

P r o t o k o l l

der 12. Mitgliederversammlung der ASSETIMMO Immobilien-Anlagestiftung vom 22. Juni 2011 auf der MS Gotthard in Luzern Beginn: 10:30 Uhr

Begrüssung

Der Präsident des Stiftungsrates, Herr Kurt Egli, eröffnet die Versammlung und begrüsst die Anwesenden. Als Gäste heisst er willkommen Herrn Rudolf Peter Schilt, ehemaliger Präsident der ASSETIMMO, Herrn Peter Stalder als Vertreter der Revisionsstelle BDO AG, Frau Béatrice Gollong und Herrn Marco Feusi von Wüest & Partner AG, unseren ständigen unabhängigen Schätzungsexperten. Er begrüsst auch - ohne namentliche Aufzählung - die Vertreterinnen und Vertreter der Partnerbanken und der Liegenschaftsverwaltungen. Ein ganz spezieller Gruss geht an den heutigen Referenten, Herrn Andreas Ammann. Dieser wird dann durch den Präsidenten noch vor dessen Referat vorgestellt.

Der Präsident begrüsst auch die Mitglieder aus der Westschweiz in französischer Sprache. Die Mitgliederversammlung wird jedoch nicht zweisprachig abgehalten, für die Abstimmungen werden die wichtigsten Punkte übersetzt.

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

Rendite-Entwicklung der Stiftung im Geschäftsjahr 2010/2011

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

	Sondervermögen W		Sondervermögen G	
	Rendite	Performance	Rendite	Performance
2001-2002	4.87%	3.96%	4.26%	5.60%
2002-2003	4.86%	4.75%	4.79%	4.73%
2003-2004	4.22%	3.62%	4.95%	5.27%
2004-2005	4.57%	4.72%	4.47%	4.56%
2005-2006	4.73%	6.27%	4.31%	5.06%
2006-2007	4.59%	5.72%	4.56%	4.82%
2007-2008	4.48%	7.18%	5.01%	5.97%
2008-2009	4.49%	5.68%	4.84%	6.06%
2009-2010	4,44%	5.94%	4.62%	5.79%
2010-2011	4,26%	6.12%	4.76%	6.99%
10-Jahres Durchschnitt	4.55%	5.40%	4.66%	5.49%

Die Renditen haben sich auf hohem Niveau stabilisiert. Die durchschnittliche Performance der zurückliegenden 10-Jahres Periode lag im Sondervermögen W (Wohnliegenschaften) bei 5.4 % und beim Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften) bei 5.5%.

Mit mehr als 6% und fast 7% Performance, lagen die beiden Sondervermögen im abgelaufenen Geschäftsjahr deutlich darüber. Dazu beigetragen hat eine nochmalige höhere Bewertung der Liegenschaften durch unseren Schätzungsexperten Wüest & Partner AG.

Im Vergleich der ASSETIMMO mit den anderen im KGAST-Index enthaltenen Anlagestiftungen, zeigen beide Sondervermögen über sämtliche Zeitreihen eine Performance auf, die sich mit den Mittelwerten der Vergleichs-Stiftungen deckt. Betrachtet man nur das erste Quartal des laufenden Jahres, zeigt sich sogar eine wesentlich höhere Performance. Ebenfalls zeigen die gemischten Anlagevehikel tiefere Werte. Die inländischen Anlagen weisen ein um einiges besseres Bild auf und vor allem auch eine viel geringere Volatilität als diejenigen im Ausland.

Der Präsident weist auf ein spezielles Merkmal der ASSETIMMO hin, die Entwicklung der Fremdverschuldung. Es ist ein klares Anliegen der Investoren der ASSETIMMO keine Performanceverbesserung durch den Einsatz von übermässigem Fremdkapital erzielen zu wollen. Financial-Leverage bedeutet immer auch, dass ein zusätzliches Risiko in Kauf genommen wird. Die Immobilienanlage soll aber ein stabiles, möglichst risikoloses Investment innerhalb der Asset Allocation unserer Investoren darstellen. Für Leveraged-Performance stehen den Anlegern andere Möglichkeiten zur Verfügung. Die Fremdfinanzierung der Sondervermögen der ASSETIMMO wurde deshalb in den letzten Jahren kontinuierlich auf ein Niveau von unter 10% reduziert. Obwohl die Anlagerichtlinien eine Verschuldung von 20% resp. 30% erlauben würden, hat der Stiftungsrat eine taktische Grenze von 10% festgelegt. Sobald die rollende 12-Monatsplanung der Liquidität resp. der Fremdverschuldung auf ein Überschreiten dieser Grenze hinweist, ist die Geschäftsstelle angewiesen, entsprechende Aktionen einzuleiten (Verkäufe oder Lancierung einer Emission).

Zum Schluss erläutert der Präsident noch die Portfolio-Entwicklung der beiden Sondervermögen. Das Jahr begann mit einem Kurswert von knapp CHF 1.5 Mia. Für Zukäufe, Bau- und Unterhaltsprojekte wurden etwa CHF 70 Mio. aufgewendet. Weitere CHF 40 Mio. Marktwert wurden durch eine Höherbewertung der Bestandesliegenschaften gewonnen. Dies ergibt ein Portfolio von fast CHF 1.6 Mia.

Abschliessend zur Einleitung erwähnt der Präsident noch ein für die ASSETIMMO wichtiges Ereignis, die Sacheinlage der Vorsorgeeinrichtungen der Tamedia, welche jedoch erst in der nächsten Jahresrechnung zum Tragen kommt.

Es handelt sich dabei um 32 Liegenschaften aus den Vorsorgeeinrichtungen der Tamedia. Die Sacheinlage umfasst einen Gesamtwert von CHF 184.7 Mio. Es wurden dafür 410'742 Ansprüche des Sondervermögens W ausgegeben. Die Verträge wurden am 27. Mai 2011 unterzeichnet. Der Übergang von Nutzen und Schaden erfolgte rückwirkend auf den 1. April 2011. Wüest & Partner haben dabei beide Portfolios zeitgleich bewertet und damit sichergestellt, dass sowohl die bestehenden Investoren, wie auch die neuen Investoren absolut gleich behandelt werden. Mit dieser Transaktion wurde das Portfolio markant vergrössert und gleichzeitig auch weiter diversifiziert.

Der Stiftungsrat wird der heutigen Mitgliederversammlung die Zuwahl eines Vertreters der Vorsorgeeinrichtungen der Tamedia in den Stiftungsrat empfehlen.

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

Die Einladungen zur Mitgliederversammlung mit der Traktandenliste wurden am 18. April 2011 sämtlichen Mitgliedern per Post zugestellt. Der Versand des Jahresberichts erfolgte am 6. Juni 2011 an alle angemeldeten Teilnehmer in deutscher Sprache.

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

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

Information zu den Abstimmungen und Wahlen

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

- das Stimmrecht richtet sich nach der Anzahl Ansprüche an den Sondervermögen,
- das Stimmrecht pro Mitglied ist beschränkt auf 20% der Stimmen jedes Sondervermögens,
- Entscheide erfolgen mit einfachem Mehr,
- für Reglementsänderungen ist ein 2/3 Mehr erforderlich,
- bei Entscheiden, die nur ein Sondervermögen betreffen, sind nur die entsprechenden Ansprüche stimmberechtigt.

Zur Vereinfachung werden bei den Abstimmungen nur die Nein-Stimmen und die Enthaltungen gezählt. In diesem Fall werden die betreffenden Mitglieder ersucht, ihre Stimmkarte zuhanden des Stimmzählers abzugeben.

Präsenz der Mitglieder

	SV W	SV G	Total
Total ausgegebene Ansprüche	1'923'772	1'471'268	3'395'040
<i>Davon stimmberechtigt</i>	1'339'420	1'464'904	2'804'324
Mitgliederstimmen, direkt vertreten, stimmberechtigt	1'150'685	605'179	1'755'864
Mitgliederstimmen, durch Vollmacht vertreten	445'017	596'021	1'041'038
Total stimmberechtigte Mitgliederstimmen	1'595'702	1'201'200	2'796'902
in %	75.51	81.56	78.67
absolutes Mehr der direkt und durch Vollmacht vertretenen Stimmen	505'676	597'419	1'103'094

Als Stimmzähler und Leiter des Stimm- und Wahlbüros hat sich Herr Kurt H. Rohrer, von der Pensionskasse Uri, zur Verfügung gestellt.

Seitens der Mitglieder wird kein anderer Vorschlag für den Stimmzähler angebracht; Herr Kurt H. Rohrer wird somit stillschweigend gewählt.

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

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

Die Mitglieder haben die Traktandenliste mit dem Geschäftsbericht am 7. Juni 2011 erhalten. Es sind keine weiteren Traktandenwünsche eingegangen und es liegen keine schriftlichen Anträge vor.

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

Traktanden

1. Protokoll der Mitgliederversammlung vom 17. Juni 2010, Zürich

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

Aus der Mitte der Mitglieder werden keine Fragen gestellt.

Beschluss: Die Versammlung genehmigt einstimmig das Protokoll der Mitgliederversammlung vom 17. Juni 2010.

2. Entgegennahme des Jahresberichtes

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

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

Die Jahresrechnung und der Kontrollstellenbericht werden unter Traktandum 3 behandelt.

3. Jahresrechnung und Kontrollstellenberichte

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

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

3.1 – Jahresrechnung des Sondervermögens W (Wohnliegenschaften)

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

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

Investitionen	CHF
Bauprojekte	30'689'768
Neu erworbene Bestandesobjekte	-
Unterhaltsprojekte	<u>13'409'926</u>
Total Investitionen	<u>44'099'694</u>

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

Von den in den Vorjahren begonnenen Neubauten konnten zwischenzeitlich einige fertig gestellt werden.

Weiter wurde in den bestehenden Bestand investiert, insbesondere in Reinach, BL.

Insgesamt wurden rund 44 Millionen investiert.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Liegenschaften verkauft.

W: Investition Neuenburg Rue des parcs

Das Objekt in Neuenburg wurde auf den 1. April 2011 fertig gestellt. Es hat einen voraussichtlichen Marktwert von CHF 13.4 Mio. Das Objekt beinhaltet 37 Wohnungen.

W: Investition, Romanshorn, „Obstgarten“

Das Objekt in Romanshorn wurde in 2 Etappen auf den 1. April und 1. Juni 2011 fertig gestellt. Es hat einen voraussichtlichen Marktwert von CHF 20.3 Mio. Das Objekt beinhaltet 54 Wohnungen.

W: Investition, Malters, Hellbühlstrasse 44

Das Objekt Malters im Kanton Luzern wurde auf den 1. April 2011 fertig gestellt. Es hat einen voraussichtlichen Marktwert von CHF 9.4 Mio. Das Objekt beinhaltet 21 Wohnungen.

W: Investition, Locarno, Parco delle Palme

Das Objekt Locarno wird etappenweise ab dem 1. Oktober 2011, 1. Februar und 1. April 2012 fertig gestellt. Es hat einen voraussichtlichen Marktwert von CHF 22.7 Mio. Das Objekt beinhaltet 60 Wohnungen.

W: Unterhalt, Reinach, Überbauung Surbaum

Die Überbauung Surbaum in Reinach BL, wird gegenwärtig in 3 Etappen umfassend in Stand gestellt. Das Investitionsvolumen beträgt rund 23 Mio. Die Überbauung beinhaltet total 135 Wohnungen, diverse Büros/Praxen und einen Quartier-Laden.

Impressionen zur umfassenden Sanierung dieser Liegenschaft können dem aktuellen Geschäftsbericht entnommen werden.

Operatives Ergebnis Liegenschaften

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

Mietertrag

Der Sollmiet-Ertrag ist praktisch unverändert. Der Leerstand ist vor allem umbaubedingt um 18% gestiegen.

In der über den gesamten Bestand ausgewiesenen Leerstandsziffer von rund 3.4% ist auch der umbaubedingte Leerstand enthalten.

Betriebsaufwand

Bei den Positionen Unterhalt und Betriebsaufwand haben sich nur unwesentliche Veränderungen ergeben. Bis auf rund 590'000 Franken entspricht der Aufwand für den Unterhalt der Liegenschaften einem Wert von 1.2% des Gebäudeversicherungswertes.

Operatives Ergebnis

Das operative Ergebnis ist insgesamt um rund 0.8% gestiegen.

Sonstige Erträge

In den sonstigen Erträgen sind die Aktivzinsen und die Bauzinsen enthalten. Aufgrund des grösseren Volumens an Bauprojekten ist der entsprechende Aufwand erhöht.

Verwaltungsaufwand

Der Verwaltungsaufwand ist trotz der Ausdehnung des Liegenschaften-Volumens gesunken. In den Verwaltungskosten ist auch die Vergütung an die Verwaltungsrechnung von 0.16% des Marktwertes der Liegenschaften enthalten.

Nettoertrag

Der Nettoertrag hat gegenüber dem Vorjahr um rund 1% zugelegt.

Realisierte Kapitalgewinne

Im Vergleich mit dem Vorjahr sind die realisierten Kapitalgewinne deutlich reduziert. Im Vorjahr war hier der Mehrerlös aus dem Verkauf von 16 Kleinliegenschaften enthalten.

Nichtrealisierte Kapitalgewinne

Die nichtrealisierten Kapitalgewinne betragen rund 15 Millionen. Sie sind auf die weitere Steigerung der Marktwerte der Bestandesliegenschaften gegenüber dem Vorjahr zurückzuführen.

Gesamt-Erfolg

Aus all diesen Veränderungen resultiert eine Erhöhung des Gesamt-Erfolges gegenüber dem Vorjahr im Umfang von rund CHF 4 Mio., resp. 9%.

Bilanz

Liegenschaften

Die Zunahme des Liegenschaftenvolumens um rund CHF 64 Mio. ergab sich durch die erwähnten Investitionen und der positiven Marktwert-Veränderungen der Bestandesobjekte.

Übrige Aktiven

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

Latente Steuern/Geschätzte Liquidationssteuern

Die Zunahme der latenten Steuern um 4.4 Mio. ist eine Folge der positiven Entwicklung der Marktwerte der Liegenschaften.

Hypotheken

Der Bestand an Hypotheken hat sich um rund 9 Mio. erhöht. Die Fremdverschuldung ist damit gegenüber dem Vorjahreswert von 3.6% auf 4.4% gestiegen.

Nettovermögen

Das Nettovermögen beinhaltet alle kommentierten Veränderungen und den Ertrag des Geschäftsjahres. Es hat sich um rund 6% erhöht.

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

		2010/2011	Veränderung	2009/2010
Anspruchsbestand	Anz.	1'923'772	3.8%	1'853'711
Marktwert	Mio.	949.70	7.2%	885.69
Diskontfaktor	%	4.63	-0.1%	4.73
Nettoertrag	Mio.	35.77	1.2%	35.35
Gesamterfolg	Mio.	51.40	8.8%	47.25
Nettovermögen	Mio.	890.91	5.6%	843.60
Hypotheken in % vom MW		4.38	20.3%	3.64
Kapitalwert	CHF	444.52	1.9%	436.02
Ausschüttung	CHF	18.30	-2.1%	18.70
Nettorendite	%	4.26	-0.18%	4.44
Gesamtrendite	%	6.12	0.18%	5.94

- Der Anspruchsbestand ist durch die Wiederanlage der Ausschüttung erhöht.
- Der durchschnittliche Diskontfaktor ist gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken.
- Der Gesamterfolg stieg insbesondere aufgrund der Marktwertzunahmen der Bestandesobjekte um rund 9%.
- Die hypothekarische Verschuldung ist auf 4.4% des Marktwertes der Liegenschaften gestiegen.
- Die Ausschüttung ist gegenüber dem Vorjahr um rund 2% reduziert.
- Die Nettorendite ist mit 4.26% etwas tiefer ausgefallen.
- Die Gesamtrendite ist mit 6.12% aufgrund der höheren Marktwert-Zunahmen und der realisierten Kapitalgewinne aus dem Verkauf von Liegenschaften gegenüber dem Vorjahreswert gestiegen.

Vor dem Antrag des Stiftungsrates über die Gewinnverwendung an die Mitgliederversammlung erläutert Herr Strauss noch die Ermittlung des im Gewinnvortrag enthaltenen Rückbehaltes für den Unterhalt der Liegenschaften.

Aufgrund der Rechnungslegungsvorschriften darf in der Erfolgsrechnung nur noch der effektive Aufwand und Ertrag der Liegenschaften abgebildet werden. Auf einen Ausgleich der jährlichen Schwankungen ist zu verzichten.

Für den Unterhalt der Liegenschaften rechnet die ASSETIMMO mit einem mittel- und langjährigen Durchschnitt von 1.2% des Gebäudeversicherungswertes.

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

Aus dem letzten Geschäftsjahr resultierte ein Saldo des Rückbehaltes von CHF 683'044 für den Unterhalt.

Die Abweichung des effektiven Aufwandes zur Zielgrösse betrug im Geschäftsjahr CHF 593'156. Um diesen Betrag ist der bestehende Rückbehalt zu erhöhen. Es ergibt sich aufgrund dessen ein erforderlicher kumulierter Rückbehalt von CHF 1'276'200. Der Stand des Rückbehaltes per Ende des Geschäftsjahres beträgt damit CHF 0.66 pro Anspruch.

Herr Strauss erläutert der Mitgliederversammlung die Herleitung der Ausschüttung: Vom Vorjahr wurde ein Betrag von CHF 762'500 übertragen. Der Nettoertrag des Rechnungsjahres ist CHF 35.8 Mio. Von diesem Betrag ist der kumulierte Rückbehalt für den Liegenschaftenunterhalt von CHF 1'276'200 Mio. in Abzug zu bringen. Der resultierende verfügbare Betrag für die Ausschüttung von CHF 35'256'064 entspricht einem Wert pro Anspruch von CHF 18.33. Dieser Betrag wird abgerundet auf eine Ausschüttung von CHF 18.30 pro Anspruch.

Unter Berücksichtigung des kumulierten Rückbehaltes für den Liegenschaftenunterhalt beträgt der Gesamtvortrag CHF 1'327'236.

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

Aus der Versammlung erkundigt sich ein Mitglied betreffend der Auswirkungen der im Geschäftsbericht erwähnten zusätzlichen Bewertungsrunde der Liegenschaften der ASSETIMMO aufgrund der bevorstehenden Sacheinlage der Liegenschaften der Vorsorgeeinrichtungen der Tamedia. Er erkundigt sich insbesondere nach den konkreten Auswirkungen auf die Veränderung des Kurswertes per 1. März 2011.

Herr Kurt Egli nennt als erstes nochmals die Gründe dieser zusätzlichen Bewertungstranche. Mit dieser Massnahme wurde sichergestellt, dass beide Portfolios (bestehendes Portfolio der ASSETIMMO und die Liegenschaften der Sacheinlage) zeitgleich und marktnah bewertet worden sind. Nur auf dieser Basis war eine Gleichbehandlung der bisherigen und der neuen Anleger für das Austauschverhältnis bei der Ausgabe der Ansprüche per 1. April 2011 sicherzustellen.

Aus diesem Grund mussten insbesondere die bereits im ersten Halbjahr 2011 vorgenommenen Liegenschaften-Bewertungen aktualisiert werden. Er verweist ergänzend nochmals auf die Ausführungen der Geschäftsleitung im Jahresbericht.

In Ergänzung zu seinen Ausführungen bittet er Herrn Strauss nach Möglichkeit die konkreten Zahlen zum Sondervermögen W (Wohnliegenschaften) zu nennen.

Herr Markus Strauss erläutert dazu auf der Basis des Halbjahresberichtes 2010/2011 die Veränderung zum effektiven Resultat des Geschäftsjahres 2010/2011.

Im Halbjahresbericht wurde bis dahin ein sich aus den Bewertungsveränderungen ergebender nichtrealisierter Kapitalgewinn von rund CHF 7.1 Mio. prognostiziert. Effektiv ergab sich dann per Ende des Geschäftsjahres insbesondere aufgrund der zusätzlichen Bewertungstranche ein Wert der nichtrealisierten Kapitalgewinne von CHF 15.5 Mio. Der Grossteil der Differenz wurde bei der Kurswertermittlung und -festsetzung per 1. März 2011 berücksichtigt. Die genaue Zahl/Wert der Veränderung des Kurswertes per 1. März 2011 konnte an der Versammlung ad hoc nicht gegeben werden.

Das anfragende Mitglied akzeptiert und verdankt die gegebenen Erläuterungen.

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

Antrag:

- Genehmigung der Jahresrechnung 2010/2011 des Sondervermögens W
- Genehmigung der Ausschüttung von CHF 18.30 pro Anspruch
- Vortrag auf neue Rechnung CHF 1'327'236

Beschluss: Die Versammlung beschliesst einstimmig die Genehmigung der Jahresrechnung sowie die beantragte Ausschüttung des Sondervermögens W von CHF 18.30 pro Anspruch und den Vortrag von CHF 1'327'236 auf die neue Rechnung.

Der Stiftungsrat hat beschlossen, den Mitgliedern die spesenfreie Wiederanlage der Ausschüttung zu ermöglichen. Die Wiederanlage ist beschränkt auf den Ausschüttungsbetrag jedes Mitglieds. Nicht ausgeübte Rechte verfallen.

Der Präsident übergibt das Wort an Herrn Strauss.

3.2 – Jahresrechnung des Sondervermögens G

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

Zum Beginn der Ausführungen rekapituliert Herr Strauss die Bestandesveränderungen des Portfolios des Sondervermögens.

Investitionen	CHF
Bauprojekte	0
Neu erworbene Bestandesobjekte	22'468'857
Unterhaltsprojekte	<u>3'339'001</u>
Total Investitionen	<u>25'807'858</u>
Desinvestitionen	CHF
Keine	<u>0</u>
Total Desinvestitionen	<u>0</u>

Es wurden Investitionen von rund CHF 26 Millionen getätigt. Desinvestitionen wurden keine vorgenommen.

G: Investitionen Brugg, MEG Neumarkt

Das Objekt Miteigentum Neumarkt Brugg ist unmittelbar am Bahnhof Brugg gelegen. Es beinhaltet Verkaufs-, Büro und diverse Dienstleistungsflächen. Die Lage mit der hervorragenden Erschliessung unter anderem durch den öffentlichen Verkehr, der im Bau befindliche Standort der Fachhochschule Nordwestschweiz mit bis zu 3'000 Studierenden sprechen für einen langfristig interessanten Standort. Neben der beschlossenen Sanierung durch die Miteigentümergeinschaft investieren auch die Hauptmieter ihrerseits weiter in den Standort.

ASSETIMMO hat den Anteil um weitere 15% aufgestockt. Es entspricht dies einer Investition von ca. CHF 16 Millionen.

G: Investition Zürich, Sihlbrücke a. Stauffacher

Beim Miteigentums-Objekt Sihlbrücke am Stauffacher Zürich hat die ASSETIMMO weitere Anteile im Umfang von 7.5% entsprechend einer Investition von rund 5.6 Mio. erworben.

G: Unterhalt, Bern, Kornhausplatz

Das Objekt Bern, Kornhausplatz 7, wurde bereits in vorangehenden Jahren in mehreren Etappen umgebaut. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde mit dem Dachausbau begonnen. Hier werden neu zeitgemässe Wohnungen eingebaut. Deren Fertigstellung erfolgt im laufenden Geschäftsjahr.

Operatives Ergebnis Liegenschaften

Informationen zum operativen Liegenschaftenertrag des Sondervermögens Geschäftsliegenschaften:

Mietertrag

Der Soll-Mietertrag hat um rund 0.4% zugenommen. Der Minderertrag-Leerstand ist gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 80'000 gestiegen. Der Gesamtleerstand beträgt 4.1%.

Unterhalt Liegenschaften

Beim Unterhalt fiel erwartungsgemäss ein grösserer Aufwand an. Trotz dem gegenüber dem Vorjahr erhöhten Aufwand liegt er auch dieses Jahr unter dem von uns erwarteten Durchschnittswert von 1.2% des Gebäudeversicherungswertes der Liegenschaft. Die Differenz beträgt ca. CHF 100'000. Sie wird dann bei der Ermittlung der Ausschüttung berücksichtigt und zugunsten der folgenden Jahre vorgetragen.

Der *Nettoertrag* der Liegenschaften im Alleineigentum ist gegenüber dem Vorjahr um 1% gesunken.

Mit-Eigentum

Bei den Liegenschaften im Mit-Eigentum ist der Mietertrag um rund 15% erhöht. Der Betriebsaufwand ist bedingt durch geringere Investitionen um rund CHF 600'000 tiefer als im Vorjahr ausgefallen.

Der *Nettoertrag* aus den Mit-Eigentums-Anlagen ist in der Folge um rund 36% gestiegen.

In der Gesamtbetrachtung ergibt sich ein um rund 8% höherer operativer Ertrag aus den Liegenschaften-Anlagen.

Gesamterfolg

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

Der *Nettoertrag* liegt rund 8% über dem Vorjahreswert.

Nichtrealisierte Kapitalgewinne

Die nichtrealisierten Kapitalgewinne haben sich gegenüber dem Vorjahreswert praktisch verdoppelt.

Aus all diesen Veränderungen resultierte eine nochmalige Steigerung des Gesamtertrages gegenüber dem Vorjahr von 27%.

Bilanz

Liegenschaften

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

Übrige Aktiven

Die per Abschlussdatum ausgewiesenen übrigen Aktiven von 9 Mio. enthalten die kurzfristigen Forderungen gegenüber den Verwaltungen resp. Mietern aus Betriebskosten-, Heiz- und Nebenkostenforderungen.

Latente Steuern

Die Zunahme der latenten Steuern ist eine Folge der Marktwerthöhung von Bestandesobjekten.

Rechnungsabgrenzung

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

Nettovermögen

Das Nettovermögen beinhaltet alle kommentierten Veränderungen und den Ertrag des Geschäftsjahres. Es ist gesamthaft um rund 6% gestiegen.

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

		2010/2011	Veränderung	2009/2010
Anspruchsbestand	Anz.	1'471'268	4.0%	1'414'735
Marktwert	Mio.	635.70	7.4%	591.85
Diskontfkt.(AE/MEG)	%	4,51 / 4,67	-0.07 / -0.02%	4,58 / 4,69
Nettoertrag	Mio.	26.26	8.5%	24.20
Gesamterfolg	Mio.	38.58	27.2%	30.34
Nettovermögen	Mio.	590.47	6.5%	554.59
Hypotheken in % vom MW		4.64	-0.4%	5.05
Kapitalwert	CHF	383.48	2.3%	374.90
Ausschüttung	CHF	17.55	3.8%	16.90
Nettorendite	%	4.76	0.14%	4.62
Gesamtrendite	%	6.99	1.20%	5.79

- Der Anspruchsbestand ist durch die Wiederanlage der Ausschüttung gestiegen.
- Der Marktwert der gehaltenen Liegenschaften ist entsprechend der Marktwertsteigerungen, Investitionen und Zukäufe erhöht.
- Der durchschnittliche Diskontfaktor ist beim Allein-Eigentum und bei den Miteigentumsliegenschaften nochmals leicht gesunken.
- Der Nettoertrag und Gesamterfolg sind gestiegen.
- Die hypothekarische Verschuldung ist gegenüber dem Vorjahr erhöht.
- Aufgrund der erfreulichen Marktwertentwicklung der Bestandesliegenschaften hat sich der Kapitalwert pro Anspruch nochmals erhöht.
- Die Ausschüttung ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen.
- Die Netto- und Gesamtrendite sind gegenüber dem Vorjahr substanziell gestiegen.

Herr Strauss erläutert die Ermittlung des Rückbehaltes für den Unterhalt.

Aus dem letzten Geschäftsjahr resultierte ein Vortrag, resp. Rückbehalt von CHF 2'838'828.

Die Abweichung des effektiven Aufwandes für den Unterhalt der Liegenschaft zur Zielgrösse betrug CHF 104'558. Um diesen Betrag muss der Vortrag, resp. Rückbehalt für den Unterhalt der Liegenschaften angepasst werden. Es ergibt sich aufgrund dessen ein erforderlicher kumulierter Rückbehalt von CHF 2'943'386.

Der Stand des Rückbehaltes per 31/3/11 beträgt in der Folge neu CHF 2.00 je Anspruch.

Herr Strauss erläutert zuhanden der Mitgliederversammlung die Herleitung der Ausschüttung:

Der Vortrag aus dem Vorjahr beträgt CHF 2'852'662. Der Nettoertrag des Rechnungsjahres beträgt CHF 26.3 Mio. Der Ertrag inkl. Vortrag Vorjahr beträgt damit CHF 29'109'508. Von diesem Betrag ist der kumulierte Rückbehalt für den Liegenschaftunterhalt von CHF 2'943'386 in Abzug zu bringen.

Der resultierende verfügbare Betrag für die Ausschüttung entspricht einem Wert pro Anspruch von CHF 17.78. Dieser Betrag wird abgerundet auf eine Ausschüttung von CHF 17.75 pro Anspruch.

Unter Berücksichtigung des oben aufgeführten kumulierten Rückbehaltes für den Liegenschaftunterhalt beträgt der Gesamtvortrag damit CHF 2'994'501.

Herr Strauss ist damit am Schluss der Erläuterungen zum Sondervermögen Geschäftsliegenschaften und übergibt das Wort an den Präsidenten für die Durchführung der Beschlussfassung bezüglich der Genehmigung der Jahresrechnung und der vorgeschlagenen Ausschüttung.

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

Antrag:

- Genehmigung der Jahresrechnung 2010/2011 des Sondervermögens G
- Genehmigung der Ausschüttung von CHF 17.75 pro Anspruch
- Vortrag auf neue Rechnung CHF 2'994'501

<p>Beschluss: Die Versammlung beschliesst einstimmig die Genehmigung der Jahresrechnung sowie die beantragte Ausschüttung des Sondervermögens G von CHF 17.75 pro Anspruch und den Vortrag von CHF 2'994'501 auf die neue Rechnung.</p>
--

Der Stiftungsrat hat beschlossen, den Mitgliedern die spesenfreie Wiederanlage der Ausschüttung zu ermöglichen. Die Wiederanlage ist beschränkt auf den Ausschüttungsbetrag jedes Mitglieds. Nicht ausgeübte Rechte verfallen.

Der Präsident übergibt das Wort an Herrn Strauss.

3.3 - Verwaltungsrechnung

Erfolgsrechnung

Herr Strauss kommentiert die Rechnung.

- Aufwand

Insgesamt ist der Aufwand der Verwaltungsrechnung um rund CHF 210'000 gestiegen.

Die grösste Veränderung gegenüber dem Vorjahr ergab sich bei den Arbeitsleistungen Dritter, hier wurde der bisherige Aufwand im Zusammenhang mit der Sacheinlage der Vorsorgeeinrichtungen der Tamedia belastet. Die Kosten resultierten insbesondere aus Aufwendungen im Zusammenhang mit:

- Der Due Dilligence, Objektprüfungen etc. bez. möglicher Altlasten und baulichen Pen- denzen.
- Notariats- und Rechtsberatungskosten für erforderliche Vereinbarungen und Verträge.

Aufwand in % Marktwert Liegenschaften

Der Verwaltungsaufwand der Stiftung in Relation zum Marktwert der gehaltenen Liegen- schaften beträgt 0.14%.

- Ertrag

Beiträge der Sondervermögen

Die Beiträge der Sondervermögen an die Verwaltungsrechnung betragen 0.16% des Verkehrswertes der gehaltenen Liegenschaften.

Die Zunahme um 4% ist auf die Ausdehnung des Bestandes und die Steigerung der Wer- te der Bestandesliegenschaften zurückzuführen.

Übrige Erträge

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

Der Gesamtertrag ist um rund 4% höher, die Aufwendungen sind etwa um 11% gestie- gen. Damit ergab sich ein Erfolg des Geschäftsjahres von CHF 241'539.

Bilanz

Aktiven

Die Veränderungen der Aktiven in der Bilanz gegenüber dem Vorjahr sind nur von unter- geordneter Bedeutung resp. absolut von kleinem Umfang.

Die kurzfristigen Forderungen betragen rund 3.7 Mio. und enthalten insbesondere die Debitoren der Verwaltungsrechnung gegenüber den Sondervermögen.

Von den festgelegten Vergütungen der Sondervermögen an die Verwaltungsrechnung wird nur der für die Bestreitung der Auslagen notwendige Teil abgeführt.

Passiven

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

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

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

Antrag:

- Genehmigung der Jahresrechnung 2010/2011		
- Gewinnvortrag Vorjahr	CHF	641'911
- Gewinn 2010/2011	CHF	<u>241'539</u>
- Saldo auf neue Rechnung	CHF	883'450

Beschluss: Die Versammlung beschliesst einstimmig die Genehmigung der Jahresrechnung der Verwaltungsrechnung. Der Saldo von CHF 883'450 wird auf die neue Rechnung vorgetragen.

Der Präsident bedankt sich bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für den geleisteten Einsatz für das vergangene Geschäftsjahr.

4. Entlastung des Stiftungsrates

Seitens der Mitglieder werden keine Fragen gestellt und weder eine Einzel- noch eine geheime Abstimmung gewünscht. Die Abstimmung erfolgt global. Der Präsident macht darauf aufmerksam, dass die Mitglieder des Stiftungsrates bei diesem Traktandum an der Abstimmung nicht teilnehmen.

Beschluss: Die Versammlung gewährt einstimmig die Entlastung des Stiftungsrates für das Geschäftsjahr 2010/2011.

5. Wahlen

5.1.1 Wiederwahl des bisherigen Stiftungsrates

Dieses Jahr ist der Gesamtstiftungsrat für die Amtsperiode von 2011 bis 2013 zu wählen.

Folgende Stiftungsrätinnen/räte stellen sich wieder zur Wahl

Dr. Th. Bühlmann	Pers. Vorsorgestiftung IBM (Schweiz), Zürich
K. Egli	Wädenswil
K. Ehmann	Thurgauer Kantonalbank, Weinfelden
F. Fischer	Inhaber Filexis AG, Fislisbach
S. Gabriel	Sammelstiftung der Symova, Bern
A. Haueter	Pensionskasse der Post, Bern
J. E. Hiltbrunner	Pensionskasse Bühler AG Uzwil, Uzwil
M. Meyer	ARCO Immobilien Management AG, Suhr
U. Niklaus	Sammelstiftung der Symova, Bern
A. Oberhofer	Swiss & Global Asset Management Ltd.
M. Tschirky	Pictet & Cie., Zürich

Seitens der Mitglieder erfolgt kein Gegenantrag. Es werden keine Fragen gestellt und es wird keine schriftliche Abstimmung gewünscht. Die Wahl erfolgt global.

Beschluss:	Die Versammlung wählt einstimmig alle sich wieder zur Wahl zur Verfügung stellenden Stiftungsrätinnen/räte für eine weitere Amtsperiode von zwei Jahren in den Stiftungsrat.
------------	--

Der Präsident gratuliert allen bisherigen Mitgliedern des Stiftungsrates zur Wiederwahl.

5.1.2 Ergänzungswahl des Stiftungsrates

Im Zusammenhang mit der Sacheinlage der Vorsorgeeinrichtungen der Tamedia, hat es der Stiftungsrat als sinnvoll erachtet, dass sich diese Vorsorgeeinrichtung aktiv am Anlageprozess beteiligt und schlägt deshalb Herrn Ernst Brupbacher als zusätzliches Mitglied in den Stiftungsrat vor. Herr Brupbacher ist Mitglied der Anlagekommission der Vorsorgeeinrichtungen der Tamedia AG.

Die Wahl erfolgt für die Amtsdauer von 2011 bis 2013.

Seitens der Mitglieder werden keine Fragen gestellt und weder eine Einzel- noch eine geheime Abstimmung gewünscht.

Beschluss:	Die Versammlung wählt einstimmig Herrn Ernst Brupbacher für eine Amtsperiode von zwei Jahren als Mitglied des Stiftungsrates.
------------	---

Herr Ernst Brupbacher bedankt sich für das Vertrauen und nimmt die Wahl an.

Damit setzt sich der Stiftungsrat für die verbleibende Amtsdauer bis zum Ablauf der ordentlichen Amtsperiode resp. den Wahlen von 2013 aus den folgenden 12 Mitgliedern zusammen:

E. Brupbacher	Vorsorgeeinrichtungen der Tamedia
Dr. Th. Bühlmann	Pers. Vorsorgestiftung IBM (Schweiz), Zürich
K. Egli	Wädenswil
K. Ehmann	Thurgauer Kantonalbank, Weinfelden
F. Fischer	Inhaber Filexis AG, Fislisbach
S. Gabriel	Sammelstiftung der Symova, Bern
A. Haueter	Pensionskasse der Post, Bern
J. E. Hiltbrunner	Pensionskasse Bühler AG Uzwil, Uzwil
M. Meyer	ARCO Immobilien Management AG, Suhr
U. Niklaus	Sammelstiftung der Symova, Bern
A. Oberhofer	Swiss & Global Asset Management Ltd.
M. Tschirky	Pictet & Cie., Zürich

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

5.2. Wahl des Präsidenten

Herr Egli übergibt das Wort an Herr Urs Niklaus für die Durchführung der Beschlussfassung bezüglich der Wahl des Präsidenten.

Der Stiftungsrat schlägt der Mitgliederversammlung die Wiederwahl von Herrn Kurt Egli als Präsidenten vor.

Die Wahl erfolgt für eine zweijährige Amtsperiode von 2011 bis 2013.

Seitens der Mitglieder erfolgt kein Gegenantrag. Es werden keine Fragen gestellt. Eine geheime Abstimmung wird nicht gewünscht.

Beschluss: Die Versammlung wählt einstimmig Herrn Kurt Egli für eine Amtsdauer von zwei Jahren von 2011 bis 2013 zum Präsidenten des Stiftungsrates.

Herr Egli bedankt sich für das ihm entgegengebrachte Vertrauen.

5.3 Wahl der Kontrollstelle

Das Mandat der Kontrollstelle ist gemäss Reglement jährlich zu erneuern.

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

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

Beschluss: Die Versammlung wählt einstimmig die BDO AG in Zürich zur Kontrollstelle für das Geschäftsjahr 2011/2012.

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

6. Diverses

Der Präsident stellt fest, dass keine schriftlichen Anträge vorliegen.

Der Präsident erklärt den formellen Teil der Mitgliederversammlung als abgeschlossen.

7. Gastvortrag

Der Präsident stellt den Gastreferenten, Herr Andreas Ammann, vor. Der Referent wird unter dem vielversprechenden Titel „**Immobilienwerte in Zeiten tiefer Zinsen**“ seine Sichtweise des Wertes von Immobilienanlagen darlegen.

Nach dem Referat, werden noch Fragen zu den verschiedenen Aspekten des Gastvortrages gestellt und beantwortet. Der Präsident bedankt sich ganz herzlich bei Herrn Andreas Ammann.

Für Fragen oder Bemerkungen zum Jahresbericht etc. stellen sich der Präsident und die Geschäftsleitung gerne zur Verfügung.
Seitens der Versammlung erfolgt keine Wortmeldung.

Der Präsident schliesst die Versammlung mit dem Hinweis auf den Zeichnungsschluss für die spesenfreie Wiederanlage per 24. Juni 2011, 12:00.

Der Vorsitzende:

Die Protokollführerin:

Kurt Egli

Daniela Moor

Zürich, 28. Juni 2011/dmo