 20 + 22	8'381'000	8'854'000	486'792	1962	2007 T
4052	Basel	Lehenmattstr. 280/282 inkl. EH	31'144'500	36'430'000	2'039'776	1962	2003/08 T
4057	Basel	Oetlingerstr. 48/50 + Klybeckstr. 63	15'068'000	14'430'000	841'768	1972/73	2002 T
3018	Bern	Alemannenstr. 46-50	4'720'200	5'210'000	284'580	1951	1999 T
3027	Bern	Fellerstr. 9/9a	2'284'100	2'187'000	133'812	1947	1996 T
3012	Bern	Länggassstr. 21/21a	11'279'100	13'800'000	777'081	1928	1992 T
3006	Bern	Mülinenstr. 33/35	10'223'300	7'866'000	505'812	1951	1995 T
3018	Bern	Normannenstr. 35/37/39 + 43/45	27'212'400	20'680'000	1'676'331	1966	1997 P
3013	Bern	Spitalackerstr. 70	2'441'900	2'484'000	136'920	1900	1992 P
3014	Bern	Wankdorffeldstr. 105	4'788'000	4'397'000	299'213	1952	1993 P
2500	Biel	Bürenstr. 87-93	6'840'000	5'843'000	384'660	1987/88	2004 P
2500	Biel	Forellenweg 14/16	9'196'600	9'441'000	602'568	1962	1989 T / 99 P
2500	Biel	Lischenweg 21/23 + Erlacherweg 36	7'188'600	7'297'000	466'745	1962	1991 T / 00 P
2500	Biel	Mettlenweg 92-100	24'557'300	12'840'000	1'038'421	1960/61	1979/99/08 P
2500	Biel	Mettstr. 125a-d	5'175'100	4'782'000	314'752	1958/59	1999 T
4127	Birsfelden	Bäregasse 18	3'877'000	5'803'000	336'237	1960	1992 T
4127	Birsfelden	Florastr. 30-46	12'866'000	15'770'000	902'253	1967	1997 T
8107	Buchs	Eichstr. 1/3 + Ringstr. 2/4	6'100'900	8'290'000	489'929	1985	
1030	Bussigny	Ch. de Cocagne 14/16	5'189'726	5'679'000	343'790	1985	
1030	Bussigny	Ch. de Cocagne 57-61	6'034'371	7'518'000	469'775	1987	
1227	Carouge	Av. de la Praille 35/37	10'211'030	14'010'000	784'353	1984	
1227	Carouge	Ch. Charles-Poluzzi 23-29	11'076'050	16'960'000	782'907	1991	
8953	Dietikon	Hofackerstr. 16-24	12'574'500	16'710'000	941'914	1963	2003 T
4143	Dornach	Apfelseestr. 18-22	6'952'635	9'573'000	593'476	1986	2006 P
5312	Döttingen	Erlenweg 4 + 6 + 8	4'300'000	5'522'000	317'071	1963/64	2004/09 T
4647	Dulliken	Glasacker 1 + 3	5'855'355	4'618'000	291'262	1965	1993/08 T
9322	Egnach	Luxburgstr. 11 + Wilenstr. 3	4'763'000	3'704'000	276'240	1984	2006 P
8127	Forch	Im Bränneli 15	3'734'400	5'216'000	287'120	1975	1996/08 T
8500	Frauenfeld	Neuhofstr. 7/9 + Galgenholz 35/35a	4'612'000	5'522'000	348'540	1955	1994/08 T
8500	Frauenfeld	Zürcherstr. 229	8'988'000	9'190'000	546'156	1970	1996/07 T
1700	Fribourg	Av. Jean-Marie-Musy 20-24	14'245'200	16'240'000	951'162	1974	2004 T
1700	Fribourg	Rte. de Mon Repos 23/25	5'368'200	4'067'000	248'789	1963	1992 P
1207	Genève	Av. de la Grenade 6/8	11'392'320	13'850'000	718'377	1900	1986 P
1206	Genève	Av. Peschier 6	5'352'900	5'998'000	274'650	1911	1995/09 T
1203	Genève	Avenue d'Aire 49	4'368'820	6'258'000	325'513	1959	1994/08 T
1205	Genève	Bd Carl-Vogt 83	6'178'670	6'124'000	350'674	1890	1965/09 P
1207	Genève	Rue de Montchoisy 49	5'926'080	7'100'000	394'374	1913	1985/07 P
1202	Genève	Rue du Prieuré 19/21	10'180'120	12'130'000	667'306	1980	2001/07 P



Wohnungen Total	m ²	aufgeteilt nach Zimmer										Parkpl. m ²	Stk.	Gewerbe-/ Nebenraum m ²	Gebäude- Versicherungs- Volumen m ³	
		1	m ²	2	m ²	3	m ²	4	m ²	5	m ²					6
20	1'597			5	296	7	533	7	656	1	112			27	218	11'112
27	2'038			9	576	18	1'462							20		8'897
24	2'235	1	27	3	165	4	304	15	1'625	1	114			48	27	11'734
18	1060	8	248			10	812							496		6'704
15	1'394			3	170			12	1'224					9		8'460
18	1'518					12	861	6	657					11	114	8'671
18	1'289			6	342	8	612	4	335					6	1'932	13'566
136	8364			68	3808	68	4556							152	8	53045
42	3'063			11	656	31	2'407							70	1'027	25'683
26	1332	8	224	8	424	10	684								45	7'000
9	642					9	642									3'200
25	2265			2	158	22	1'994	1	113					23	1'277	13'900
34	3018			10	510	12	1'212	12	1'296					2		12'200
132	9706	11	462	8	493	71	5'223	42	3'528					106		47'520
6	547			1	70	1	81	4	396					2		3'219
20	1418			6	366	8	539	6	513					6	20	6'137
22	1990					10	802	10	960	2	228			21	154	11'836
48	3108			12	600	24	1'608	12	900					20	8	14'800
36	2556					24	1'536	12	1'020					4		11'100
112	7232	5	87	21	819	57	3'713	27	2'341	2	272			98	347	40'010
30	1661	4	60	7	317	16	1'041	3	243					21	50	7'965
24	1314			8	336	16	978							16	62	6'567
63	3'522	6	183	15	630	39	2'457	3	252					32	220	22'984
25	2'285					3	195	16	1'445	6	645			34		15'742
18	1'726					8	600	2	210	8	916			24	60	10'767
30	2'121	3	126	11	670	11	840	5	485					32	44	13'920
29	2'382			5	288	14	1'094	10	1'000					28	460	14'900
32	2'744					4	264	25	2'111			3	369	44	15	13'090
52	3576	4	136			28	1'910	20	1'530					40		16'921
33	2533			9	475	18	1'458	6	600					32	158	13'461
24	1747					16	1115	8	632					16		7490
27	1'552	4	140	6	304	8	504	8	604					14	64	7'952
16	1'350					1	76	15	1'274					19		8'593
13	1024			2	120	6	444	5	460					17		5'020
24	1524					12	696	12	828					38		10'007
36	1'885	15	541	11	591	7	487	3	266					14	935	15'001
72	4'872			24	1'032			48	3'840					77		23'480
20	1'745					10	760	6	545	4	440			24		7'351
24	2'652							14	1'277	6	815	4	560	29	83	15'250
14	1'245							14	1'245							6'260
32	1092	8	160	12	362	6	246	6	324						126	5'698
12	1'105	2	80			5	360			2	265	3	400		182	7'000
26	1'411	6	232	17	954	3	225									6'650
22	1'906			4	268	12	978	4	386	2	274			27	570	14'520

Anlagenverzeichnis per 31. März 2011

			Anteil	Versicherungs-	Marktwert	Mietertrag	Baujahr	Sanierung
			Bemerk.	wert				
9403	Goldach	Haini-Rennhas-Str. 11-22		22'811'600	24'000'000	1'536'652	1963	1989/05 P
9202	Gossau	Industriestr.4+Hofmattstr.25+St.Gallerstr.212b		10'330'000	9'588'000	651'205	1980	
3324	Hindelbank	Bernstr. 5		3'775'100	2'717'000	167'845	2000	
3324	Hindelbank	Wylersweg 1-7a		7'971'900	8'583'000	542'937	1995	
6280	Hochdorf	Hohenrainstr. 10-14		11'697'000	16'070'000	891'045	2004/05	
6280	Hochdorf	Lindenbergstr. 8 + 10 + 12		5'972'000	6'356'000	383'950	1988/89	2008 P
7206	Igis	Ziegelgutstr. 15/16/17		9'642'600	8'250'000	564'089	1983	1998 P
3422	Kirchberg	Juraweg 15-19		7'432'000	6'497'000	453'967	1985/86	2008 P
3422	Kirchberg	Kirchmattstr. 12/14		3'193'967	2'566'000	180'130	1982	
1814	La Tour-de-Peilz	Av. des Baumes 2		10'994'236	11'010'000	578'014	1964	1992 T
1000	Lausanne	Av. de Beaulieu 18/20		6'530'488	6'193'000	375'433	1960	1987 P
4415	Lausen	Ergolzstr. 12-18		7'898'000	6'425'000	390'300	1982	1997/05 P
4415	Lausen	Furlenbodenstr. 23-29		6'672'000	7'130'000	453'285	1982/85	2007 P
4415	Lausen	Hofmattstr. 1 + 3/5		3'907'000	4'962'000	315'108	1964	1987/08 P
6003	Luzern	Kauffmannweg 17/Winkelriedstr. 36		32'970'000	43'040'000	2'470'400	1987	2006/07/09 P
6005	Luzern	Matthofring 60/62		18'042'000	22'070'000	1'276'600	1965	1996 T
3250	Lyss	Bernstr. 27/29/29a-b		3'784'400	2'664'000	194'843	1988	
2074	Marin	Rue de la Prairie 5		2'861'368	2'871'000	168'474	1963	1997/06 T
1723	Marly	Route du Confin 20/22/24/26		5'601'200	4'549'000	351'694	1970	1990 P
1870	Monthey	Rue de la Reconfière 1		7'436'045	6'310'000	407'655	1966	1995 P
3053	Münchenbuchsee	Eichgutweg 29/31		3'950'000	4'257'000	269'005	1986	2008 P
2000	Neuchâtel	Rue des Saars 83 + 85 + 87		9'062'683	11'120'000	617'268	1963	1999 T
8102	Oberengstringen	Fabrikstr. 2a + 2b		4'426'900	6'399'000	362'252	2002	
4104	Oberwil	Langegasse 37 + Hallenstr. 18		3'172'000	4'478'000	235'239	1975	2007 T
4600	Olten	Tannwaldstr. 26		2'654'775	2'478'000	142'494	1947	1999/06 T
3072	Ostermündigen	Rütivweg 116		2'199'400	2'308'000	153'882	1967	1996 T
3072	Ostermündigen	Unterdorfstr. 47/49		3'490'000	4'511'000	280'875	1982	2007 P
4153	Reinach	Reichensteinerstr. 10+12, Habshagstr. 13+15		33'042'000	36'660'000	1'966'791	1964-66	1991/98/10 P
1020	Renens	Place de la Gare 8a/8b		6'718'233	10'040'000	534'192	2006	
1632	Riaz	Rue de la Comba 5/7 + 13/15 + 17/19 + 21/23		16'197'300	15'040'000	900'163	2002	
8805	Richterswil	Untermattstr. 63-69		12'073'200	18'650'000	971'853	2004	
8690	Romanshorn	Kreuzstr. 2/2a		5'109'000	3'391'000	233'400	1987	2006 P
3321	Schönbühl	Holzgasse 33/35		4'150'000	3'570'000	237'392	1985	
4334	Sisseln	Bodenackerstr. 6a-d		16'204'000	21'940'000	1'186'096	1974	1999/09 T
3646	Spiez	Kornweidliweg 3/3a/3b		4'229'500	5'660'000	278'396	1968	1994/10 T
8957	Spreitenbach	Langäckerstr. 49/51		15'920'000	16'370'000	993'685	1971	1995 T
9000	St. Gallen	Lindenstr. 76		3'582'100	3'084'000	203'226	1900	1992 T
3612	Steffisburg	Töpferweg 3 + 3b		6'034'100	3'797'000	259'780	1980	
3600	Thun	Favriweg 6/8		5'145'300	4'771'000	250'135	1976	1996/10 T
8488	Turbenthal	Zihlackerring 1-11		9'024'900	7'129'000	469'140	1985	2004 P
5417	Untersiggenthal	Bauhaldenstr. 21		4'445'000	5'808'000	363'150	1970	2002 T
3084	Wabern	Weyerstr. 7-15		8'120'800	7'027'000	397'829	1947/94	1991 T / 97 P
4612	Wangen b. Olten	Langackerstr. 29-34		10'817'280	7'245'000	514'140	1990	2007 P
8570	Weinfelden	Aeulistr. 1/3/5		5'680'000	5'442'000	361'683	1964	1997 T
8623	Wetzikon	Eggweg 12/14		4'581'900	5'365'000	309'801	1965	2001 T
3752	Wimmis	Pintelgasse 5		2'862'800	2'210'000	161'688	1984	
5210	Windisch	Pestalozzistr.14-20		9'500'000	8'090'000	562'932	1979	



Wohnungen Total	m ²	aufgeteilt nach Zimmer										Parkpl. Nebenraum		Gebäude- Gewerbe-/Versicherungs- Volumen			
		1	m ²	2	m ²	3	m ²	4	m ²	5	m ²	6	m ²	Stk.	m ²	m ³	
120	8'756			20	1'148	60	4'272	40	3'336						139		50'151
42	4348					18	1'596	13	1'399	11	1'353				55		22'824
9	954					3	204	6	750								5'650
30	2562	3	114			15	1'200	6	570	6	678				41	99	15'578
56	5'784			8	497	8	650	32	3'569	8	1'068				60		36'300
24	2064			4	251	10	790	8	783	2	240				29	12	13'660
36	3'168							36	3'168						40		16'941
30	2'447					12	833	12	1'062	6	552				31		12'700
12	1'026					6	447	6	579						14		6'076
28	2947					14	1'223	6	612	8	1'112				31		16'731
40	1834	17	425	5	225	13	819	5	365						12		9'634
26	2'093					13	949	13	1'144						40	52	13'144
24	2208							24	2'208						30	92	10'276
24	1366	4	90	5	262	9	565	6	449						18	55	5'821
48	4'020			17	1'108	26	2'337	4	427	1	148				127	4'480	55'825
70	5'631			2	122	44	3'344	22	1'947	2	218				60	1'140	34'683
10	896					4	320	6	576						19	275	7'067
15	995			5	240	5	320	5	435						4		4'695
32	1824					32	1'824								31		8'244
39	2'175	2	56	22	1'078	14	952	1	89						1	300	12'800
14	1'278					6	474	8	804						16		6'692
43	3188	1	45	13	680	20	1'486	6	543	1	145	2	289		32		14'400
13	1'288					6	482	7	806						18		6'300
12	846			4	205	1	80	7	561						18		4'601
10	757					6	401	4	356								3'254
10	615					5	290	5	325						11		3'000
16	1'282			6	339	6	480			4	463				17	46	7'432
135	9'239	3	55	48	2'571	71	5'205	13	1'408						115	820	57'179
22	2'081							20	1'812			2	268		25		11'468
50	4837			3	225	21	1'833	23	2'425	3	354				85	242	28'000
40	3'571			7	369	6	486	23	2'272	4	444				44		17'200
15	1'389			3	162	6	561	4	398	2	268				28	69	8'520
14	1078			3	165	7	516	4	397						15	21	3'930
70	5'340			8	435	28	1'953	24	1'963	10	989				92	35	24'989
24	1580	4	112			4	268	16	1'200						20		7'118
60	4'423			10	542	40	3'017	10	864						83	190	27'421
15	1095			5	255	5	430	5	410						2	70	5'415
17	1499	3	126	3	198	3	255	3	279	5	641				24	21	10'130
19	1383	3	108	5	310	5	356	3	282	3	327				12		6'612
30	2'511			1	69	17	1'304	10	912			2	226		42	94	14'850
21	1'882					7	448	14	1'428						21		7'483
34	1794	8	240	14	602	2	132	8	608	2	212				30	31	12'605
32	2'688	2	68	4	279	19	1'629	7	712						50	89	13'297
24	2124					4	308	16	1'412	4	404				24		10'146
16	1328					8	616	8	712						20	76	6'556
10	885					4	309	6	576						11		5'258
48	3'834			6	348	18	1'332	18	1'548	6	606				55		18'409

Anlagenverzeichnis per 31. März 2011

		Anteil Bemerk.	Versicherungs- wert	Marktwert	Mietertrag	Baujahr	Sanierung
8400	Winterthur	Holzlegistr. 47a/47b	6'383'500	9'453'000	525'427	2006	
4800	Zofingen	Gotthelfstr. 5/7	4'765'000	4'800'000	299'258	1965	1990/91/06 P
4800	Zofingen	Junkermattstr. 4a/4b	5'165'000	5'647'000	314'088	1991	
3052	Zollikofen	Lätterenweg 22/24	4'046'800	3'137'000	231'640	1975	
6300	Zug	Chamerstr. 117	9'511'000	11'980'000	652'255	1964	1992 P
8050	Zürich	Schaffhauserstr. 366-372	9'698'300	13'830'000	690'493	1955	2000 T / 07 P
8006	Zürich	Stolzestr. 3	5'247'300	6'685'000	363'052	1910	1987 T
	Verkaufte Objekte	Erträge nach Verkauf			1'387		
Total Bestandesobjekte			820'090'352	880'979'000	52'344'256		
				Investition	Mietertrag		
Keine Neuzugänge GJ 2010/11			0	0	0		
Total Alleineigentum Neuzugänge GJ 2010/11			0	0	0		
				Investition	Mietertrag		
5400	Baden	Stadtturmstrasse 22/24	10'065'000	14'057'199	765'210	2009/10	
9100	Herisau	„Mühlestrasse“ Neubauprojekt	0	2'017'623	0	2011/12	
6600	Locarno	Wohnüberbauung „Parco delle palme“	0	13'720'453	0	2010-12	
6102	Malters	Hellbühlstr. 44+46	0	8'996'367	0	2010/11	
2000	Neuchâtel	Rue des parcs 121/123	0	11'001'440	0	2009-11	
8690	Romanshorn	Wohnüberbauung „Obstgarten“	0	18'879'468	0	2009-11	
4800	Zofingen	Junkermattstr. 4a/4b, Baulandreserve Neubauprojekt	0	46'278	0	2011	
Total Projekte im Bau			10'065'000	68'718'828	765'210		
GESAMTTOTAL			830'155'352	949'697'828	53'109'466		

Legende: T = Total-Sanierung
P = Parziell-Sanierung



Wohnungen Total	m ²	aufgeteilt nach Zimmer						Parkpl. Nebenraum				Gebäude- Gewerbe-/Versicherungs- Volumen m ³				
		1	m ²	2	m ²	3	m ²	4	m ²	5	m ²		6	m ²	Stk.	m ²
20	2'314							4	418	16	1'888			30		12'300
30	1'752	10	294			10	679	10	779					17		8'178
14	1'392					6	468	6	564	2	360			31		11'750
24	1'256	8	200			16	1'056							23	55	5'600
30	2'329	7	259			12	872	10	1'046			1	152	46		11'304
24	2'452					8	634	12	1'309	4	509			11	861	14'660
10	829			4	251	6	578							3	344	5'718
3'167	238'583	160	4'898	539	28'736	1'338	97'892	968	87'718	144	17'060	17	2'264	3'552	17'775	1'365'958
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27	2'137			9	525	17	1'496	1	116					36	595	14'200
0	0			0		0		0						0	0	0
60	5'223			18	918	21	1'911	21	2'394					87		30'063
21	2'425			4	338	7	612	5	585	5	665			28	225	14'840
45	3'343			8	488	17	1'667	12	1'188					35		17'400
54	5'409			15	1'020	18	1'764	21	2'415					92	210	31'400
0	0			0		0		0						0	0	0
207	18'537	0	0	54	3'289	80	7'450	60	6'698	5	665	0	0	278	1'030	107'903
3'374	257'120	160	4'898	593	32'025	1'418	105'342	1'028	94'416	149	17'725	17	2'264	3'830	18'805	1'473'861

Bilanz per 31. März

	2011	2010
	CHF	CHF
Aktiven	970'545'216	910'601'857
Immobilien	949'697'828	885'686'428
Alleineigentum	880'979'000	847'657'368
Alleineigentum im Bau	68'718'828	38'029'060
Miteigentum	0	0
Grundstücke	0	0
Übrige Aktiven	20'847'388	24'915'429
Kurzfristige Forderungen	20'047'675	23'657'472
Rechnungsabgrenzung	504'939	1'014'790
Bankguthaben	294'774	243'167
Passiven	970'545'216	910'601'857
Fremdkapital	79'636'412	67'004'869
Latente Steuern	18'573'300	14'159'800
Hypothekarschulden	41'600'000	32'200'000
Kurzfristige Verbindlichkeiten	17'232'918	18'310'081
Rechnungsabgrenzung	2'230'194	2'334'988
Nettovermögen	890'908'804	843'596'988
Ansprüche		
Ausgegebene Ansprüche	Anzahl 1'923'772	1'853'711
Anzahl gekündete Ansprüche	Anzahl 0	0
Werte pro Anspruch		
Kapitalwert je Anspruch	CHF 444,52	436,02
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	CHF 18,59	19,07
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	CHF 463,11	455,09
Ausschüttung je Anspruch	CHF 18,30	18,70
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung	CHF 444,81	436,39

Die Differenz gegenüber dem per 31. März 2011 publizierten Inventarwert (NAV) pro Anspruch von CHF 463,44 ist im Kurswert per 1. Juni 2011 eingerechnet.



Erfolgsrechnung vom 1. April bis 31. März

	2010/2011		2009/2010	
	CHF	%	CHF	%
Nettoertrag Alleineigentum	37'436'060	70,5	37'143'282	70,0
Mietertrag Netto	51'190'190		51'393'037	
Soll-Mietertrag	53'109'466	100,0	53'086'004	100,0
Minderertrag Leerstand	-1'802'482	-3,4	-1'526'538	-2,9
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-116'794	-0,2	-166'429	-0,3
Unterhalt Immobilien	9'289'664	17,5	9'477'963	17,9
Instandhaltung	3'956'218		3'282'431	
Instandsetzung	5'333'446		6'195'532	
Rücklage Unterhalt				
Betriebsaufwand	4'464'466	8,4	4'771'792	9,0
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren, etc.	296'974	0,6	329'810	0,6
./. Nebenkostenpauschalen	0	0,0	0	0,0
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	517'366	1,0	766'776	1,4
Forderungsverluste, Delkredere	5'000	0,0	-10'000	0,0
Versicherungen	456'911	0,9	486'776	0,9
Verwaltungshonorare	2'070'752	3,9	2'096'693	3,9
Vermietungs- und Insertionskosten	383'443	0,7	380'990	0,7
Steuern und Abgaben	734'020	1,4	720'747	1,4
Nettoertrag Miteigentum	0		0	
Mietertrag netto	0		0	
Betriebsaufwand inkl. Steuern / Abgaben	0		0	
Operatives Ergebnis	37'436'060	100,0	37'143'282	100,0
Nettoertrag Alleineigentum	37'436'060	100,0	37'143'282	100,0
Nettoertrag Miteigentum	0	0,0	0	0,0
		in % vom operativen Ergebnis		in % vom operativen Ergebnis
Sonstige Erträge	185'914	0,5	132'809	0,4
Aktivzinsen	18'241		17'816	
Aktivierte Bauzinsen	147'782		95'304	
Übrige Erträge	19'891		19'689	
Finanzierungsaufwand	402'322		464'735	
Hypothekarzinsen	148'320		215'488	
Sonstige Passivzinsen	6'047		4'114	
Baurechtszinsen	247'955		245'133	
Verwaltungsaufwand	1'785'480	4,8	1'801'349	4,8
Vergütung an Verwaltungsvermögen	1'455'519		1'404'484	
Vergütungen an Partnerbanken	0		0	
Schätzungs- und Prüfungsaufwand	235'795		286'415	
Übriger Verwaltungsaufwand	94'166		110'450	
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	355'592		338'217	
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Ansprüchen	5'532'825		420'739	
Ausrichtung laufender Erträge bei Rücknahme von Ansprüchen	-5'197'233		-82'522	
Nettoertrag des Rechnungsjahres	35'769'764		35'348'224	
Realisierte Kapitalgewinne/- verluste	76'021		2'051'830	
Realisierte Kapitalgewinne	76'924		2'183'881	
Realisierte Kapitalverluste	-903		-132'051	
Realisierter Erfolg	35'845'785		37'400'054	
Nichtrealisierte Kapitalgewinne/- verluste	15'556'506		9'846'874	
Nichtrealisierte Kapitalgewinne	23'922'751		12'841'724	
Nichtrealisierte Kapitalverluste	-4'011'045		-2'025'950	
Veränderung latente Steuern	-4'355'000		-968'900	
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	51'402'291		47'246'928	

Entwicklung des Anspruchsbestandes

	Anzahl Ansprüche	Nettovermögen	Nettovermögen je Anspruch
Bestand per 31. März 2010	1'853'711	843'596'988	455,09
Neuzzeichnungen, int. Handel	1'052'333		
Rücknahmen, int. Handel	-982'272		
Bestand per 31. März 2011	1'923'772	890'908'804	463,11

Das Nettovermögen je Anspruch beinhaltet den Ertrag und die Wertveränderung.

Veränderung des Nettovermögens

	31.03.2011	31.03.2010
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres 1. April	843'596'988	800'789'390
Gewinnausschüttung vom Vorjahr	-34'664'396	-33'919'674
Nettovermögen per 1. April inkl. Gewinnvortrag	808'932'592	766'869'716
Zeichnungen, int. Handel	459'419'295	33'815'057
Rücknahmen, int. Handel	-428'845'374	-4'334'713
	839'506'513	796'350'060
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	51'402'291	47'246'928
Nettovermögen per 31. März	890'908'804	843'596'988

Rückbehalt Unterhalt

	2010/2011	2009/2010
Vortrag	683'044	10'083
Zielgrösse Unterhalt 1,2% Versicherungswert	9'882'820	10'150'924
Aufwand effektiv in Periode	9'289'664	9'477'963
Veränderung Rückbehalt	593'156	672'961
Rückbehalt Unterhalt kumuliert	1'276'200	683'044
Stand Rückbehalt je Anspruch CHF	0,66	0,37

Ausschüttung unter Berücksichtigung Rückbehalt Unterhalt Liegenschaften

	31.03.2011	31.03.2010
Gewinnvortrag Vorjahr	762'500	78'672
Nettoertrag des Rechnungsjahres	35'769'764	35'348'224
Ertrag inkl. Gewinnvortrag	36'532'264	35'426'896
Rückbehalt Ausschüttung für Unterhalt	-1'276'200	-683'044
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	35'256'064	34'743'852
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-35'205'028	-34'664'396
Vortrag ohne Rückbehalt Unterhalt	51'036	79'456
Vortrag für Unterhalt	1'276'200	683'044
Vortrag auf neue Rechnung	1'327'236	762'500



Antrag zur Ausschüttung und Verwendung des Erfolges

Antrag an die Mitgliederversammlung

Vortrag vom Vorjahr	762'500
Nettoertrag des Rechnungsjahres	35'769'764
Ertrag inkl. Vortrag Vorjahr	36'532'264
Rückbehalt Unterhalt kumuliert	-1'276'200
Verfügbare Betrag für Ausschüttung	35'256'064
Zur Ausschüttung/Wiederanlage vorgesehener Betrag 1'923'772 Ansprüche à CHF 18,30	-35'205'028
Vortrag auf neue Rechnung exkl. Rückbehalt Unterhalt	51'036
Rückbehalt Unterhalt kumuliert	1'276'200
Gesamtvortrag auf neue Rechnung	1'327'236

Den Mitgliedern wird die Möglichkeit der spesenfreien Wiederanlage der Ausschüttung in das Sondervermögen W geboten.

Sondervermögen G

Geschäftsliegenschaften
Valorenummer 1'049'349





Anspruchsbestand

Die Zahl der Ansprüche hat sich insbesondere durch die spesenfreie Wiederanlage der Ausschüttung verändert. Diese Möglichkeit der Aufstockung der Beteiligung wurde im Umfang von 89,69% ausgeschöpft. Es sind dadurch 56'533 Ansprüche hinzugekommen. Die Zahl der aus-

gegebenen Ansprüche nahm insgesamt um 56'533 auf 1'471'268 (+4,00%) zu. Das Sondervermögen blieb ansonsten weiterhin geschlossen. Im Übrigen sind geringere Veränderungen auf einige Umschichtungen zurückzuführen.

Ertrag und Ausschüttung

Der Sollmietertrag der Liegenschaften im Alleineigentum hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund 0,37% erhöht. Die Leerstandsverluste haben von 3,78% auf 4,09% zugenommen. Gegenüber dem allgemeinen Marktleerstand von etwa 9% ist das Sondervermögen G damit immer noch um ein Vielfaches besser positioniert. Die Aufwendungen für den Unterhalt der Liegenschaften sind gegenüber dem Vorjahreswert gestiegen. Der Betriebsaufwand ist etwas gestiegen. Der Nettoertrag der Liegenschaften im Alleineigentum ist bedingt durch die höheren Unterhaltskosten geringer ausgefallen.

Bei den Liegenschaften im Miteigentum hat sich das Volumen gegenüber dem Vorjahr aufgrund von Zukäufen erhöht. Bedingt durch zusätzlich tiefere Betriebsaufwendungen ist des-

sen Nettoertrag gestiegen. Der Nettommietertrag ist in der Folge erhöht.

Das operative Ergebnis ist insgesamt um rund 8% erhöht.

Als Folge der erwähnten Veränderungen ist der Nettoertrag pro Anspruch von CHF 17,11 auf CHF 17,85 gestiegen.

Der Nettoertrag des Rechnungsjahres beinhaltet den effektiven Aufwand für den Liegenschaftenerhalt. Eine allfällige Abweichung des Mittelwertes für den Unterhalt in der Gröszenordnung von 1,2% des Versicherungswertes zum effektiven Wert wird bei der Festlegung der Ausschüttung, resp. des Gewinnvortrages berücksichtigt.

Die Ausschüttung beträgt im Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften) CHF 17,75.

Rendite eines Anspruchs

	2010/2011	2009/2010
Inventarwert je Anspruch am 1. April nach Gewinnausschüttung	375,11	370,56
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	17,85	17,11
Nettorendite je Anspruch in %	4,76	4,62
Wertveränderung je Anspruch	8,37	4,34
Wertveränderung je Anspruch in %	2,23	1,17
Nettoertrag und Wertveränderung des Rechnungsjahres je Anspruch	26,22	21,45
Gesamtrendite je Anspruch in %	6,99	5,79



Mietzinsvolumen, Leerstände nach Regionen im Alleineigentum

Wirtschaftsregion	2010/2011		2009/2010	
	Mietzinsvolumen CHF	Leerstand %	Mietzinsvolumen CHF	Leerstand %
Genf	6'135'304	0,68	6'084'561	1,74
Westschweiz	451'665	2,48	453'539	1,54
Bern/Mittelland	2'662'504	3,98	2'661'732	2,34
Nordwestschweiz	4'218'718	4,47	4'169'857	4,86
Zürich	3'982'661	9,70	3'998'582	5,97
Ostschweiz	2'972'681	0,00	2'978'621	0,00
Zentralschweiz	4'633'801	6,60	4'609'201	7,91
Südschweiz	1'009'876	2,67	1'015'924	0,20
Total	26'067'210	4,09	25'972'017	3,78

Entwicklung der Anlagen

Marktlage

Aufgrund der deutlichen konjunkturellen Stabilisierung des vergangenen Geschäftsjahres stabilisierte sich die allgemeine Leerstandsziffer bei den Geschäftsflächen um 9%. Als Folge dieser Entwicklung hat sich das allgemeine Mietzinsniveau weiter gefestigt. Es sind nach wie vor nur in einzelnen Fällen interessante Investitionsobjekte auf dem Markt verfügbar. Objekte

im Alleineigentum, welche dem Qualitäts- und Risikoprofil unserer Bestandesliegenschaften entsprechen, sind nur sehr beschränkt verfügbar. Die Renditen der gehandelten Objekte verblieben auf tiefem Niveau mit teilweise weiter sinkender Tendenz, je nach Lage und Qualität der Objekte allerdings auf deutlich unterschiedlicher Basis.

Projekte, Akquisitionen und Devestitionen

Der Immobilienbestand im Alleineigentum blieb im Berichtsjahr unverändert. In Bern, Kornhausplatz 7, wurde mit der letzten von 4 Umbauetappen begonnen, die im Herbst 2011 abschliesst. Als wesentlichste Massnahme werden 6 Dachmansionettwohnungen eingebaut. Bei weiteren Bestandesobjekten wurden kleinere Instandsetzungsprojekte ausgeführt und mit Planungen deren Ausführungen in den nächsten Jahren vorbereitet.

Im Bereich der Miteigentumsliegenschaften haben wir unsere Beteiligungen nochmals punktuell ausgebaut in Brugg/Neumarkt, Zürich/Sihlbrücke, Baden/Badstrasse und Bern/Bolligenstrasse.

Es wurden keine Liegenschaften veräussert. Das gesamte Portfolio setzt sich zu 68,29% aus Objekten im Alleineigentum, 31,71% aus Miteigentumsbeteiligungen und zu 0.00% aus Grundstücken zusammen.

Übersicht über die wichtigsten Liegenschaftenveränderungen

Zukäufe				
Ort	Liegenschaft	Anteil	Investition	Bemerkungen
Brugg	MEG Neumarkt 1 + 2	15,0%	15'795'177	Per 1.7./1.10. 2010
Zürich	MEG Sihlbrücke/Stauffacher	7,5%	5'629'484	Per 01.9. 2010
Baden	MEG Baden/Badstrasse	1,0%	889'898	Per 01.11.2010
Bern	MEG Bolligenstrasse 52-54	1,0%	154'298	Per 01.1.2011
Bedeutende Unterhaltsprojekte				
Bern	Kornhausplatz 7	100,0%	2'470'000	Instandsetzung
Winterthur	Marktgasse 37	100,0%	310'000	Instandsetzung
Zug	Baarerstrasse 43	100,0%	242'500	Planung
Div. Projekte			316'501	Instandsetzung
Total			25'807'858	
Verkäufe			Devestition	
Keine			0	

Eingegangene, nicht bilanzierte Verbindlichkeiten

Es bestanden per 31. März 2011 die folgenden, nicht bilanzierten Verbindlichkeiten aus angefangenen Bauten oder Projekten. Es sind an dieser Stelle nur die bedeutenden Verpflichtungen aufgeführt.

Ort	Liegenschaft	Anteil	Offene Verpflichtung	Bemerkungen
Basel	Steinenvorstadt 53	100%	70'000	Div. Werkverträge
Bern	Kornhausplatz 7	100%	3'800'000	Div. Werkverträge
Dübendorf	Neugutstrasse 66	100%	370'000	Div. Planerverträge
Genf	Rue de Pélisserie 16/18	100%	42'000	Div. Werk-/ Planerverträge
Rotkreuz	Grundstrasse 12/14	100%	129'000	Div. Planerverträge
Winterthur	Marktgasse 37	100%	608'000	Div. Werkverträge
Total			5'019'000	

Bewertung / Marktwertveränderungen

Das Liegenschaftenvolumen ist von CHF 591'851'000 auf CHF 635'699'000 gestiegen. In der Bestandesveränderung von CHF 43'848'000 sind alle Käufe, Verkäufe, Wertveränderungen und Investitionen in bestehende Objekte enthalten.

Bei den Liegenschaften im Alleineigentum beträgt die positive Marktwertveränderung der Bestandesobjekte bereinigt um die getätigten Investitionen 1,84%. Vor dem Hintergrund der verbesserten Marktverfassung haben sich die Objekte über alles weiter positiv entwickelt. Auf Grund der Marktnachfrage nach Immobilien

hat sich der Diskontsatz einzelner Liegenschaften weiter leicht reduziert. Insgesamt beträgt der Wert der Liegenschaften im Alleineigentum per 31. März 2011 CHF 434'092'000.

Der Wert des Basisbestandes bei den Liegenschaften im Miteigentum erhöhte sich um 5,42%. Aus den oben dargestellten Liegenschaftenveränderungen (Verkäufe und Käufe) und den inneren Wertveränderungen resultierte eine Zunahme von CHF 32'670'000. Der Gesamtwert der Liegenschaftsanlagen im Miteigentum beträgt nun CHF 201'607'000.



Veränderung des Kapitalwertes

Im Rahmen der Aktualisierung der Marktwerte werden die Erträge, das Mietzinspotenzial und die Kosten für Betrieb, Instandhaltung und –setzung überprüft. Der aktuelle durchschnittliche Diskontsatz im Alleineigentum beträgt 4,51% (Vorjahr 4,58%) und im Miteigentum beträgt er

4,67% (Vorjahr 4,69%). Aufgrund von inneren Wertveränderungen der Bestandesliegenschaften und der aufgeführten Veränderungen hat sich der Kapitalwert pro Anspruch erneut von CHF 375,11 auf CHF 383,58 erhöht.

Entwicklung des Vermögensbestandes

Liegenschaften/Miteigentumsanteile/Bauvorhaben	Marktwert	%
	CHF	
Wert per 1. April 2010 gemäss Bewertung Wüest & Partner AG	591'851'000	
Zukäufe/Bauten/Investitionen 2010/2011	25'807'858	
	617'658'858	
Verkäufe	-0	
Wert per 31. März 2010 Basis Vorjahr inkl. Zu-/Abgänge effektiv	617'658'858	100,00
Wert per 31. März 2011 gemäss Bewertung Wüest & Partner AG	635'699'000	
Gesamtveränderung	18'040'142	
Veränderung latente Steuern	-5'717'100	
Nichtrealisierte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	12'323'042	2,00

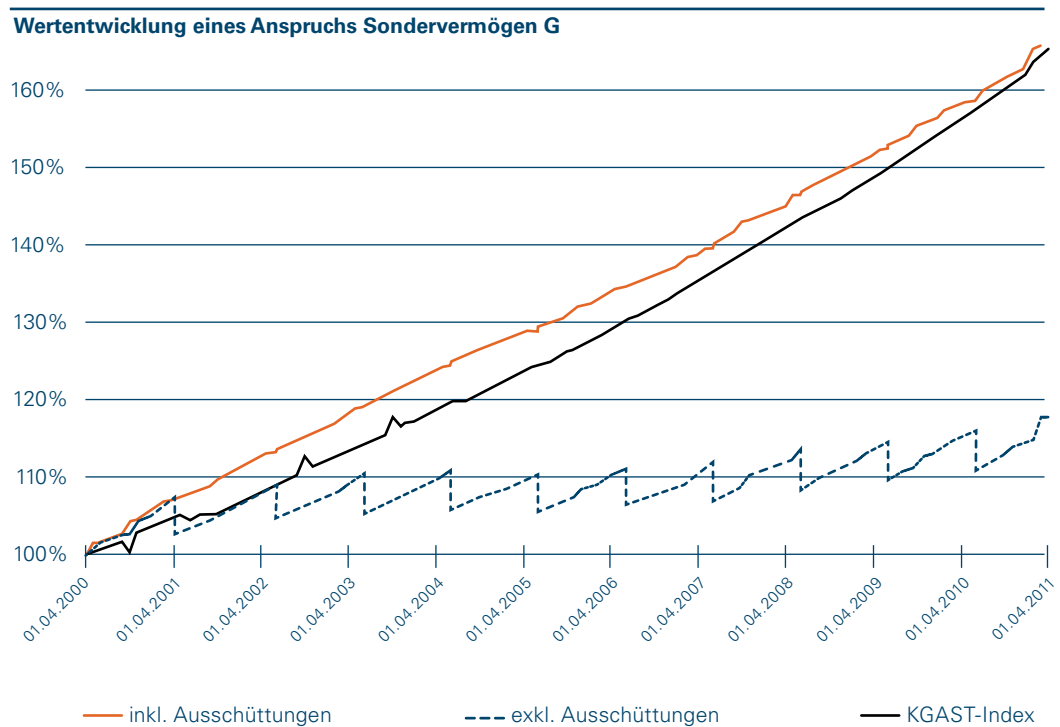
Hypothekarschulden

	31.03.2011		31.03.2010	
	CHF	%	CHF	%
Fällig monatlich	29'500'000	100,00	29'875'000	100,00
Total	29'500'000	100,00	29'875'000	100,00
In % vom Marktwert	4,64		5,05	
Gewichteter mittlerer Zinssatz	0,43		0,40	

Anlagevorschriften

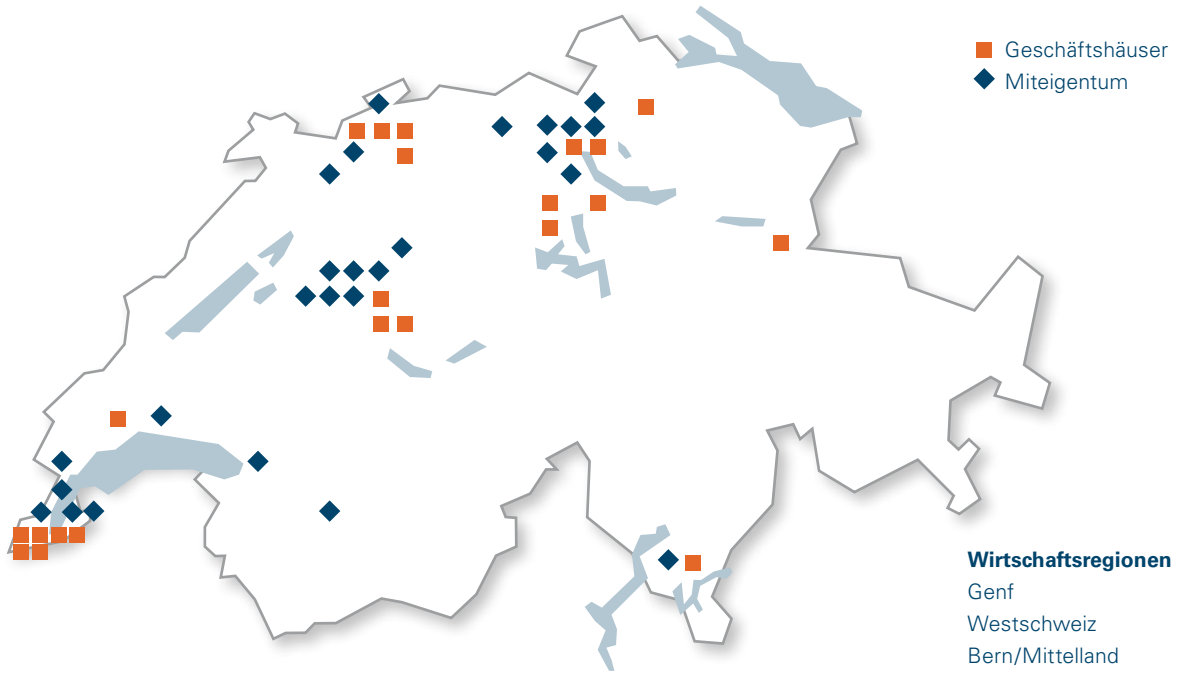
	Zielvorstellung	ebenfalls zugelassen
Objekttyp	Geschäftshäuser mit Verkaufs- und Büroflächen	Geschäftshäuser mit Wohnanteil, Einkaufszentren, Gewerbe-/Industriebauten, Öffentliche Bauten/Parkgaragen, Hotels/Freizeitanlagen, Bauland/Eigenpromotionen
Geographische Verteilung	Wichtigste Wirtschaftsregionen	wirtschaftlich interessante Randregionen CH
Standorte	Grössere Städte	Agglomerationsgemeinden Mittlere Städte/Regionale Zentren
Qualitätsniveau	Hoher bis mittlerer Standard, guter Unterhaltszustand	Objekte mit Entwicklungspotenzial
Eigentumsform	Alleineigentum im Direktbesitz	Mit-/Stockwerkeigentum, Immobilien AG, Objekte im Baurecht
Objektgrösse	min. CHF 3'000'000 max. 15% der Aktiven	kleinere Objekte/Beteiligungen
Fremdfinanzierung	30% des Verkehrswertes	global 40% des Verkehrswertes max. 70% auf Einzelobjekt
Temporäre Anlagen	Flüssige Mittel/Festgelder	Handelbare Wertpapiere in CHF

Kurswertentwicklung 1. April 2000 – 31. März 2011





Verteilung der Anlagen



Wirtschaftsregionen

Genf	22,43%
Westschweiz	5,70%
Bern/Mittelland	12,08%
Nordwestschweiz	15,80%
Zürich	21,44%
Ostschweiz	7,48%
Zentralschweiz	11,41%
Südschweiz	3,66%

Anlagenverzeichnis per 31. März 2011

			Anteil Bemerk.	Versicherungs- wert	Marktwert	Mietertrag
4001	Basel	Falknerstr. 2/4		9'618'000	23'350'000	1'171'144
4058	Basel	Greifengasse 7		4'048'000	6'264'000	326'424
4052	Basel	Peter Merian-Str. 86		30'237'000	30'590'000	2'180'463
4051	Basel	Steinenvorstadt 53		6'191'000	9'454'000	540'688
3011	Bern	Kornhausplatz 7		25'800'000	33'730'000	1'854'945
1224	Chêne-Bougeries	Ch. de la Montagne 136		16'195'790	17'230'000	1'295'244
8600	Dübendorf	Neugutstrasse 66		13'905'800	12'620'000	993'661
1205	Genève	Bd des Philosophes 3		3'552'410	5'940'000	343'337
1204	Genève	Cours de Rive 6		10'217'900	23'490'000	1'225'453
1204	Genève	Pélisserie 16/18 / Frank-Martin 8/10		19'868'015	20'070'000	1'380'679
1204	Genève	Rue de la Tour-de-I'le 4		10'196'310	23'130'000	1'180'390
1204	Genève	Rue Robert-Céard 8		5'135'935	14'750'000	712'904
6900	Lugano	Via Serafina Balestra 31/33		17'303'670	15'180'000	1'009'876
8887	Mels	EZ Rietbrüel		28'832'000	47'530'000	2'972'680
1110	Morges	Ch. de la Brume 2		9'977'420	5'154'000	451'665
3110	Münsingen	Südstr. 4/4a		20'314'300	10'260'000	807'559
6343	Rotkreuz	Grundstr. 12/14		30'357'000	27'310'000	1'698'566
6312	Steinhausen	Hinterbergstrasse 26/28/30		24'969'000	28'820'000	1'686'383
8400	Winterthur	Marktgasse 31/33/37+Kirchplatz 6/8		16'231'600	18'190'000	879'863
6300	Zug	Baarerstr. 43		18'129'000	16'420'000	1'248'851
8001	Zürich	Bäregasse 25		15'904'900	44'610'000	2'109'138
Total Alleineigentum Bestandesobjekte				336'985'050	434'092'000	26'069'913

						Nettoertrag
8184	Bachenbülach	Parkallee	7.0%	3'059'140	2'385'000	103'464
5400	Baden	Am Bahnhof	12.0%	8'056'560	8'928'000	373'177
5400	Baden	Badstr. 17	12.0%	1'500'360	2'284'615	76'422
4058	Basel	Clara Shopping	7.5%	2'299'800	3'877'000	184'790
3000	Bern	Bolligenstr. 52/54	7.0%	1'358'000	1'070'125	41'853
3011	Bern	Neuengasse 24	16.0%	2'480'000	4'332'000	176'439
3011	Bern	Neuengass-Passage 2/3	42.5%	11'186'468	13'850'000	463'695
3015	Bern	QZ Wittigkofen	19.0%	2'994'010	2'433'000	78'987
3011	Bern	Zeughaus-Passage	7.6%	3'424'327	4'953'000	179'083
3011	Bern	Zeughaus-Passage (BRP)	13.6%	0	4'325'000	186'236
5200	Brugg	Neumarkt 1+2	5.0%	5'995'050	5'552'500	198'681
3400	Burgdorf	Neumarkt	4.0%	1'203'848	1'670'000	87'114
1206	Genève	Place de Cornavin 14-20	12.0%	8'553'480	10'440'000	419'573
1216	Genève-Cointrin	ICC	2.4%	8'738'150	9'102'000	455'579
1216	Genève-Cointrin	WTC I	3.0%	2'422'308	1'981'000	106'960
1216	Genève-Cointrin	WTC II	5.0%	7'056'935	6'289'000	275'571
1000	Lausanne	Métropole 2000	8.4%	11'317'181	22'190'000	784'146
6834	Morbio Inferiore	Serfontana	10.0%	10'157'290	8'093'000	428'819
1260	Nyon	La Combe	6.0%	7'452'715	10'180'000	713'944
4104	Oberwil	Mühlematt	15.0%	6'205'800	4'686'000	207'695
1847	Rennaz	Riviera	22.0%	6'233'408	8'871'000	453'904



Baujahr	Sanierung	Anzahl	Wohnungen m ²	Büro m ²	Verkauf m ²	Gewerbe m ²	Lager m ²	Parkplätze Stk.	Gebäude-
									Versicherungs-
1906	2009/10 T	2	202	1'188	311		220		8'630
1921	2007/08 T	1	104	608	136		104		4'350
1999				6'410		220	1'345	56	33'082
1957	2005 T	2	194	1'246	162		194		7'890
1966	2005-11 T	7	331	1'647	581	1'030	860		21'250
1967	2003 T / 07 P			1'343	3'365	121	180	23	28'966
1991	2011/12 T			3'578	239		289	104	24'776
1900	1999/2007/08 P	3	336	337	112		6		3'900
1900	1997 T/2006/07 P	4	276	1'122	256		306	4	10'150
1900	1988 T	4	984	1'533	203		115		15'600
1900	1992 P	1	42	1'449	248		369		9'000
1977	1993 P	3	205	430	332		0		4'350
1991				3'540	126		208	53	24'600
2002				554	10'696	393	845	285	106'000
1989				1'377	498	86	664	95	20'108
1983/91	2006/07 P	4	409	728		4'533	2'060	68	55'600
1990	2005 P	1	152	8'645	384		172	197	48'910
1988				11'301			2'796	171	57'522
1907	1980/05 P				5'167				18'730
1965	1993 P	16	1'102	2'427	326		147	29	18'852
1948	1995/05 P			2'978	93		645	23	16'450
		48	4'337	52'441	23'235	6'383	11'525	1'108	538'716
1989	2010/11 T				8'388	90	1'693	500	104'166
1983		22	1'993	4'006	8'628		622	58	100'700
1962	1999 P			1'244	1'440		240		16'200
1987		6	502	1'959	3'288	222	756		40'500
1987	1999 P			3'616		451	455	103	23'300
1900	1980 T / 03 P			397	1'145		354		15'600
1960	2005 P	5	413	1'862	1'846	15	1'138		28'000
1980	2004 T/2010 P			2'336	1'337		962	53	30'300
1977/82	1999 T	2	125	2'818	5'090		1'812		53'112
-									
1976/81	2004/05/09 P	3	260	5'926	12'006	3'958	3'655	438	203'924
1984/86	2005 P	8	667	154	5'216		378	223	77'590
1860	1984/87/2008 P	48	5'420	2'601	2'572	1'762	964	98	65'650
1987/89				37'090	1'326		7'039	1'519	435'565
1979	2005 P			10'348	77		1'738	134	90'000
1987				16'231			2'506	1'148	181'000
1988/91	2008/2010 T	83	7'117	3'713	18'633	216	3'273	290	232'721
1974/05	1984/05 P			1'149	25'893	681	4'095		220'671
1981		55	5'989	9'719	32'751	849	1'034	569	256'500
1990	1993/2007 P			4'438	1'994	2'296	1'050	99	64'000
1985	2003 P				11'112		12		68'297

Anlagenverzeichnis per 31. März 2011

			Anteil Bemerk.	Versicherungs- wert	Marktwert	Nettoertrag
8001	Zürich	Bahnhofstr. 71	11.0%	3'799'048	16'530'000	574'509
8052	Zürich	Schärenmoosstr. 80	23.0%	14'141'849	14'440'000	760'638
8004	Zürich	Sihlbrücke am Stauffacher	12.5%	11'224'038	9'625'000	370'746
	Verkaufte Objekte	Erträge nach Verkauf		0	0	26'633
Total Miteigentum Bestandesobjekte				140'859'765	178'087'240	7'728'658
					Marktwert	Mietertrag
		keine				
Total Alleineigentum Neuzugänge GJ 2010/2011				0	0	0
					Marktwert	Nettoertrag
5400	Baden	Am Bahnhof	1.0%	671'380	744'000	12'998
5400	Baden	Badstr. 17	1.0%	125'030	190'385	2'662
3000	Bern	Bolligenstr. 52/54	1.0%	194'000	152'875	1'474
5200	Brugg	Neumarkt 1+2	15.0%	17'985'150	16'657'500	399'768
8004	Zürich	Sihlbrücke am Stauffacher	7.5%	6'734'422	5'775'000	149'362
Total Miteigentum Neuzugänge GJ 2010/2011				25'709'982	23'519'760	566'264
1201	Genève	Montbrillant	verkauft 09	0	0	-2'703
Total Grundstücke				0	0	-2'703
GESAMTTOTAL				503'554'797	635'699'000	34'362'132

Legende: T = Total-Sanierung
P = Partiiell-Sanierung
BRP = Baurechtsporzelle



Baujahr	Sanierung	Anzahl	Wohnungen m ²	Büro m ²	Verkauf m ²	Gewerbe m ²	Lager m ²	Parkplätze Stk.	Gebäude- Versicherungs- Volumen m ³
1906	1985 T	1	95	1'142	3'138	210	1'213	52	45'500
1989	2005 P			11'186			2'110	208	74'000
1991	2010 P	46	3'945	5'054	672	532	1'714	108	74'600
		279	26'526	126'989	146'552	11'282	38'813	5'600	2'501'896
		0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0
		327	30'863	179'430	169'787	17'665	50'338	6'708	3'040'612

Bilanz per 31. März

	2011	2010
	CHF	CHF
Aktiven	645'230'786	601'066'032
Immobilien	635'699'000	591'851'000
Alleineigentum	434'092'000	422'914'000
Alleineigentum im Bau	0	0
Miteigentum	201'607'000	168'937'000
Grundstücke	0	0
Übrige Aktiven	9'531'786	9'215'032
Kurzfristige Forderungen	8'695'412	8'675'876
Rechnungsabgrenzung	344'613	251'353
Bankguthaben	491'761	287'803
Passiven	645'230'786	601'066'032
Fremdkapital	54'760'200	46'472'406
Latente Steuern	16'208'900	10'491'800
Hypothekarschulden	29'500'000	29'875'000
Kurzfristige Verbindlichkeiten	5'927'484	5'343'433
Rechnungsabgrenzung	3'123'816	762'173
Nettovermögen	590'470'586	554'593'626
Ansprüche		
Ausgegebene Ansprüche	Anzahl 1'471'268	1'414'735
Anzahl gekündete Ansprüche	Anzahl 0	0
Werte pro Anspruch		
Kapitalwert je Anspruch	CHF 383,48	374,90
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	CHF 17,85	17,11
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	CHF 401,33	392,01
Ausschüttung je Anspruch	CHF 17,75	16,90
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung	CHF 383,58	375,11

Die Differenz gegenüber dem per 31. März 2011 publizierten Inventarwert (NAV) pro Anspruch von CHF 401,76 ist im Kurswert per 1. Juni 2011 eingerechnet.



Erfolgsrechnung vom 1. April bis 31. März

	2010/2011		2009/2010	
	CHF	%	CHF	%
Nettoertrag Alleineigentum	19'051'375	73,1	19'240'214	74,1
Mietertrag Netto	24'971'539		24'915'105	
Soll-Mietertrag	26'067'210	100,0	25'972'017	100,0
Minderertrag Leerstand	-1'066'398	-4,1	-982'815	-3,8
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-29'273	-0,1	-74'097	-0,3
Unterhalt Immobilien	3'926'039	15,1	3'735'495	14,4
Instandhaltung	1'558'736		1'250'421	
Instandsetzung	2'367'303		2'485'074	
Betriebsaufwand	1'994'125	7,6	1'939'396	7,5
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren etc.	366'496	1,4	487'960	1,9
./. Nebenkostenpauschalen	-13'625	-0,1	-1'544	0,0
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	154'656	0,6	84'410	0,3
Forderungsverluste, Delkredere	72'000	0,3	-22,117	-0,1
Versicherungen	193'803	0,7	196,494	0,8
Verwaltungshonorare	805'075	3,1	804'740	3,1
Vermietungs- und Insertionskosten	71'479	0,3	57'999	0,2
Steuern und Abgaben	344'241	1,3	331'454	1,3
Nettoertrag Miteigentum	8'294'922	70,7	6'097'427	59,9
Mietertrag netto	11'770'257	100,0	10'180'613	100,0
Betriebsaufwand inkl. Steuern / Abgaben	3'475'335	29,3	4'083'186	40,1
Operatives Ergebnis	27'346'297	100,0	25'337'641	100,0
Nettoertrag Alleineigentum	19'051'375	69,7	19'240'214	75,9
Nettoertrag Miteigentum	8'294'922	30,3	6'097'427	24,1
	in % vom operativen Ergebnis		in % vom operativen Ergebnis	
Sonstige Erträge	24'746	0,1	40'262	0,2
Aktivzinsen	7'672		25'808	
Aktivierte Bauzinsen	0		0	
Ausgabe- u. Rücknahmespesen / Übrige Erträge	17'074		14'454	
Finanzierungsaufwand	201'217		230'720	
Hypothekarzinsen	135'438		165'996	
Sonstige Passivzinsen	3'970		3'155	
Baurechtszinsen	61'809		61'569	
Verwaltungsaufwand	1'151'549	4,2	1'146'810	4,5
Vergütung an Verwaltungsvermögen	978'618		931'598	
Schätzungs- und Prüfungsaufwand	149'817		188'242	
Übriger Verwaltungsaufwand	23'114		26'970	
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	238'569		202'218	
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Ansprüchen	1'151'642		262'926	
Ausrichtung laufender Ertrag bei Rücknahme von Ansprüchen	-913'073		-60'708	
Nettoertrag des Rechnungsjahres	26'256'846		24'202'591	
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0		-566'941	
Realisierte Kapitalgewinne	0		67'377	
Realisierte Kapitalverluste	0		-634'318	
Realisierter Erfolg	26'256'846		23'635'650	
Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste	12'323'042		6'707'614	
Nichtrealisierte Kapitalgewinne	21'447'940		14'437'009	
Nichtrealisierte Kapitalverluste	-3'407'798		-5'955'395	
Veränderung latente Steuern	-5'717'100		-1'774'000	
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	38'579'888		30'343'264	

Entwicklung des Anspruchbestandes

	Anzahl Ansprüche	Netto- Vermögen	Nettovermögen je Anspruch
Bestand per 31. März 2010	1'414'735	554'593'626	392,01
Neuzeichnungen, int. Handel	234'962		
Rücknahmen, int. Handel	-178'429		
Bestand per 31. März 2011	1'471'268	590'470'586	401,33

Das Nettovermögen je Anspruch beinhaltet den Ertrag und die Wertveränderung.

Veränderung des Nettovermögens

	31.03.2011	31.03.2010
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres 1. April	554'593'626	529'621'166
Gewinnausschüttung Vorjahr	-23'909'022	-22'642'734
Nettovermögen per 1. April inkl. Gewinnvortrag	530'684'604	506'978'432
Zeichnungen, int. Handel	88'206'184	20'380'298
Rücknahmen, int. Handel	-67'000'090	-3'108'368
	551'890'698	524'250'362
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	38'579'888	30'343'264
Nettovermögen per 31. März	590'470'586	554'593'626

Rückbehalt Unterhalt

	2010/2011	2009/2010
Vortrag	2'838'828	2'529'515
Zielgrösse Unterhalt 1,2% der Versicherungswerte Alleineigentum	4'030'597	4'044'808
Aufwand effektiv in Periode	3'926'039	3'735'495
Veränderung Rückbehalt	104'558	309'313
Rückbehalt Unterhalt kumuliert	2'943'386	2'838'828
Stand Rückbehalt je Anspruch CHF	2,00	2,01

Ausschüttung unter Berücksichtigung Rückbehalt Unterhalt Liegenschaften

	31.03.2011	31.03.2010
Gewinnvortrag Vorjahr	2'852'662	2'559'093
Nettoertrag des Rechnungsjahres	26'256'846	24'202'591
Ertrag inkl. Gewinnvortrag	29'109'508	26'761'684
Rückbehalt Ausschüttung für Unterhalt	-2'943'386	-2'838'828
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	26'166'122	23'922'856
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-26'115'007	-23'909'022
Vortrag ohne Rückbehalt Unterhalt	51'115	13'834
Vortrag für Unterhalt	2'943'386	2'838'828
Vortrag auf neue Rechnung	2'994'501	2'852'662

Antrag zur Ausschüttung und Verwendung des Erfolges

Antrag an die Mitgliederversammlung

Vortrag vom Vorjahr	2'852'662
Nettoertrag des Rechnungsjahres	26'256'846
Ertrag incl. Vortrag Vorjahr	29'109'508
Rückbehalt Unterhalt kumuliert	-2'943'386
Verfügbare Betrag für Ausschüttung	26'166'122
Zur Ausschüttung/Wiederanlage vorgesehener Betrag 1'471'268 Ansprüche à CHF 17,75	-26'115'007
Vortrag auf neue Rechnung exkl. Rückbehalt Unterhalt	51'115
Rückbehalt Unterhalt kumuliert	2'943'386
Gesamtvortrag auf neue Rechnung	2'994'501

Den Mitgliedern wird die Möglichkeit der spesenfreien Wiederanlage der Ausschüttung in das Sondervermögen G geboten.

The background is a blue-tinted photograph. It shows a tree branch with several leaves in the upper left and lower left corners. In the lower right, there is a blurred view of a building's facade with horizontal lines, possibly windows or architectural details. The overall composition is clean and modern.

Verwaltung der Stiftung



Bilanz per 31. März

	2011 CHF	2010 CHF
Aktiven	3'911'528	3'536'176
Mobilien und Einrichtungen	3	3
Kautionen	29'996	29'865
Kurzfristige Forderungen	3'728'378	3'349'511
Rechnungsabgrenzung	49'032	57'287
Bankguthaben, Kassa	104'119	99'510
Passiven	3'911'528	3'536'176
Fremdkapital	243'078	109'265
Kurzfristige Verbindlichkeiten	206'083	83'694
Rechnungsabgrenzung	36'995	25'571
Nettovermögen	3'668'450	3'426'911
Stammvermögen	105'000	105'000
Reserven	2'680'000	2'680'000
Gewinnvortrag	641'911	271'412
Erfolg	241'539	370'499

Erfolgsrechnung vom 1. April bis 31. März

	2010/2011 CHF	2009/2010 CHF
Ertrag	2'452'317	2'363'554
Beiträge aus den Sondervermögen	2'443'905	2'341'686
Übriger Betriebsertrag	6'884	17'474
Ausserordentlicher Ertrag	1'528	4'394
Aufwand	2'452'317	2'363'554
Personalaufwand	1'459'089	1'384'616
Organe, Mitgliederversammlung	227'760	234'938
Arbeitsleistungen Dritter	146'945	49'241
Prüfungsaufwand/Aufsicht BSV	30'879	29'014
Betriebsaufwand	30'931	32'823
Infrastruktur (Miete, EDV, etc)	236'111	187'278
Verwaltungsaufwand	79'063	75'145
Erfolg	241'539	370'499



Antrag an die Mitgliederversammlung

Antrag zur Verwendung des Erfolges

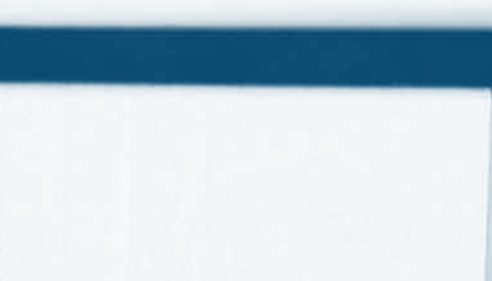
Der Stiftungsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Gewinn des Geschäftsjahres 2010/2011 mit dem Gewinnvortrag vom Vorjahr gesamthaft im Umfang von CHF 883'450 auf die neue Rechnung vorzutragen.

Antrag an die Mitgliederversammlung

Gewinnvortrag Vorjahr	641'911
Gewinn Geschäftsjahr 2010/2011	241'539
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	883'450

Anhang zur Jahresrechnung





Rechtsgrundlagen und Zweck

Die ASSETIMMO Immobilien-Anlagestiftung wurde am 15. März 1975 unter dem Namen ISP Immobilienstiftung Schweizerischer Pensionskassen gegründet. Sie firmierte bis am 31. Dezember 2006 unter dem Namen IST Immobilien-Anlagestiftung. Die Namensänderung wurde von der Aufsichtsbehörde genehmigt. Bei der ASSETIMMO Immobilien-Anlagestiftung handelt es sich um eine Stiftung im Sinne von Artikel 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB). Sie hat ihren Sitz in Zürich.

Die Stiftung bezweckt die Förderung der Personalvorsorge, indem sie ihren Mitgliedern aus der ganzen Schweiz die Möglichkeit zur gemeinsamen Anlage ihrer Mittel vornehmlich in Immobilienwerten bietet. Schweizerische steuerbegünstigte Personalvorsorge-Einrichtungen im Sinne der Bedingungen des Stiftungsreglements vom 1. Juni 1999 (Fassung 19. Juni 2002) können Mitglied der Stiftung werden.

Das Stiftungsvermögen gliedert sich in verschiedene Sondervermögen ohne solidarische Haftung sowie das Verwaltungsvermögen.

Rechtsgrundlage der ASSETIMMO Immobilien-Anlagestiftung für das Geschäftsjahr 2010/2011 waren die Statuten vom 1. Juni 1999 (letztmals geändert im Januar 2007) und das von der Aufsichtsbehörde genehmigte Reglement vom 1. Juni 1999 (letztmals geändert am 19. Juni 2002).

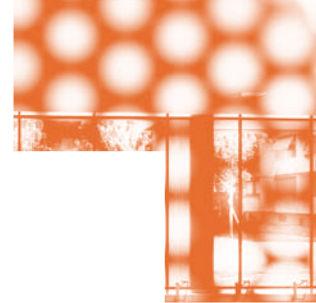
Aufsichtsbehörde ist das Bundesamt für Sozialversicherung in Bern.

Organisation

Die Organe der Stiftung sind in den Statuten vom Januar 2007 festgelegt. Rechte der Mitglieder, Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen, Aufgaben und Kompetenzen der Organe (Mitgliederversammlung; Stiftungsrat; Anlagekomitees; Direktion), Vermögensbildung und -anlage sowie die Rechnungslegung sind im Stiftungsreglement näher umschrieben.

Personelle Zusammensetzung der Organe siehe Seite 51.

Der Stiftungsrat hat für die Behandlung der Geschäfte der Stiftung Delegationen gebildet. Den Delegationen werden fachspezifische Aufgaben übertragen oder Geschäfte zur Vorberatung und Antragstellung an den Stiftungsrat zugewiesen. Teilweise werden Ihnen auch einzelne fachspezifische Aufgaben zur selbständigen Behandlung und Beschlussfassung im Sinne einer Kompetenzdelegation übertragen.



Organe

Stiftungsrat	Amtsperiode 2009 bis 2011
Präsident	Kurt Egli*, Wädenswil
Vizepräsident	Urs Niklaus*, Sammelstiftung Symova, Bern
Mitglieder	Sara Gabriel*, Sammelstiftung Symova, Bern Thomas Bühlmann*, Pers.Vorsorgestiftung der IBM (Schweiz), Zürich Karel Ehmann*, Thurgauer Kantonalbank, Weinfelden Kurt Egli*, Wädenswil Fritz Fischer*, Filexis AG, Fislisbach Andres Haueter*, Pensionskasse Post, Bern Jean E. Hiltbrunner*, Pensionskasse Bühler AG Uzwil, Uzwil Markus Meyer*, Arco Immobilien-Management AG, Suhr Urs Niklaus*, Sammelstiftung Symova, Bern Martin Tschirky*, Pictet & Cie, Genf Anton Oberhofer*, Swiss & Global Asset Management Ltd., Zürich
Delegationen	
Anlagen	Markus Meyer Fritz Fischer Andres Haueter Kurt Egli Urs Niklaus
Marketing	Jean E. Hiltbrunner Kurt Egli Karel Ehmann Anton Oberhofer
Finanzen	Thomas Bühlmann Sara Gabriel Kurt Egli Martin Tschirky
Geschäftsleitung	Markus Strauss*, Direktor Mark Plüss*, Portfolio-Management Christian Gebhardt*, Portfolio-Management Werner Bieri*, Leiter Finanzen und Administration Thomas Brodmann*, Finanzen und Administration Mechthild Alfaro, Finanzen und Administration Daniela Moor, Assistentin Geschäftsleitung Filomena Giardino, Assistentin Geschäftsleitung Natasha Steyn, Assistentin Portfolio-Management
Schätzungsexperte	Wüest & Partner AG, Zürich
Revisionsstelle	BDO AG, Zürich
Aufsichtsbehörde	Bundesamt für Sozialversicherung Aufsicht Berufliche Vorsorge Effingerstrasse 20 3003 Bern

Mit *-Index markiert sind Personen mit Kollektivunterschrift zu zweien

Einleitung

Die ASSETIMMO Immobilien-Anlagestiftung erstellt für die beiden Sondervermögen sowie die Verwaltung je getrennte Jahresrechnungen. Sie werden in Anwendung von Swiss GAAP FER 26 erstellt. Die Rechnungslegung entspricht den gesetzlichen Bilanzvorschriften, insbesondere den Anforderungen an Anlagestiftungen des Bundesamtes für Sozialversicherung (BSV). In Bezug auf einzelne Aspekte verweisen wir auf die folgenden Feststellungen betreffend der beiden Sondervermögen.

Buchführungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, allgemein

Für die Sondervermögen sowie die Verwaltungsrechnung wird je gesondert Buch geführt.

Aktiven werden generell mit ihrem Marktwert ausgewiesen. Wo dieser ausnahmsweise nicht verlässlich ermittelbar ist, sind die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten massgebend (bei Sachanlagen abzüglich planmässiger Abschreibungen). Eine erkennbare Wertbeeinträchtigung wird hier zusätzlich berücksichtigt.

Mit der jährlichen Verkehrswertschätzung der Immobilien (Wiederbewertung) ist der unabhängige Schätzungsexperte beauftragt.

Liegenschaften und deren Bilanzierung

Die Marktwertermittlung resp. Bewertung der Liegenschaften wird durch den vom Stiftungsrat eingesetzten unabhängigen ständigen Experten der Anlagestiftung, Wüest & Partner AG, vorgenommen. Der Experte bestimmt den Wert der Liegenschaften im Allein- und Miteigentum. Wir verweisen auf den Bericht des Schätzungsexperten bezüglich Methodik und der verwendeten Grundlagen (Seite 60/61). Die Bestandesimmobilien werden entsprechend dem von Wüest & Partner AG ermittelten Wert bilanziert.

Die Immobilien-Zukäufe des Berichtsjahres werden mit den jeweiligen Anschaffungskosten bilanziert. Sie unterliegen der regulären Wiederbewertung erst im Folgejahr.

Neubauten und laufende Instandsetzungsprojekte auf Bestandesliegenschaften werden „at cost“ zu den effektiven Anlagekosten bilanziert. Dabei wird bei letzteren vom Marktwert des Objektes vor der Sanierung ausgegangen. In diesem vom unabhängigen Experten bestimmten Marktwert sind die vorgesehenen Sanierungskosten berücksichtigt. Die aktivierbaren Beträge werden laufend addiert; damit wird der Wert an den voraussichtlichen Endwert nach Instandsetzung herangeführt. Im Rahmen der jährlichen Wiederbewertung des auf Fertigstellung folgenden Jahres werden diese Objekte zusammen mit den anderen Bestandesimmobilien wiederbewertet. Nach Abschluss der Projekte werden die Objekte dann zu dem vom Experten ermittelten Wert bilanziert. Allfällige Differenzen zwischen den bisherigen Anlagekosten und den Marktwerten werden zu diesem Zeitpunkt bei der Kurswertfestlegung und Bilanzierung berücksichtigt.

Steuern

Mit Ausnahme der Grundstückgewinnsteuer und liegenschaftenspezifischen Objektsteuern ist die ASSETIMMO Immobilien-Anlagestiftung nicht steuerpflichtig.

Die latenten Grundstückgewinnsteuern werden pro Objekt ermittelt und figurieren in der Bilanz. Sie werden aufgrund von Marktwertveränderungen, veränderter Besitzdauer, sowie anderer relevanter Faktoren laufend angepasst.



Rückstellungen

Rückstellungen werden gebildet für ungewisse Verpflichtungen, die wahrscheinlich zu einem Mittelabgang führen und für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften, vorausgesetzt, der Betrag kann verlässlich geschätzt werden.

Rücklagen für Unterhalt der Liegenschaften (Rückbehalte im Gewinnvortrag)

Wir gehen davon aus, dass für Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten mittel- und längerfristig von einem Aufwand von 1.2% des Gebäude-Versicherungswertes ausgegangen werden muss.

Aus verschiedenen Gründen weichen die tatsächlichen Aufwendungen davon in aller Regel ab. Bis zur Rechnungslegung 2006/2007 wurden dafür im Umfang der jeweiligen Differenz die Erfolgsrechnungen der Sondervermögen erfolgswirksam be- oder entlastet. Die Bildung oder Auflösung der Rücklagen war aus der Erfolgsrechnung ersichtlich. Der Stand der aktuellen Rücklagen wurde pro Sondervermögen ausgewiesen und im Kapitalwert berücksichtigt.

Entsprechend der konsequenten Umsetzung der gültigen gesetzlichen Bestimmungen der Rechnungslegung werden keine Be- oder Entlastungen der Erfolgsrechnung mehr vorgenommen. Die notwendige Umstellung in der Rechnungslegung ist im Geschäftsjahr 2006/2007 vorgenommen worden. Es liegt in der Natur der Sache, dass sich die effektiven Unterhaltsaufwendungen aufgrund verschiedener Faktoren nicht immer mit den mittel- und langfristig erwarteten Durchschnittswerten in Übereinstimmung bringen lassen. Eine angestrebte Übereinstimmung kann zu einer suboptimalen Verwendung verfügbarer Mittel führen. Der Nettoertrag des Rechnungsjahres beinhaltet nun ausschliesslich effektive Aufwendungen und Erträge. Um den mittel- und langfristigen Interessen der Anleger bezüglich Liegenschaftunterhalt weiterhin Rechnung zu tragen, wird der Stiftungsrat der Mitgliederversammlung jeweils vorschlagen, die erwähnten Abweichungen bei der Festlegung der Ausschüttung zu berücksichtigen. Sie wird bei der Ermittlung des Vortrages auf neue Rechnung berücksichtigt. Mit diesem Vorgehen werden die Direktrendite und die Ausschüttungsquote der Sondervermögen systematisch grösseren Abweichungen unterworfen sein.

Der Stand und die beantragten Veränderungen der diesbezüglichen Rückbehalte wird pro Sondervermögen nachgewiesen und detailliert dargestellt.

Ausweis von Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen sowie Rückerstattungen

Die Anlagestiftung als Empfängerin von Rückerstattungen für Vertrieb und Betreuung von Anlegern

Die ASSETIMMO hat im Berichtsjahr weder von Banken, noch von anderen Vertriebspartnern oder Dienstleistern, Entschädigungen oder anderweitige Vergütungen für Vertrieb und Betreuung erhalten.

Die Anlagestiftung als Erbringerin von Rückerstattungen an Anlegern

Die ASSETIMMO hat im Berichtsjahr keine Gebühren an Anleger zurückerstattet.

Die Anlagestiftung als Erbringerin von Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen

Die ASSETIMMO hat im Berichtsjahr weder Banken noch andere Dienstleister entschädigt.

In der Folge sind in der Jahresrechnung keine entsprechenden Positionen enthalten oder im Anhang zur Jahresrechnung aufzuführen.

Swiss GAAP FER 26

Die Rechnungslegung entspricht Swiss GAAP FER 26.

Organisation der Anlagetätigkeit, Anlagerichtlinien

Über die Anlage der Sondervermögen, insbesondere über Erwerb und Verkauf von Immobilien, sowie deren Instandsetzungen, entscheiden je nach dem Volumen der Investition die Delegation Anlagen oder der Stiftungsrat im Rahmen der je Sondervermögen erlassenen, detaillierten Anlagevorschriften. Die Mittel der Sondervermögen werden vornehmlich in Immobilienwerten angelegt. Überschüssige liquide Mittel können temporär in anderen Werten angelegt werden, in der Regel in handelbaren Wertpapieren oder kurzfristig realisierbaren Forderungen. Wir verweisen auf die Zusammenfassung auf Seite 16 (Sondervermögen W) bzw. Seite 34 (Sondervermögen G). Per 31. März 2011 hält die ASSETIMMO oder deren Sondervermögen keine handelbaren Wertpapiere. Solche Engagements wurden weder getätigt, noch sind solche vorgesehen. Der Stiftungsrat hat Richtlinien erlassen mit denen ein Teil der Kompetenzen der Anlagetätigkeit an die Delegation Anlagen oder die Geschäftsleitung delegiert werden.

Bewirtschaftung der Immobilien

Die Bewirtschaftung der Anlagen (Liegenschaftenverwaltung) ist vollumfänglich an Dritte delegiert. Die ASSETIMMO hat aufgrund regionaler und anderweitiger relevanter Kriterien 9 unabhängige Bewirtschaftungsorganisationen beauftragt. Es handelt sich um:

Adimmo AG, Basel
Arco Immobilien Management AG, Suhr
Groupe Bernard Nicod, Lausanne
Dr. Meyer Verwaltungen AG, Bern
Moser Vernet & Cie., Genf
Naef Immobilier SA, Neuenburg
Niederer AG, Ostermundigen
Privera AG, Bern
SPG Société Privée de Gérance, Genf

Vergütung an Verwaltungsvermögen

Die Sondervermögen werden periodisch mit dem auf sie entfallenden Anteil der Verwaltungskosten belastet. Es werden nur die in der Erfolgsrechnung direkt ausgewiesenen Entschädigungen an die Verwaltungsrechnung ausgerichtet. Die Entschädigung beträgt aktuell 0,16% des Marktwertes der gehaltenen Liegenschaften.

Erläuterung des Netto-Ergebnisses aus der Vermögensanlage

Die Zusammensetzung der Vermögensanlagen der beiden Sondervermögen per 31. März 2011 ist den Verzeichnissen auf den Seiten 18 bis 23, bzw. 36 bis 39 zu entnehmen. Diese stimmen mit den jeweiligen Bilanzen überein. Die wesentlichen bestandes- und wertmässigen Veränderungen sind auf Seiten 14 (Sondervermögen W) bzw. 32 (Sondervermögen G) aufgelistet und erläutert. Das Zustandekommen des operativen Ergebnisses (Netto-Ergebnisses aus Vermögensanlage) der beiden Sondervermögen geht ebenfalls aus dem Jahresbericht hervor. Unabhängig von der Rechnungslegung der Sondervermögen wird eine separate Verwaltungsrechnung geführt. Wir verweisen auf die Seiten 44 bis 47.



Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Die übrigen Positionen sind unwesentlich. Die Verwaltungsrechnung ist auf Seite 46 dargestellt. Die eingegangenen, nicht bilanzierten (zukünftigen) Verbindlichkeiten sind auf Seite 14 (Sondervermögen W) bzw. 32 (Sondervermögen G) dargelegt. Unter diesem Titel sind eingegangene Verpflichtungen aufgrund von abgeschlossenen TU-, GU- oder wesentlichen Werkverträgen bei der Erstellung oder Instandsetzung von Anlageobjekten vermerkt.

Solidarhaftung

Sondervermögen W (Wohnliegenschaften)

Es bestehen keine Solidarhaftungen.

Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften)

Es bestehen keine Solidarhaftungen.

Eigentumsbeschränkungen/Verpfändung von Aktiven

Sondervermögen W (Wohnliegenschaften)

Im Sondervermögen W (Wohnliegenschaften) bestanden über den gesamten Immobilienbestand Eigentumsbeschränkungen per Stichtag von total CHF 101 Mio. verpfändete Aktiven. Es waren per Stichtag CHF 41,6 Mio. effektiv beansprucht.

Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften)

Im Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften) bestanden über den gesamten Immobilienbestand Eigentumsbeschränkungen per Stichtag von total CHF 133,8 Mio. verpfändete Aktiven. Es waren per Stichtag CHF 29,5 Mio. effektiv beansprucht.

Loyalität in der Vermögensverwaltung, ASIP-Charta und Fachrichtlinien

Die ASSETIMMO Immobilien-Anlagestiftung ist Mitglied der ASIP. Für die Umsetzung und Einhaltung der Loyalitätsrichtlinien gemäss Art. 48 BVV 2, der ASIP-Charta und deren Fachrichtlinien hat der Stiftungsrat ein entsprechendes Reglement erlassen. Die Regelungen umfassen Anforderungen und Bestimmungen für Stiftungsrat, Mitarbeitende und beauftragte Dritte. Die Regelungen beinhalten entsprechende Ausführungsbestimmungen. Der Stiftungsrat hat die Kontrollstelle beauftragt die Einhaltung der entsprechenden Bestimmungen zu überprüfen.

Beschlussfassung des Stiftungsrates zur Jahresrechnung und Antrag an die Mitgliederversammlung

Der Stiftungsrat der ASSETIMMO hat die vorliegende Jahresrechnung 2010/2011 am 25. Mai 2011 beraten. Er unterbreitet sie mit dem vorliegenden Inhalt und in der vorliegenden Form der Mitgliederversammlung der ASSETIMMO zur Beschlussfassung und Genehmigung.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag mit Auswirkung auf die Jahresrechnung

Zwischen dem Bilanzstichtag (31. März 2011) und dem 25. Mai 2011 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche sich auf die vorliegende Jahresrechnung auswirken.

Benchmark für Immobilienanlagen, KGAST-Immo-Index (Schweiz)

Der Stiftungsrat hat beschlossen den KGAST-Immo-Index (Schweiz) als Benchmark für den Performancevergleich zu verwenden. Im Index sind alle Immobilien-Sondervermögen der KGAST-Mitglieder enthalten. Es handelt sich dabei um Sondervermögen mit Wohn-, Geschäftsliegenschaften oder solche mit gemischten Nutzungen.

Der KGAST-Immo-Index ist ein kapitalgewichteter Index für den Total Return von Immobilien-Anlagestiftungen. Gemessen wird der Erfolg der Wertentwicklung der Anteile der Stiftungen zuzüglich der reinvestierten Ausschüttung. Zu beachten ist, dass der Wert der Ansprüche an den Sondervermögen an das Nettovermögen geknüpft ist. Er ist damit nicht nur von den Werten, resp. der Wertentwicklung, der Immobilien und deren Ertrag abhängig, sondern auch vom Ausmass und allfälliger Veränderungen der Fremdverschuldung und weiterer Anlagen der jeweiligen Sondervermögen. Abweichende Verläufe der Performance einzelner Sondervermögen zum Gesamtindex ergeben sich weiter durch die anteilige Nutzungszusammensetzung der einzelnen Sondervermögen in Relation zum Nutzungsmix aller im Index enthaltenen Sondervermögen. Berechnet wird der Index von der Firma Wüest & Partner in Zusammenarbeit mit Lipper und Fundo im Auftrag der KGAST. Von den zur Verfügung stehenden Indices ist er die bestmögliche Vergleichsbasis der Wertentwicklung von indirekten Immobilienanlagen, welche in der Form von Anteilen/Ansprüchen an Immobilien-Sondervermögen von Anlagestiftungen gehalten werden. Vergleiche der Performance der Anteile/Ansprüche an Sondervermögen von Anlagestiftungen mit bestehenden Indices von Anlagefonds oder Immobilienaktiengesellschaften sind wenig aussagekräftig, da diese Indices neben den oben erwähnten Einflussfaktoren bei Anlagestiftungen massgeblich durch die Variation der Börsenkurse und deren Abweichung gegenüber dem inneren Wert (Ecart) beeinflusst werden. Sie finden den Vergleich der Performance der Sondervermögen W (Wohnliegenschaften) und G (Geschäftsliegenschaften) mit dem KGAST-Immo-Index in der Berichterstattung des jeweiligen Sondervermögens.

Der Anteil beider Sondervermögen der ASSETIMMO am Index beträgt insgesamt 7,64% (Stand per März 2011). Das Sondervermögen W (Wohnliegenschaften) hat einen Anteil von 4,59% und das Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften) einen Anteil von 3,05% am Gesamtindex.

Übersicht über die Gewichte der einzelnen im Index enthaltenen Sondervermögen

ASSETIMMO W (Wohnliegenschaften)	4,59%
ASSETIMMO G (Geschäftsliegenschaften)	3,05%
Avadis	9,83%
Anlagestiftung Imoka	1,63%
CSA Immobilien	19,30%
Ecoreal Swisscore Plus	0,51%
CSA RES Dynamic	1,85%
HIG	2,78%
Pensimo Casareal	3,82%
Pensimo Proreal	0,81%
Swisscanto	21,66%
Swiss Life	2,41%
Turidomus Casareal	10,85%
Turidomus Proreal	3,11%
UBS Immobilien	5,73%
UBS Kommerzielle Immobilien Schweiz	0,49%
Zürich Immobilien Wohnen	3,73%
Zürich Traditionell	2,08%
Zürich Geschäft CH	1,77%



Kennzahlen von Immobilien-Sondervermögen KGAST

Im Rahmen des KGAST hat die Arbeitsgruppe Immobilien beschlossen, für Immobiliensondervermögen einheitliche Kennzahlen zu publizieren. Es soll damit eine einheitliche und vergleichbare Information der Anleger und eine möglichst hohe Transparenz zu diesem Teil des Produkteangebotes der Immobilien-Sondervermögen der schweizerischen Anlagestiftungen sichergestellt werden. Diese Kennzahlen wurden in grösstmöglicher Anlehnung an die von der Swiss Fund Association (SFA) definierten Standards festgelegt. Sie erlauben damit auch Vergleiche zu den anderen Formen der indirekten Immobilienanlagen, wie den Immobilienbeteiligungsfirmen, insbesondere aber den Immobilienanlagefonds.

Es handelt sich dabei um die folgenden Kennzahlen:

- Mietzinsausfallquote
- Fremdfinanzierungsquote
- Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)
- Betriebsaufwandquote (TERISA)
- Eigenkapitalrendite (ROE)
- Ausschüttungsrendite
- Ausschüttungsquote (Payout ratio)
- Anlagerendite

Kennzahlen für die beiden Sondervermögen W und G

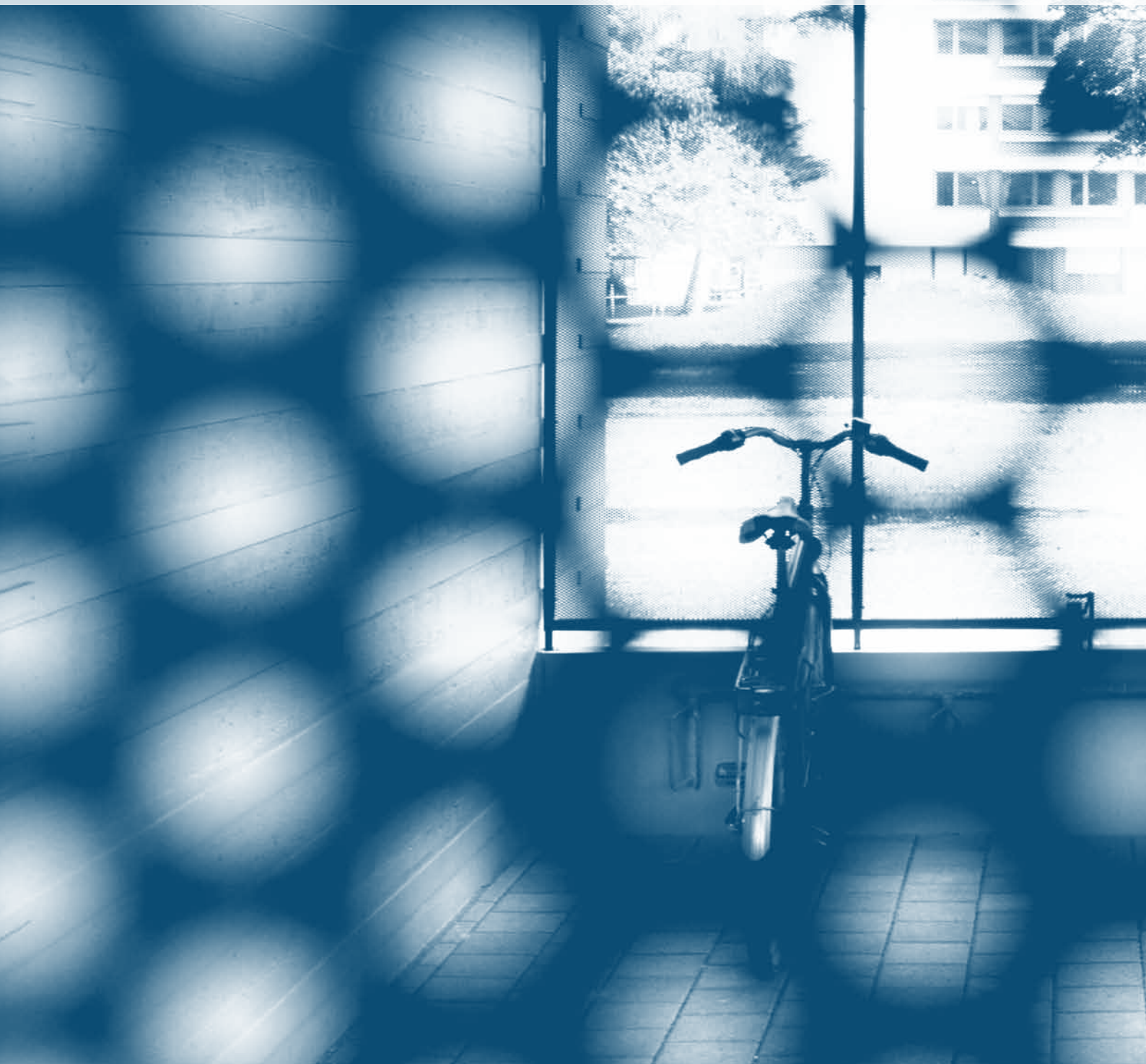
	Sondervermögen W (Wohnliegenschaften)		Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften)	
	2010/2011	2009/2010	2010/2011	2009/2010
Mietzinsausfallquote	3,61%	3,19%	4,20%	4,07%
Fremdfinanzierungsquote	4,38%	3,64%	4,64%	5,05%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) *	79,94%	80,60%	81,01%	82,51%
Betriebsaufwandquote (TERISA) *	0,41%	0,44%	0,31%	0,34%
Eigenkapitalrendite (ROE)	5,77%	5,60%	6,53%	5,47%
Ausschüttungsrendite	3,95%	4,11%	4,42%	4,31%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	98,42%	98,07%	99,46%	98,79%
Anlagerendite	6,12%	5,94%	6,99%	5,79%

Bemerkungen:

Die Kennzahlen basieren auf dem Stand der entsprechenden Fachinformation des KGAST per 1. April 2010. Die Vorjahreswerte sind entsprechend umgerechnet ausgewiesen.

* Werte des Sondervermögens G basieren auf Liegenschaften im Alleineigentum, exkl. Mit-Eigentumsliegenschaften

Berichte Schätzungsexperte und Kontrollstelle





Auftrag

Im Auftrag der Geschäftsleitung der ASSETIMMO Immobilien-Anlagestiftung (ASSETIMMO) bewertet die Wüest & Partner AG (Wüest & Partner) die von der ASSETIMMO gehaltenen Liegenschaften und Miteigentumsanteile zum Zweck der Rechnungslegung.

Der Wert des gesamten Liegenschaftsportfolios wurde mittels zwei Teilportfolios in Tranchen und einer Nachbewertungstranche zu unterschiedlichen Bewertungsstichtagen ermittelt. Der Bewertungsstichtag des ersten Teilportfolios ist der 1.8.2010, der zweite ist der 1.11.2010. Nachbewertet wurden rund 75% der Liegenschaften per 1.3.2011. Hier wurden Anpassungen zu Marktveränderungen im 2. Halbjahr 2010 vorgenommen. Die Zukäufe, Projekte und eine Baulandreserve werden per 31.3.2011 durch die ASSETIMMO zu Kostenwerten ausgewiesen.

Bewertungsstandards

Wüest & Partner bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien durchgeführt wurden. Diese Standards stimmen zudem mit den in der Schweiz gebräuchlichen Bilanzierungsrichtlinien überein. Die ermittelten Marktwerte sind insbesondere mit der Richtlinie Swiss GAAP FER 26 kompatibel.

Definition des Marktwerts

Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Handänderungs-, Grundstücksgewinnsteuern sowie weitere bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaften anfallende Kosten werden bei der Ermittlung des Marktwertes nicht einbezogen. Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten der Eigentümerschaft hinsichtlich allfälliger Steuern (neben den ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

In den vorliegenden Bewertungen sind allfällige Saldi der Erneuerungsfonds der Miteigentumsliegenschaften enthalten.

Bewertungsmethode

Wüest & Partner bewertet sämtliche Liegenschaften mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert.

Grundlagen der Bewertung

Alle Liegenschaften sind Wüest & Partner aufgrund der durchgeführten Besichtigungen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie wurden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit der Mietobjekte, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage, usw.) eingehend analysiert. Heute leer stehende Mietobjekte wurden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer bewertet.

Alle Liegenschaften wurden durch die Bewerter von Wüest & Partner vor Ort besichtigt. Die Besichtigungen fanden im Zeitraum vom Frühjahr 2007 bis Herbst 2010 statt.

Die Bewertungen basieren unter anderem auf den Unterlagen, die seitens der Auftraggeberin und ihren Drittbeauftragten zur Verfügung gestellt werden. Die Mietpreisreferenzen und Kostenbenchmarks stammen vom 2. Quartal 2010 bis zum 4. Quartal 2010.



Ergebnisse

Sondervermögen W (Wohnliegenschaften)

Per Stichtag wird der Marktwert des Sondervermögens W bestehend aus insgesamt 104 Liegenschaften von Wüest & Partner auf total 949'697'828 Franken geschätzt. Darin enthalten sind sechs Neubauprojekte deren Kostenwerte im Geschäftsjahr 2010/2011 mit 68'718'828 Franken berücksichtigt sind. Zudem ist in diesem Kostenwert eine Baulandreserve enthalten. Die 98 Bestandesliegenschaften weisen einen Marktwert von 880'979'000 Franken aus.

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden reale Diskontierungssätze zwischen 4.20% und 4.90% angewendet. Der nach Marktwerten gewichtete Diskontierungssatz sämtlicher Liegenschaften beträgt 4.63% netto, real.

Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften)

Per Stichtag kann ein Gesamtwert der 45 Liegenschaften des Sondervermögens G von 635'699'000 Franken ausgewiesen werden. Davon bilden die total 21 Bestandesliegenschaften des Teilportfolios Alleineigentum einen Wert von 434'092'000 Franken. Der Wert des Teilportfolios Miteigentum besteht aus insgesamt 24 Liegenschaftsanteilen und wird per 31.3.2011 exklusive den Zukäufen der Miteigentumsanteile mit 178'087'240 Franken beziffert. Der Zukauf von Miteigentumsanteilen bei fünf Bestandesliegenschaften beträgt 23'519'760 Franken. Die Summe der Marktwerte des Teilportfolios Miteigentum summiert sich somit auf 201'607'000 Franken.

Für die Liegenschaften im Alleineigentum und Miteigentum wurden reale Diskontierungssätze zwischen 4.00% und 5.30% bzw. 3.70% und 5.40% angewendet. Die entsprechenden marktwertgewichteten Diskontierungssätze betragen 4.51% und 4.67%.

Veränderungen in der Berichtsperiode

Sondervermögen W (Wohnliegenschaften)

In der Berichtsperiode vom 1.4.2010 bis 31.3.2011 erfolgte im Sondervermögen W kein Verkauf. Zugekauft wurde ein Neubauprojekt in 9100 Herisau, Mühlestrasse.

Im Geschäftsjahr 2010/2011 investiert ASSETIMMO in sechs Neubauprojekte (2000 Neuchâtel, Rue des Parcs 121 / 123, 5400 Baden, Stadtturmstrasse 22 / 24, 8690 Romanshorn, «Obstgarten», 6600 Locarno, «Parco delle Palme», 6102 Malters, Hellbühlstrasse 44 + 46 und 9100 Herisau, «Mühlestrasse»). Die Ausnutzungsreserve der Liegenschaft 4800 Zofingen, Junkermattstrasse 4a/4b wird als Baulandreserve ausgewiesen.

Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften)

In der Berichtsperiode fanden im Alleineigentum kein Zukauf und kein Verkauf statt. Im Miteigentum erfolgten sechs Anteilszukäufe an fünf im Bestand befindlichen Miteigentumsliegenschaften (5200 Brugg, Neumarkt 1+2 à 10.00% und 5.00%, 8004 Zürich, Sihlbrücke/Stauffacher à 7.50%, 5400 Baden, Bahnhof/Badstrasse à 1.00%, Baden, Badstrasse 17 à 1.00% und Bern, Bolligenstrasse 52 à 1.00%).

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Wüest & Partner erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der ASSETIMMO unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck; Wüest & Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Zürich, 2. Mai 2011
Wüest & Partner AG

Marco Feusi MRICS
Partner

Béatrice Gollong MRICS
Senior Consultant

An die Mitgliederversammlung der ASSETIMMO Immobilien-Anlagestiftung, Zürich

Als Kontrollstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung der Sondervermögen W (Seiten 24 bis 27), G (Seiten 40 bis 43) und der Verwaltungsrechnung (Seite 46) sowie Anhang (Seiten 50-57)), Geschäftsführung und Vermögensanlage der ASSETIMMO Immobilien-Anlagestiftung für das am 31. März 2011 abgeschlossene Geschäftsjahr auf ihre Rechtmässigkeit geprüft.

Für die Jahresrechnung, Geschäftsführung und Vermögensanlage ist der Stiftungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die rechtlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Schweizer Prüfungsstandards, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Grundsätze des Rechnungswesens, der Rechnungslegung, der Vermögensanlage sowie die wesentlichen Bewertungsentscheide und die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. Bei der Prüfung der Geschäftsführung wird beurteilt, ob die rechtlichen bzw. reglementarischen Vorschriften betreffend Organisation, Verwaltung sowie die Vorschriften über die Loyalität in der Vermögensverwaltung eingehalten sind. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Jahresrechnung, Geschäftsführung und Vermögensanlage dem schweizerischen Gesetz, der Stiftungsurkunde und den Reglementen.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 26. Mai 2011

BDO AG

Jörg Auckenthaler

Zugelassener Revisionsexperte

Peter Stalder

Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte



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

