

assetimmo

# Anlegerversammlung der assetimmo Immobilien-Anlagestiftung vom 17. Juni 2026

Panoramaschiff «Brunnen», Vierwaldstättersee



# Bericht der Geschäftsleitung

---

# Bericht der Geschäftsleitung

---

- Immobilienmarkt
- Entwicklung / Performance
- Nachhaltigkeit
- Transaktionen / Projekte

# Bericht der Geschäftsleitung

---

- **Immobilienmarkt**
- Entwicklung / Performance
- Nachhaltigkeit
- Transaktionen / Projekte

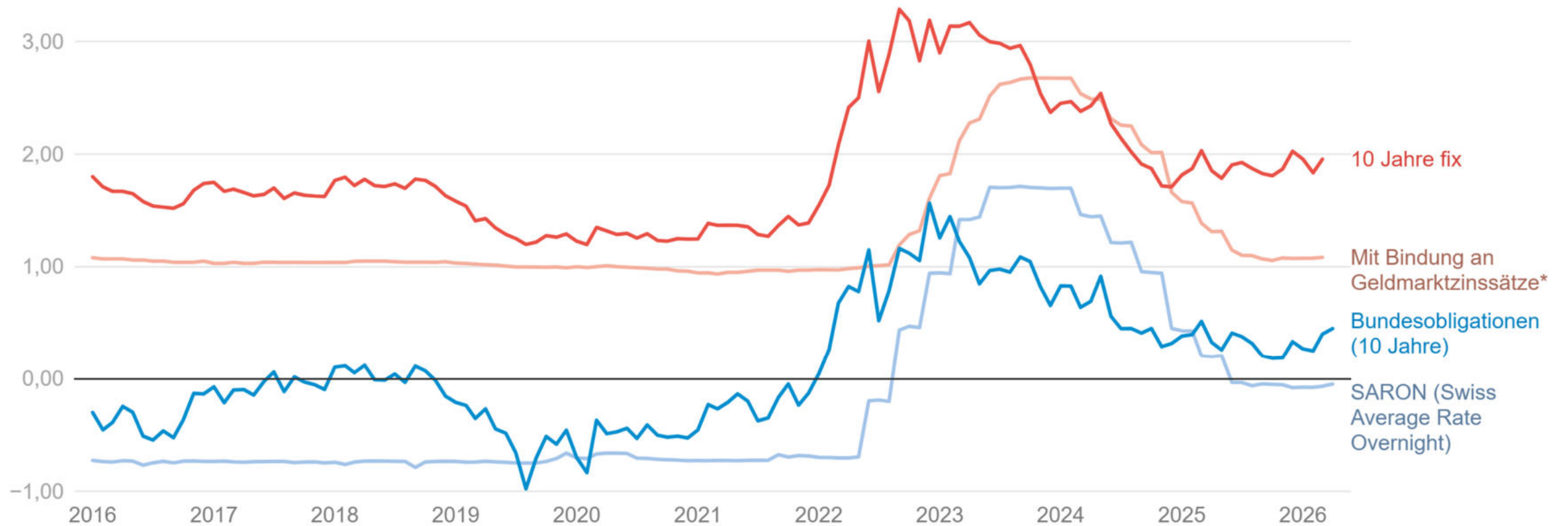
# Schweizer Wirtschaft

	2025	2026	2027
<b>Bevölkerung</b>			
Anzahl (in Mio.)	9.12 <sup>4</sup>	9.18 <sup>1</sup>	9.25 <sup>1</sup>
Jährliche Veränderung	0.8% <sup>4</sup>	0.6% <sup>1</sup>	0.8% <sup>1</sup>
<b>Wirtschaftliches Umfeld</b>			
Reales BIP: Jährliche Veränderung	1.2% <sup>1</sup>	1.1% <sup>1</sup>	1.6% <sup>1</sup>
Beschäftigung: Jährliche Veränderung	0.2%	0.4% <sup>1</sup>	0.9% <sup>1</sup>
Arbeitslosenquote	2.8%	3.0% <sup>3</sup>	2.8% <sup>3</sup>
Index der Konsumentenstimmung (jeweils April)	-42	-40	-
Detailhandelsumsatz: mittlere jährl. Veränd., real	1.8%	-	-
<b>Hochbauinvestitionen (nominal)</b>			
Jährliche Veränderung (Neu- und Umbau)	5.5% <sup>1</sup>	6.7% <sup>1</sup>	-
<b>Geldmarkt</b>			
Jährliche Teuerung	0.2%	0.7% <sup>1</sup>	0.7% <sup>1</sup>
10-jährige Festhypothek (jeweils März)	2.03%	1.96%	-
Bundesobligationen (10 Jahre, jeweils April)	0.33%	0.45%	-

Quelle: BFS, KOF, SECO, SNB, UBS, Wüest Partner

# Zinslandschaft

## ▪ Hypothekenzinssätze im Vergleich zur 10-jährigen Bundesobligation (2016-2026):

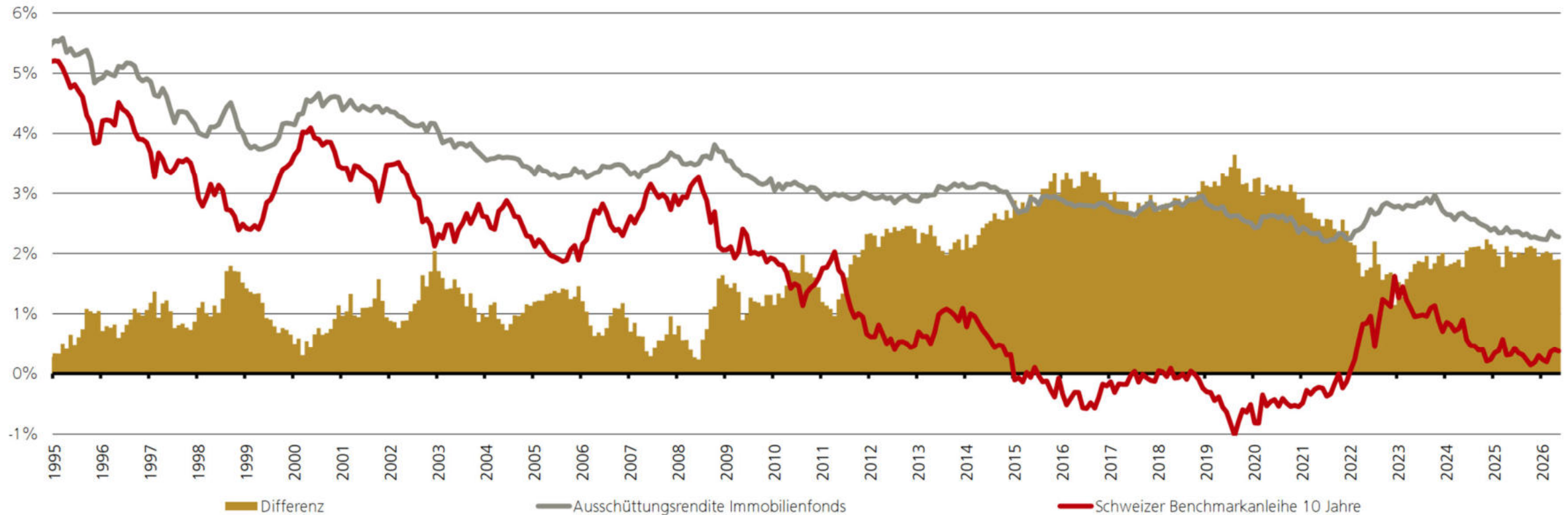


\* Bis Juni 2021 mit Bindung an 3-Monats-Libor, ab Juli 2021 mit Bindung an SARON; Laufzeit jeweils 3 Jahre

Quelle: SNB, Wüest Partner

# Relative Attraktivität Immobilien

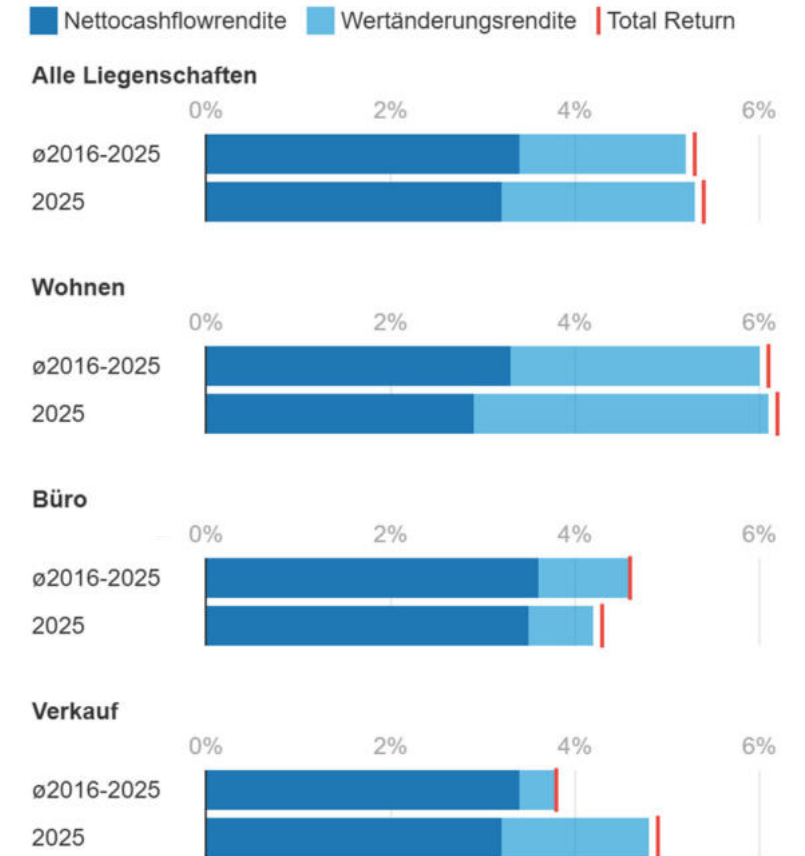
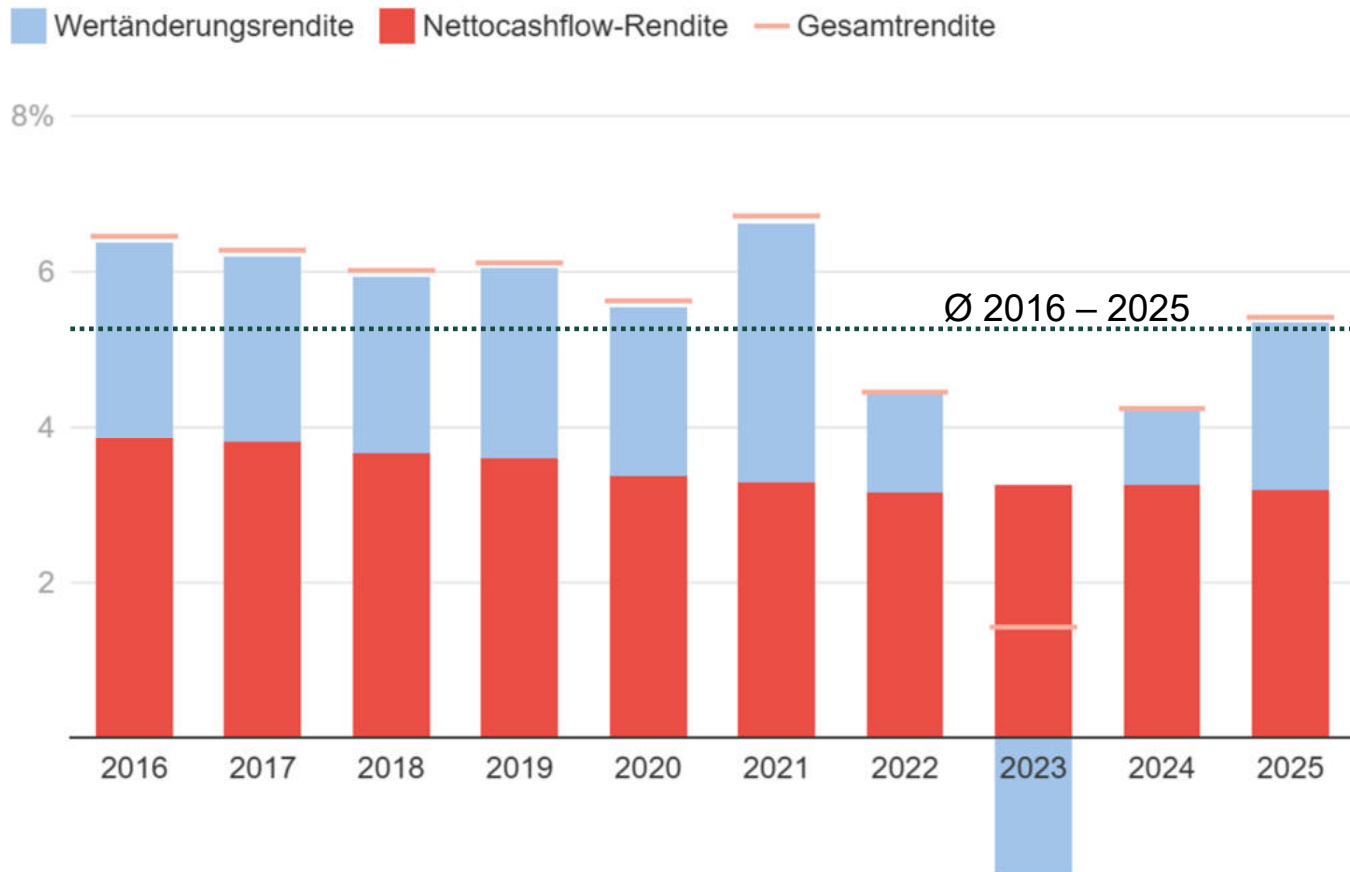
- Renditeprämie von CH-Immobilienfonds gegenüber 10-jähriger Schweizer Staatsanleihe (1995-2026):



Quelle: UBS (CH indirekte Immobilienanlagen, Mai 2026)

# Immobilien-Performance 2025

- **Total Return**, direkt gehaltene Bestandsliegenschaften, Wertänderung deutlich positiv:

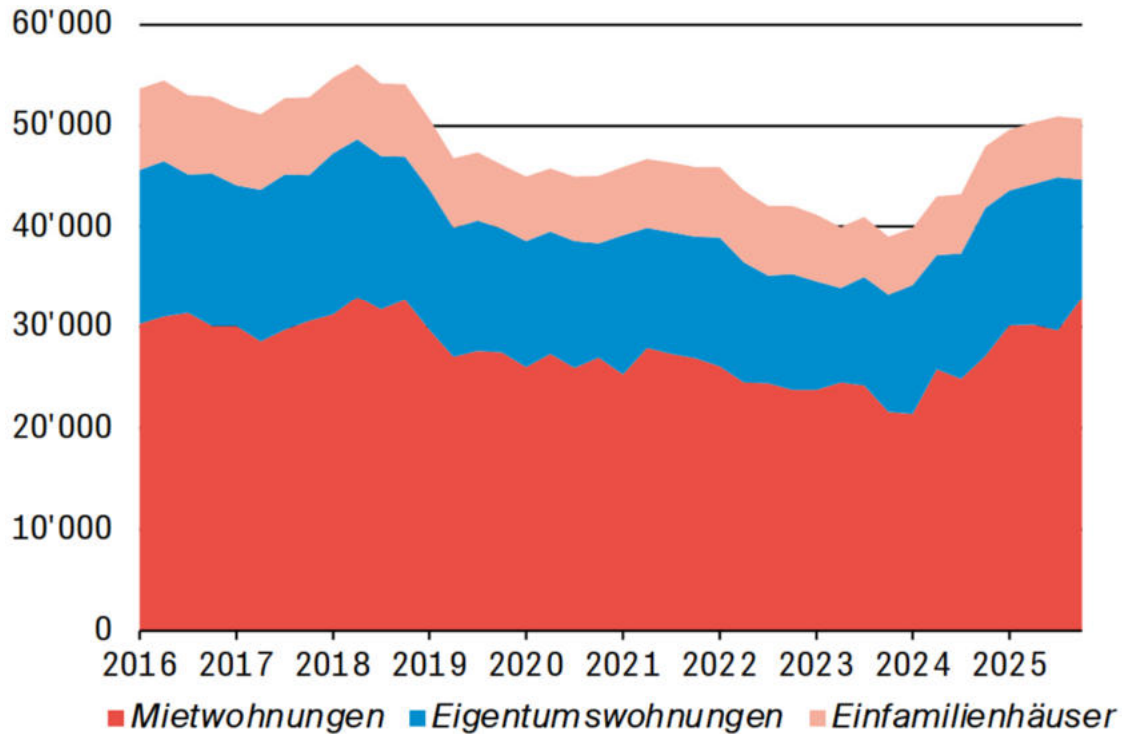


Quelle: MSCI, Wüest Partner

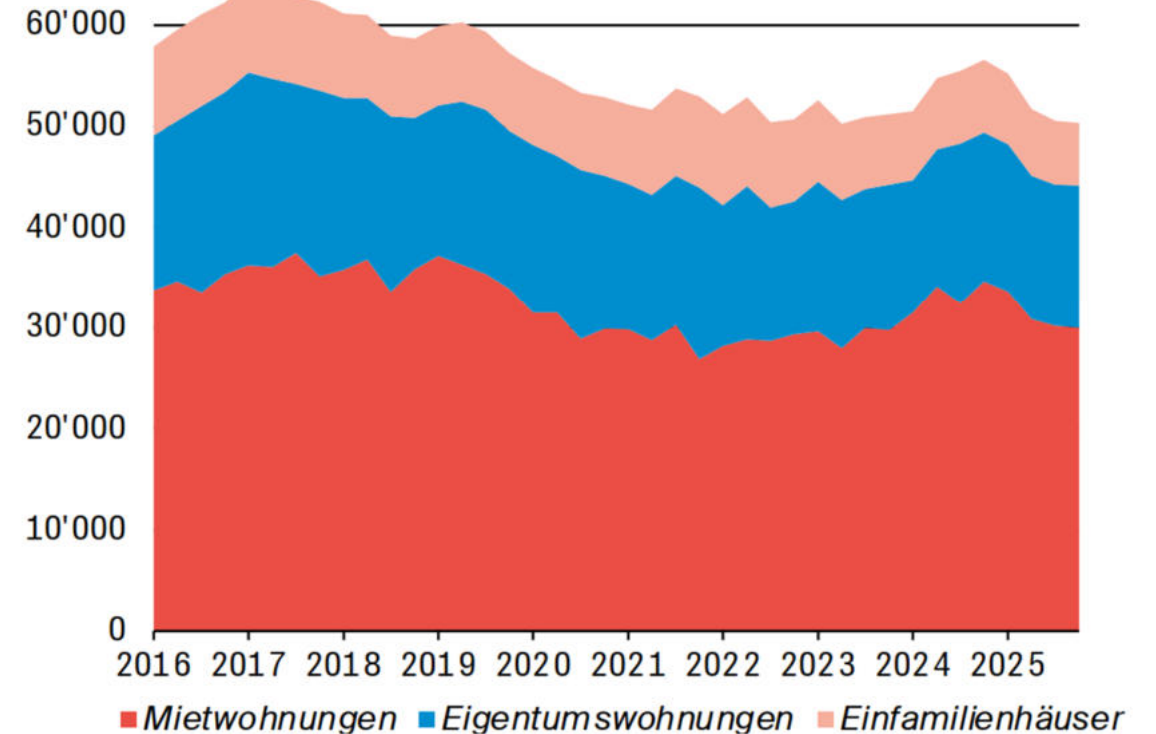
# Baumarkt Schweiz

- **Leicht anziehende** Neubaubewilligungen, **stagnierende** Baugesuche:

**Anzahl Wohneinheiten in den Neubaubewilligungen**  
gleitende Jahressummen

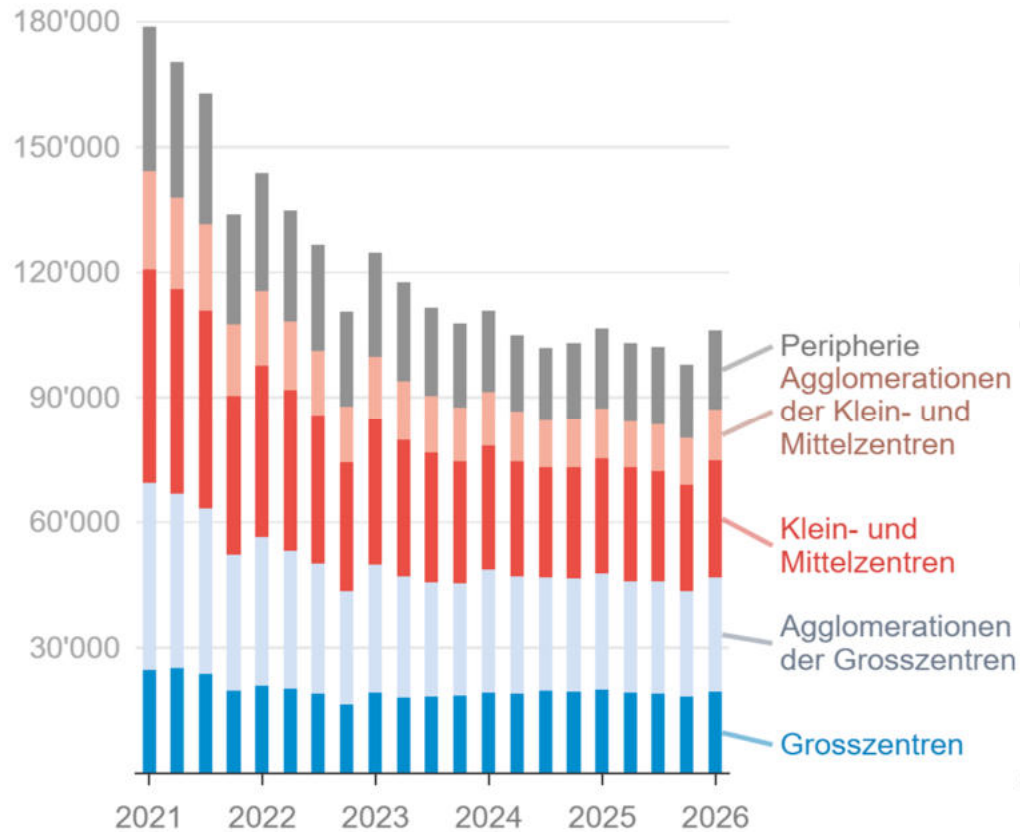


**Anzahl Wohneinheiten Baugesuchen**  
gleitende Jahressummen



# Mietwohnliegenschaften (Marktwert CH: CHF 1'702 Mia.)

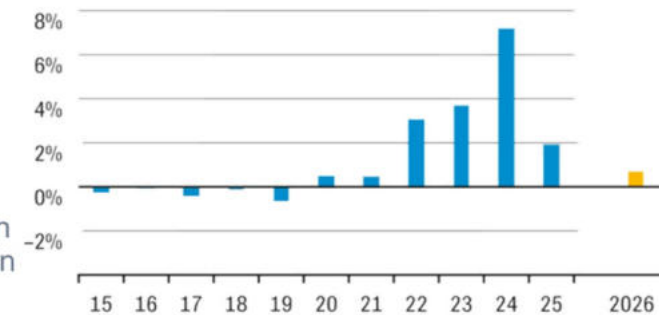
- Angebotene Objekte **stabil**, leicht **steigende Angebotsmieten** erwartet, **Entkoppelung** Angebots- und Bestandesmieten:



## +0.7%

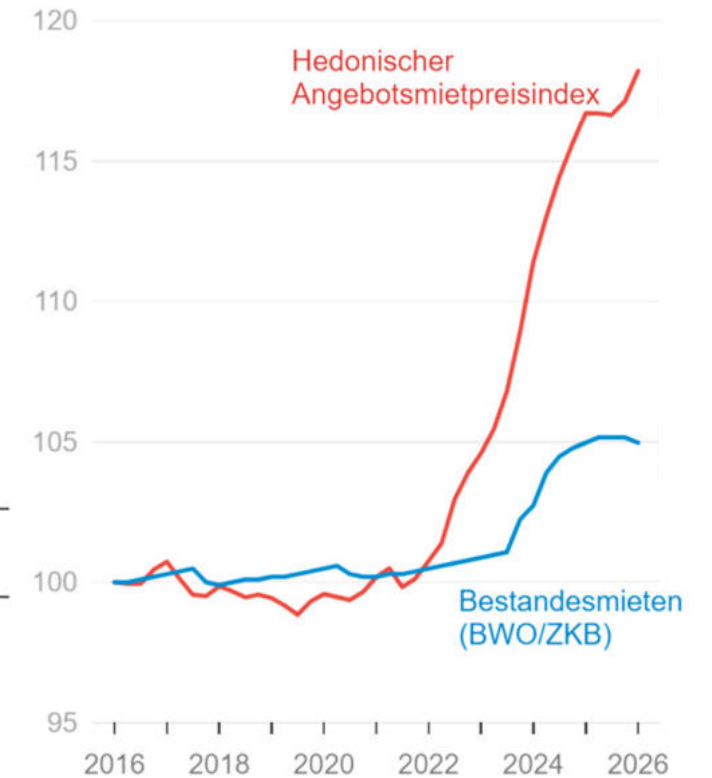
Schweizweite Prognose  
für Angebotsmieten 2026

Entwicklung der Angebotsmieten:  
Jährliche Veränderungsraten



Stand: jeweils 3. Quartal im Vergleich zum Vorjahresquartal

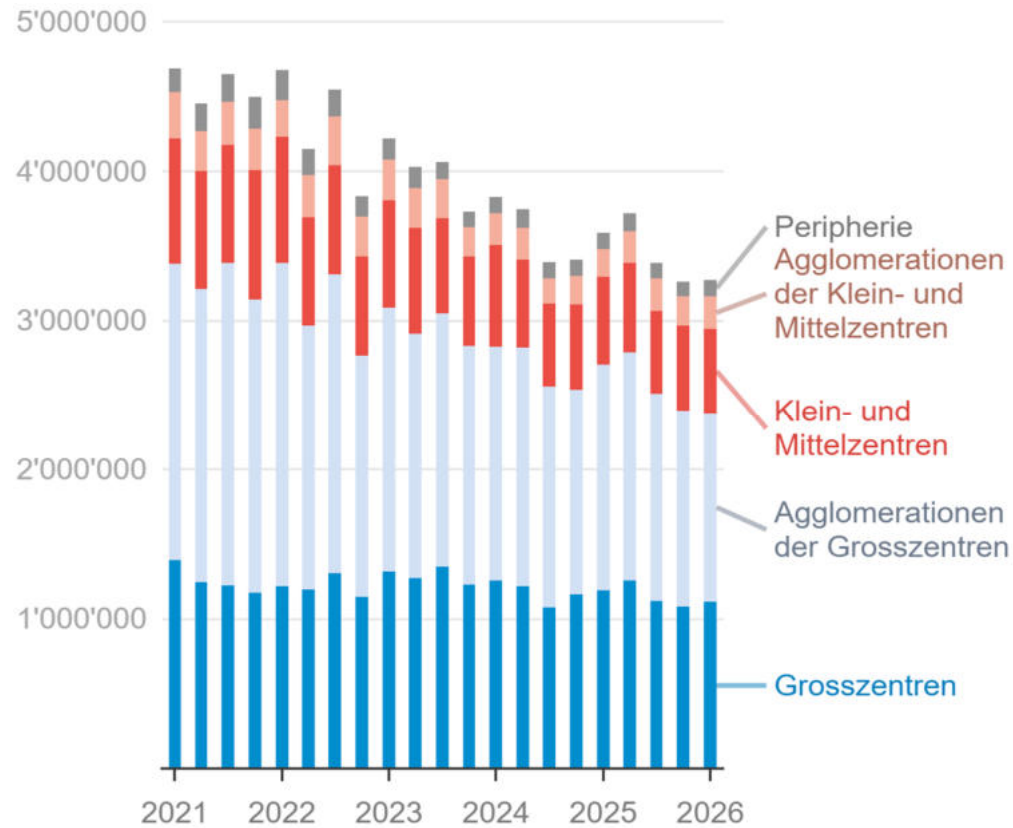
Index 1. Quartal 2016 = 100



Quelle: BWO, ZKB, Wüest Partner

# Büroflächen (Marktwert CH: CHF 355 Mia.)

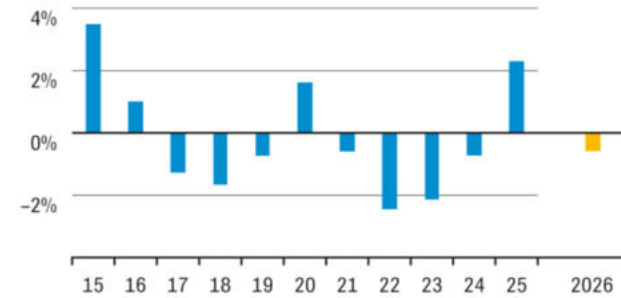
- Angebot **abnehmend** (m<sup>2</sup> pro Quartal); Nachfrage **gedämpft**, leicht **rückläufige Mieten** prognostiziert:



**-0.6%**

Schweizweite Prognose für die Angebotsmieten 2026

Entwicklung der Angebotsmieten: Jährliche Veränderungsrate



Stand: jeweils 3. Quartal im Vergleich zum Vorjahresquartal

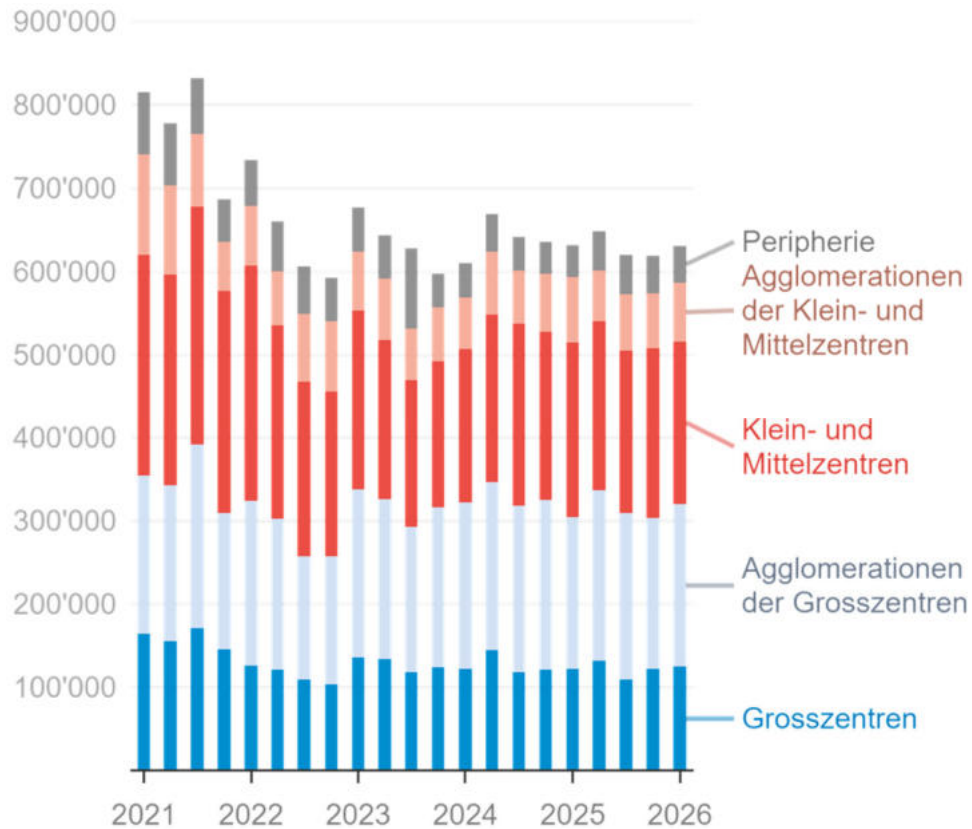
Büroflächen: Prognosen Regionale Prognosen 2026



Veränderung der Angebotsmieten:  
 ■ Stabilität: ±0.1%    ■ Rückgang um 0.2 bis 0.5%    ■ Rückgang um 0.6 bis 1.0%  
 ■ Rückgang um 1.1% und mehr

# Verkaufsflächen (Marktwert CH: CHF 201 Mia.)

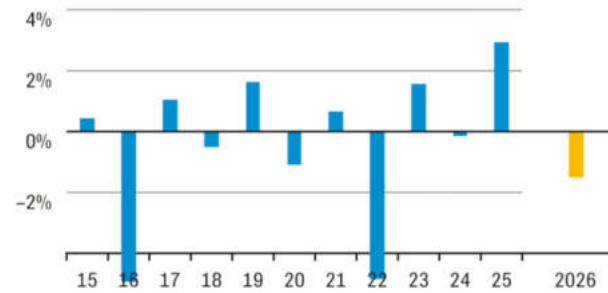
- Angebot **stabil** (m<sup>2</sup> pro Quartal); **rückläufige** Angebotsmieten, stützender Privatkonsum, belastender E-Commerce:



**-1.5%**

Schweizweite Prognose für die Angebotsmieten 2026

Entwicklung der Angebotsmieten: Jährliche Veränderungsraten



Stand: jeweils 3. Quartal im Vergleich zum Vorjahresquartal

Verkaufsflächen: Prognosen Regionale Prognosen 2026



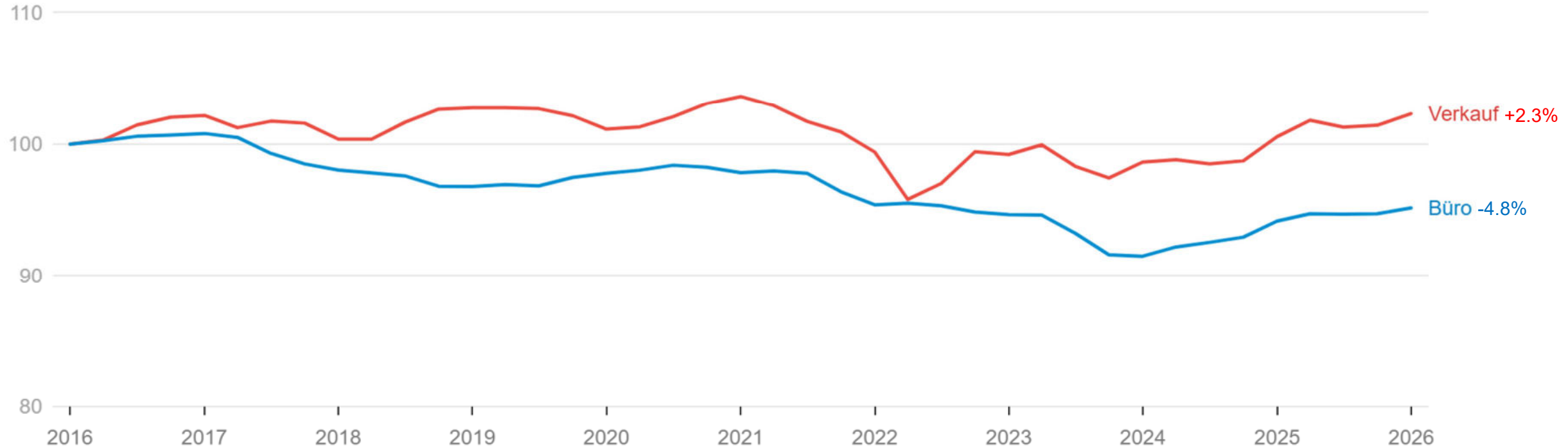
Veränderung der Angebotsmieten:

- Stabilität: ±0.1%
- Rückgang um 0.2 bis 0.5%
- Rückgang um 0.6 bis 1.0%
- Rückgang um 1.1% und mehr

# Büro- und Verkaufsflächen

- **Angebotsmieten** über 10 Jahre tendenziell seitwärts:

Index 1. Quartal 2016 = 100



Quelle: Wüest Partner

# Abstimmungssonntag, 14. Juni 2026

---

## ▪ 10 Mio. Schweiz

- Abgelehnt.
- Initiative hätte langfristig Nachfrage- und Preisdruck am Immobilienmarkt reduzieren können
- Kein geeignetes Instrument zur kurzfristigen Lösung der aktuellen Wohnungsknappheit, kurzfristig evtl. Verschärfung

## ▪ Kanton Zürich «Wohnschutzinitiative»

- Initiative abgelehnt, Gegenvorschlag angenommen.
- Neu bei Kündigungen > 20 Mietverhältnissen → Prüfung möglicher Reduktion von Kündigungen (Sanierungen im bewohnten Zustand, etappiertes Bauen); Baumassnahme 1 Jahr im Voraus anzukündigen, Ansprechperson benennen, Mieterschaft bei der Wohnungssuche angemessen unterstützen und kommunikativ begleiten

## ▪ Kanton Zürich «Wohnungsinitiative»

- Initiative abgelehnt, Gegenvorschlag angenommen.
- Gegenvorschlag deutlich weniger einschneidend als ursprüngliche Wohnungsinitiative. Direkte Auswirkungen auf bestehende Immobilienbesitzer sind kurzfristig gering; langfristig hängt viel davon ab, welche konkreten Gesetzesänderungen daraus entstehen

## ▪ Fazit

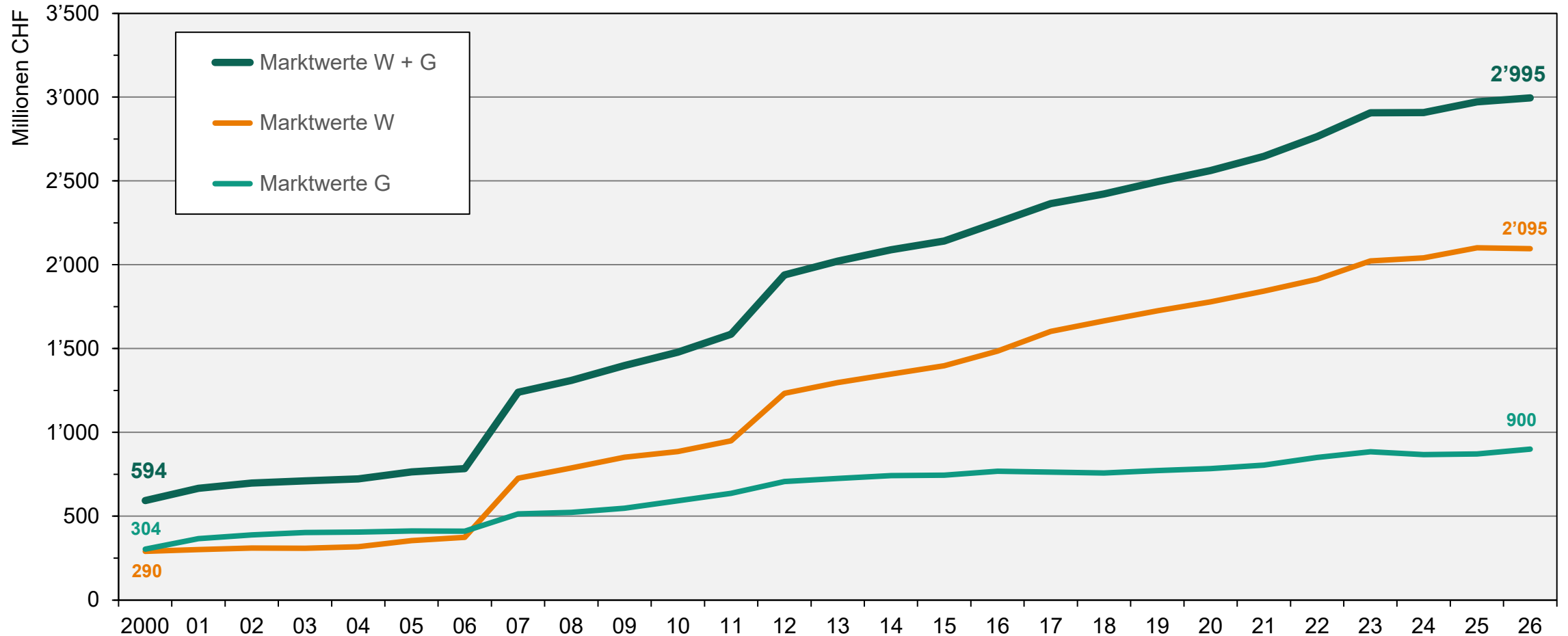
Immobilienmarkt aktuell stabil, Regulierung als ständige Herausforderung

# Bericht der Geschäftsleitung

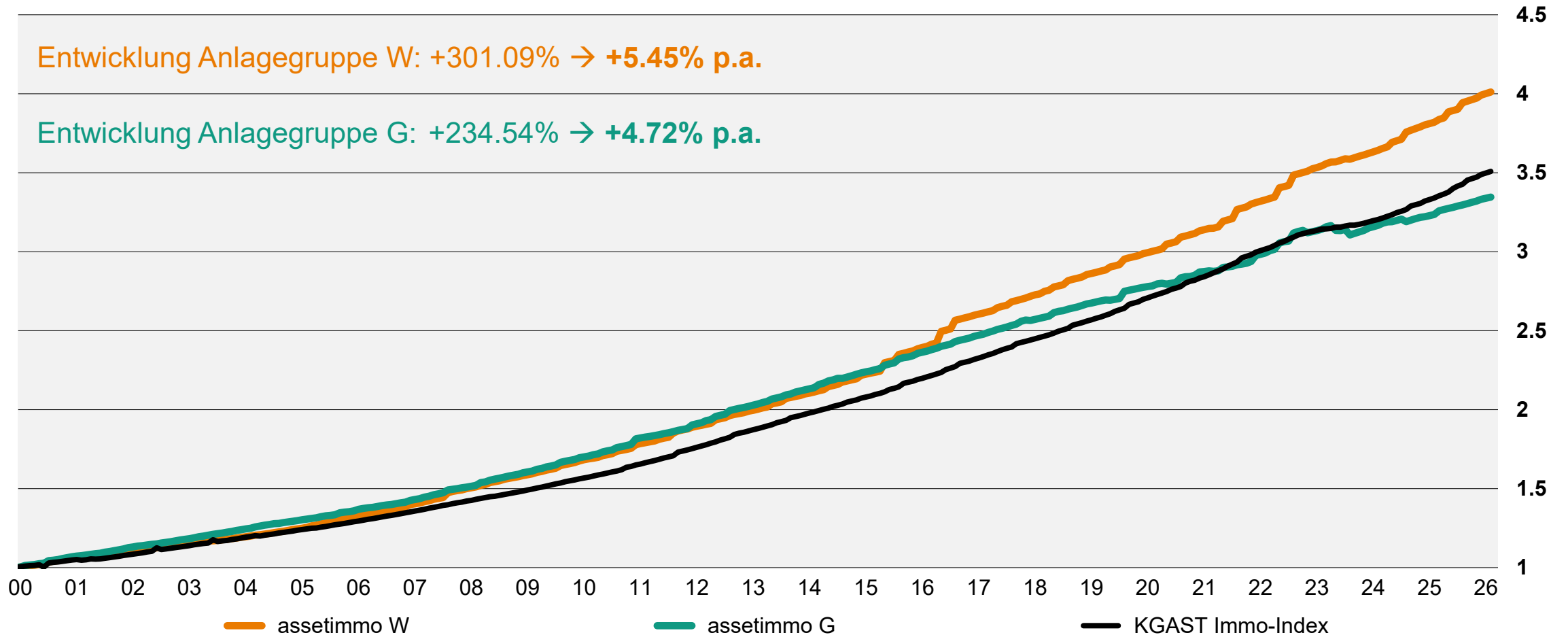
---

- Immobilienmarkt
- **Entwicklung / Performance**
- Nachhaltigkeit
- Transaktionen / Projekte

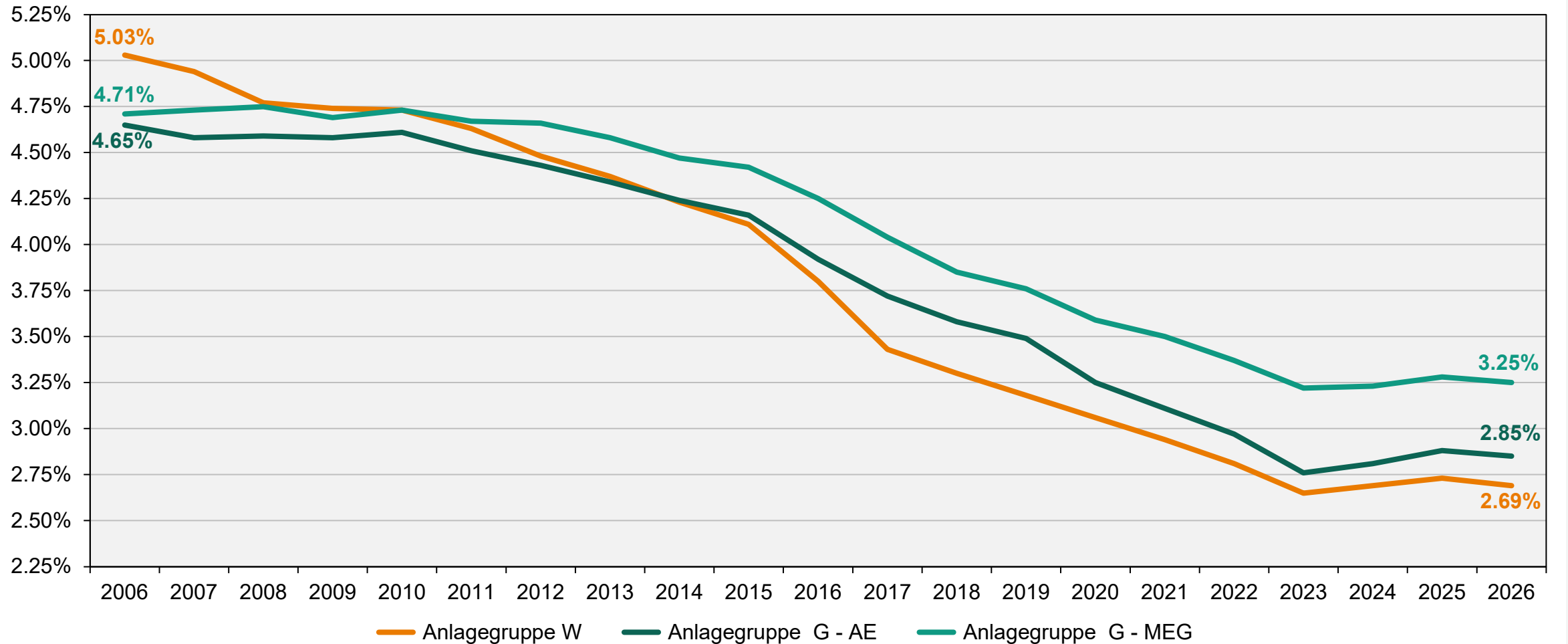
# Portfoliovolumen Anlagegruppen W / G, 2000 – 2026 (31.3.)



# Performance AG W / G, 2000 – Mai 2026 (monatlich)



# Entwicklung Diskontsätze 2006 – 2026 (31.3.)



## Kennzahlen Anlagegruppe W per 31. März 2026

	<b>ANLAGEGRUPPE W (WOHNLIEGENSCHAFTEN)</b>		
	<b>2025/26</b>	2024/25	2023/24
<b>Kapitalwert je Anspruch (CHF)</b>	611.93	596.77	586.44
<b>Nettoertrag je Anspruch (CHF)</b>	18.65	20.69	18.94
<b>Mietzinsausfallquote</b>	2.41%	2.24%	2.89%
<b>Fremdfinanzierungsquote</b>	0.48%	5.23%	5.43%
<b>Betriebsaufwandquote (TER<sub>ISA</sub>(GAV))</b>	0.31%	0.29%	0.27%
<b>Ausschüttungsrendite</b>	2.80%	2.95%	2.86%
<b>Anlagerendite</b>	5.23%	5.00%	2.69%

## Kennzahlen Anlagegruppe G per 31. März 2026

	<b>ANLAGEGRUPPE G (GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN)</b>		
	<b>2025/26</b>	2024/25	2023/24
<b>Kapitalwert je Anspruch (CHF)</b>	425.65	423.25	426.68
<b>Nettoertrag je Anspruch (CHF)</b>	12.96	14.56	14.27
<b>Mietzinsausfallquote</b>	10.09%	9.59%	10.82%
<b>Fremdfinanzierungsquote</b>	14.20%	12.06%	10.24%
<b>Betriebsaufwandquote (TER<sub>ISA</sub>(GAV))</b>	0.32%	0.29%	0.26%
<b>Ausschüttungsrendite</b>	2.95%	3.32%	3.23%
<b>Anlagerendite</b>	3.63%	2.60%	0.71%

# Bericht der Geschäftsleitung

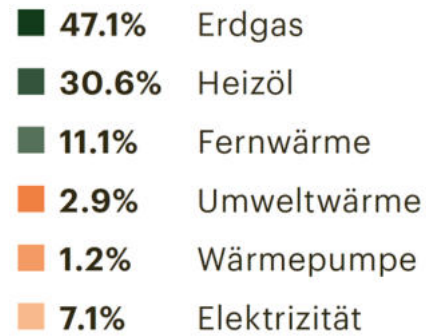
---

- Immobilienmarkt
- Entwicklung / Performance
- **Nachhaltigkeit**
- Transaktionen / Projekte

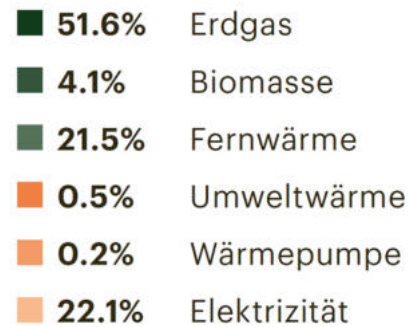
# REIDA 2025

## Energiemix (Endenergie) nach Energieträger

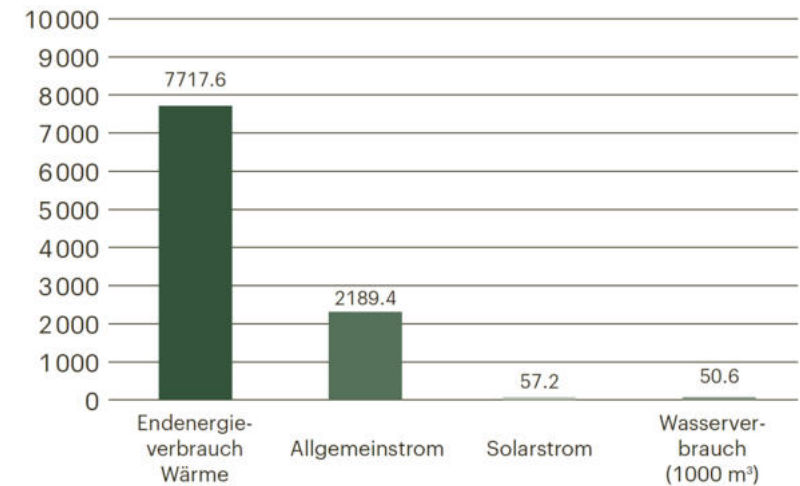
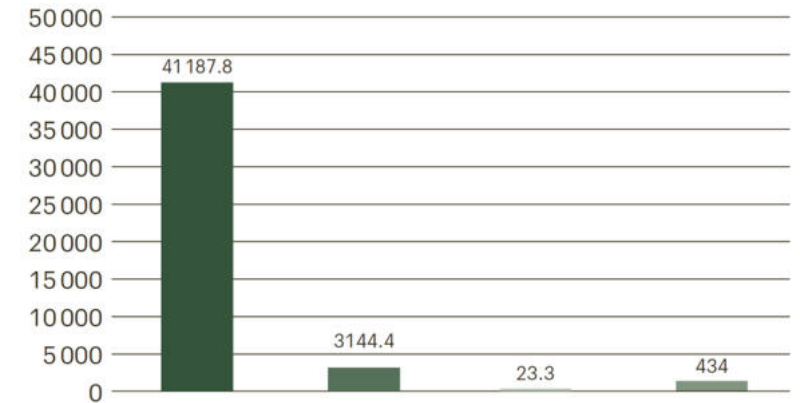
### Anlagegruppe Wohnen



### Anlagegruppe Geschäft



## Verbrauchsdaten (MWh/a)



# REIDA 2025

	Einheit	Anlagegruppe Wohnen	Anlagegruppe Geschäft	REIDA Benchmark 2025
Liegenschaften Total		139	39	
Energiebezugsfläche (EBF) Total *	m <sup>2</sup>	438 242	125 016	
Energieverbrauch Total	MWh/a	44 288	9 907	
Abdeckungsgrad	%	100	100	94.2
Energieintensität	kWh/m <sup>2</sup> EBF	101.1	79.2	92.6
Anteil erneuerbare Energie	%	16.0	35.1	34.9
CO <sub>2</sub> -Equivalent-Emissionen	t CO <sub>2</sub> e/a	7 691	1 143	
CO <sub>2</sub> -Equivalent-Emissionenintensität	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> EBF	17.6	9.1	11.7

# Bericht der Geschäftsleitung

---

- Immobilienmarkt
- Entwicklung / Performance
- Nachhaltigkeit
- **Transaktionen / Projekte**

# Transaktionen / Projekte: Anlagegruppe W

---

## ▪ Transaktionen

### – Akquisitionen:

- Keine unterjährigen Zukäufe

### – Akquisition Stadt Zürich (Arrondierung)

- Signing & Closing per Ende Juni 2026
- Kauf Bestandesliegenschaften: CHF 42 Mio.
- Bestandesliegenschaft assetimmo: CHF 9 Mio.
- Investitionen ca. CHF 45 Mio.
- Marktwert nach Fertigstellung ca. CHF 125 Mio.



### – Akquisition Raum Aarau

- Bestandesliegenschaft mit Entwicklungspotential
- Signing per Ende Juni 2026, Closing August 2026
- Kauf Parzellen: CHF 12.5 Mio.
- Investitionen: ca. CHF 25.0 Mio.
- Marktwert nach Fertigstellung: ca. CHF 40.5 Mio.



# Transaktionen / Projekte: Anlagegruppe W

---

- Transaktionen
- Verkäufe / Portfoliobereinigung im Geschäftsjahr 2025/26:
  - Weinfelden
  - Egnach
  - Romanshorn
  - St. Gallen
  - Lyss
  - Hindelbank
  - Wangen b. Olten
  - Marin-Epagnier
- Verkaufspreisbrutto: > **13.6%** über Schätzwerten

# Transaktionen / Projekte: Anlagegruppe W

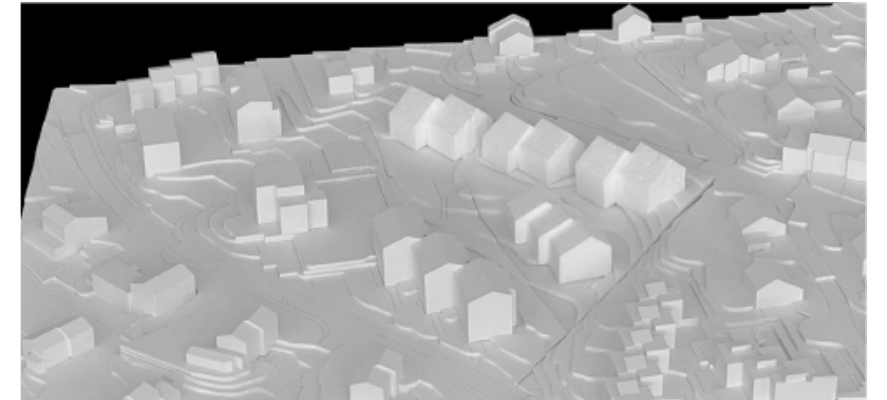
## ▪ Projekte

– (Teil-) Ersatzneubauten im Kanton Zürich

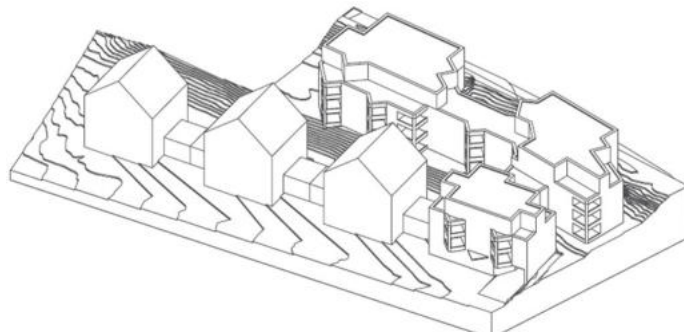
Buchs; CHF 34 Mio.



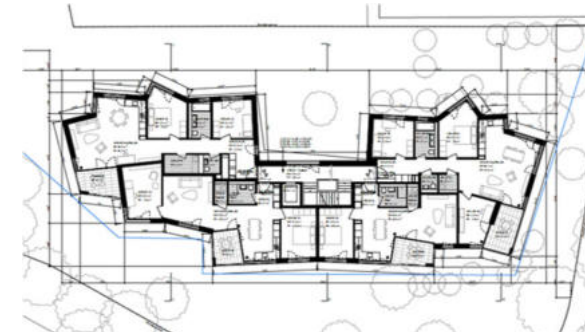
Forch; CHF 25 Mio.



Zumikon; CHF 33 Mio.



Zürich, Regensdorf-/Giblenstr.; CHF 20 Mio.



Zürich, Felsenstrasse; CHF 15 Mio.



# Transaktionen / Projekte: Anlagegruppe W

## ■ Projekte

– Aber auch «normale» Teil- oder Totalsanierungen; Ersatz von fossilen Wärmeergezungen



Zürich, Stolzestr.; CHF 4 Mio.



Luzern, Matthofring; CHF 35 Mio.



# Transaktionen / Projekte: Anlagegruppe G

---

## ■ Transaktionen

### – Akquisitionen:

- MEG Zeughaus-Passage in Bern: 3.41% Anteile für CHF 2.22 Mio.
  - MEG Zeughaus-Passage in Bern (Baurechtsparzelle): 1.04% Anteile für CHF 0.32 Mio.
  - MEG Place Cornavin 14-20 in Genf: 2.00% Anteile für CHF 1.85 Mio.
- Alle Zukäufe mit Einwertungsgewinn

### – Devestitionen:

- Keine



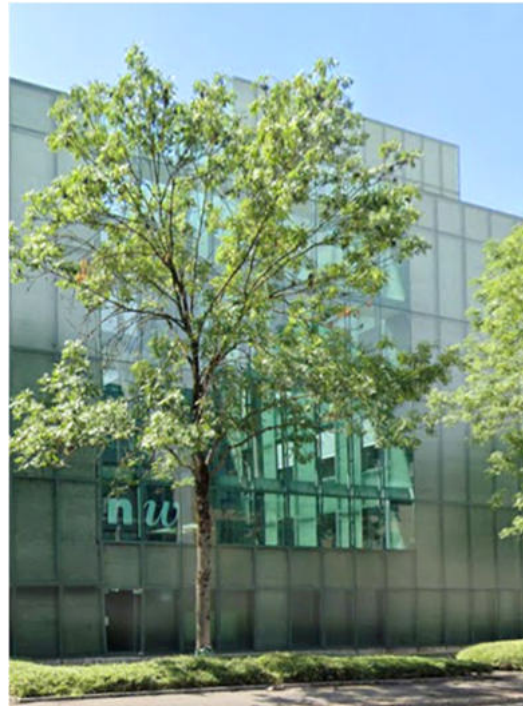
# Transaktionen / Projekte: Anlagegruppe G

- Projekte
- In Entwicklung:

Basel, Steinenvorstadt 55



Basel, Peter Merian



Zürich, Bärengasse

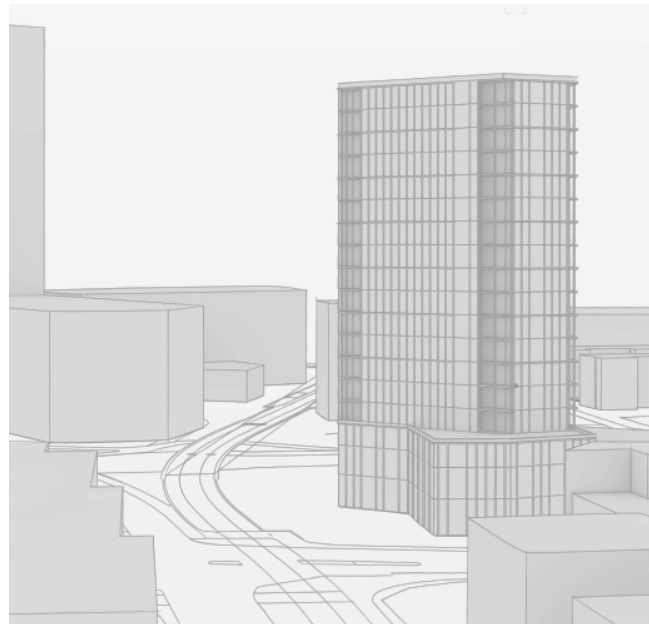


# Transaktionen / Projekte: Anlagegruppe G

---

- Projekte
- In Planung:

Dübendorf, Neugutstrasse 66



Zug, Baarerstrasse 43



# Transaktionen / Projekte: Anlagegruppe G

- Projekte

- Im Bau:

Chêne-Bougeries,  
Chemin de la Montagne 136



# Anlegerversammlung

---



## Traktanden

---

1. Protokoll der Anlegerversammlung vom 18. Juni 2025
2. Jahresrechnung und Revisionsstellenbericht 2025/26
  - 2.1 Jahresrechnung der Anlagegruppe W 2025/26
  - 2.2 Jahresrechnung der Anlagegruppe G 2025/26
  - 2.3 Jahresrechnung des Stammvermögens 2025/26
3. Entlastung des Stiftungsrates 2025/26
4. Wahlen
  - 4.1 Rücktritte / Austritte
  - 4.2 Wahl des Stiftungsrates für die Amtsperiode 2026/27
    - 4.2.1 Wiederwahlen
  - 4.3 Wahl der Revisionsstelle Geschäftsjahr 2026/27
5. Diverses

# Bestimmungen zu Abstimmungen und Wahlen

---

- Das **Stimmrecht** richtet sich nach dem Anteil am Anlagevermögen
- Entscheide erfolgen mit **einfachem Mehr** der vertretenen Stimmen
- Für Reglements- oder Statutenänderungen ist ein **2/3 Mehr** der vertretenen Stimmen erforderlich, vorbehältlich der Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde. Dieses Quorum kommt heute nicht zur Anwendung.
- Bei Entscheiden, die nur **eine Anlagegruppe** betreffen, sind nur diejenigen Anleger stimmberechtigt, welche Ansprüche an dieser Anlegergruppe besitzen.
- Um das Abstimmungsprozedere zu vereinfachen, werden bei den Abstimmungen **nur die Nein-Stimmen und die Enthaltungen** gezählt. In diesem Fall werden die betreffenden Anleger ersucht, ihre Stimmkarten zuhanden des Stimmenzählers abzugeben.

# Präsenz der Anleger

<b>Nachweis Anlagevermögen</b>	<b>AG W</b>	<b>AG G</b>	<b>Total</b>
Total Ausgegebene Ansprüche per 31.05.2026	3'157'189	1'710'063	
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung am 31.3.2026 (CHF)	630.58	438.61	
<b>Total stimmberechtigtes Anlagevermögen per 31.3.2026 (TCHF)</b>	<b>1'990'860</b>	<b>750'051</b>	<b>2'740'911</b>

<b>Nachweis vertretenes Anlagevermögen (TCHF)</b>	<b>AG W</b>	<b>AG G</b>	<b>Total</b>
Direkt vertretenes Anlagevermögen	274'267	64'327	338'594
Vertretung durch den unabhängigen Stimmrechtsvertreter (im Sinne der Anträge des Stiftungsrates)	1'081'591	213'904	1'295'495
Vertretung durch den unabhängigen Stimmrechtsvertreter (individuelle Ausübung des Stimmrechts)	356'323	337'261	693'584
<b>Total vertretenes Anlagevermögen (TCHF = Stimmen)</b>	<b>1'712'181</b>	<b>615'492</b>	<b>2'327'673</b>
in % des gesamten Anlagevermögens	86.00%	82.06%	84.92%

**Einfache Mehrheit des vertretenen Anlagevermögens 856'091 307'747 1'163'837**

**Mehrheit von zwei Dritteln des vertretenen Anlagevermögens 1'551'782**

# Wahl Leiter Stimm- und Wahlbüro / Abstimmungsverfahren

---

- Vorschlag Stiftungsrat für Stimmzähler und Leiter des Stimm- und Wahlbüros:  
**Dr. Armin Kühne**, Rechtsanwalt / Partner Kellerhals Carrard
- Weiter im Stimm- und Wahlbüro: Herr **Roman Cavegn** von der Geschäftsstelle
- Protokollführung: Frau **Gülsen Yilmaz**

## Abstimmungsverfahren


- Erfolgt mit **Handerheben**, falls nicht schriftlich beantragt
- Abstimmung mit verteilten **Stimmkarten** (auch für allfällige schriftliche Abstimmung zu verwenden)
- Papier-Bogen mit abreissbaren **Coupons**:  
Bei schriftlicher Wahl, Nein-Stimmen oder Enthaltungen → abreißen, einsammeln durch Stimmzähler

# 1. Protokoll der AV vom 18. Juni 2025

---

# Protokoll der AV vom 18. Juni 2025

- Protokoll ist am Sitz der Stiftung aufgelegt und auf [www.assetimmo.ch](http://www.assetimmo.ch) abrufbar
- Fragen oder Bemerkungen?
- Schriftliche Abstimmung verlangt?
- **Antrag:**  
Der Stiftungsrat beantragt der Anlegerversammlung die Genehmigung des Protokolls der Anlegerversammlung vom 18. Juni 2025, Zürich.



**Protokoll**

**der 26. Ordentlichen Anlegerversammlung  
der assetimmo Immobilien-Anlagestiftung  
vom 18. Juni 2025**

**Lindt Home of Chocolate, Lindt & Sprüngli (Schweiz) AG,  
Seestrasse 204, 8802 Kilchberg  
Beginn: 10:30 Uhr**

---

**Begrüssung**

Der Präsident des Stiftungsrates, Herr Dominik Weber, eröffnet die Anlegerversammlung und begrüsst die Anwesenden.

Als Gäste heisst er willkommen:

Herr Manuel Lüthi, Vertreter der Revisionsstelle BDO AG, Herr Christoph Birgelen, unabhängiger Stimmrechtsvertreter, Herr Armin Kühne, vorgeschlagener Leiter Wahlbüro, Herr Andreas Ammann von Wüest Partner AG, Herr Kurt Egli, ehemaliger Stiftungsratspräsident sowie Herr Arnold Seitz, Referent von Lindt & Sprüngli.

Bevor der Präsident mit dem formellen Teil der Versammlung beginnt, erteilt er das Wort dem Vorsitzenden der Geschäftsleitung, Herr Christian Germann. Dieser wird in seinem Bericht der Geschäftsleitung ein paar einleitende Bemerkungen zur Entwicklung und Performance der assetimmo, zur Nachhaltigkeit, zu Transaktionen und Projekten sowie dem aktuellen Marktumfeld machen. Die Jahresrechnungen werden während des Traktandums 3 der Anlegerversammlung präsentiert.

Herr Germann ergreift das Wort und begrüsst die Anwesenden herzlich.

Der Bericht der Geschäftsleitung umfasst die Entwicklung der Portfoliovolumina sowie die Performance in der Anlagegruppe W und der Anlagegruppe G von 2000 bis 2025. Weiter werden die Entwicklung der Diskontsätze von 2006 bis 2025 und die Kennzahlen der Anlagegruppen W und G erläutert.

	ANLAGEGRUPPE W (WOHNLIEGENSCHAFTEN)		
	2024/25	2023/24	2022/23
Marktwerte (CHF)	2'101'481'496	2'040'921'334	2'022'468'492
Nettovermögen (CHF)	1'902'876'041	1'835'830'008	1'831'687'156
Anzahl Ansprüche	3'081'802	3'032'519	3'018'035
Kapitalwert je Anspruch (CHF)	596.77	586.44	589.67
Nettoertrag je Anspruch (CHF)	20.68	18.94	17.24
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.00%	2.69%	6.60%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.40%	2.47%	5.73%
Ausschüttungsrendite	2.95%	2.86%	2.87%
Mietzinseinfallsquote	2.24%	2.89%	4.06%
Fremdfinanzierungsquote	5.23%	5.43%	4.44%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	78.88%	77.25%	78.33%
Betriebsaufwandquote (TERes/GAV)	0.29%	0.27%	0.26%
Anlagerendite	5.00%	2.69%	6.60%

## 2. Jahresrechnung / Revisionsstellenbericht

---

## 2.1 Jahresrechnung der AG W 2025/26: Vermögensrechnung

		2026	2025
		CHF	CHF
<b>AKTIVEN</b>		<b>2 122 334 703</b>	2 130 397 693
Umlaufvermögen		27 292 703	28 916 197
Anlagevermögen		2 095 042 000	2 101 481 496
<b>PASSIVEN</b>		<b>2 122 334 703</b>	2 130 397 693
Fremdkapital		131 486 980	227 521 652
Hypothekarschulden		10 000 000	11 000 000
Latente Steuern		93 572 686	90 099 700
<b>Nettovermögen</b>		<b>1 990 847 723</b>	1 902 876 041
Ausgegebene Ansprüche	Anzahl	3 157 189	3 081 802
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	CHF	630.58	617.46
Ausschüttung je Anspruch	CHF	17.65	18.20

## 2.1 Jahresrechnung der AG W 2025/26: Erfolgsrechnung

	2025/26		2024/25	
	CHF	%	CHF	%
<b>Mietertrag Netto</b>	<b>83027426</b>		84248182	
Soll-Mietertrag	85124394	100.0	86180388	100.0
Minderertrag Leerstand	-1830188	-2.2	-1820008	-2.1
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-222856	-0.3	-109808	-0.1
Mietfreie Zeiten/Mietzinsreduktionen	-43924	-0.1	-2390	0.0
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>13968921</b>	<b>16.4</b>	9655231	11.2
Instandhaltung	8846313		8444449	
Instandsetzung	5122608		1210782	
<b>Operativer Aufwand</b>	<b>6401210</b>	<b>7.5</b>	6291815	7.3
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>62657295</b>	<b>100.0</b>	68301136	100.0
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>529126</b>	<b>0.8</b>	1919240	2.8
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>3593539</b>	<b>5.7</b>	2904072	4.3
<b>NETTOERTRAG DES RECHNUNGSJAHRES</b>	<b>58872912</b>		63776107	
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>98819499</b>		90567381	

## 2.1 Jahresrechnung der AG W 2025/26: Ertragsverwendung

### ▪ Beschluss Stiftungsrat zur **Ertragsverwendung**:

	CHF
Gewinnvortrag Vorjahr	12 750 786
Nettoertrag des Rechnungsjahres	58 872 912
Ertrag inkl. Gewinnvortrag Vorjahr	71 623 698
Rückbehalt Ausschüttung für Unterhalt	-15 882 191
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	55 741 507
Zur Ausschüttung bestimmter Betrag 3 157 189 Ansprüche à CHF 17.65	-55 724 386
Vortrag auf neue Rechnung ohne Rückbehalt Unterhalt	17 121
Vortrag für Unterhalt	15 882 191
<b>Gesamtvortrag auf neue Rechnung</b>	<b>15 899 312</b>

## 2.2 Jahresrechnung der AG G 2025/26: Vermögensrechnung

		2026	2025
		CHF	CHF
<b>AKTIVEN</b>		<b>912 446 541</b>	881 473 184
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>11 994 098</b>	11 091 244
<b>Anlagevermögen</b>		<b>900 452 443</b>	870 381 939
Angefangene Bauten (inkl. Land)		67 020 000	44 390 000
Fertige Bauten (inkl. Land)		631 717 000	631 626 000
Miteigentumsanteile		201 682 000	194 325 000
<b>PASSIVEN</b>		<b>912 446 541</b>	881 473 184
<b>Fremdkapital</b>		<b>162 390 275</b>	136 665 254
Hypothekarschulden		67 900 000	105 000 000
Andere verzinsliche Darlehen		60 000 000	0
Latente Steuern		20 986 800	20 188 600
<b>Nettovermögen</b>		<b>750 056 266</b>	744 807 930
Ausgegebene Ansprüche	Anzahl	<b>1 710 063</b>	1 701 199
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	CHF	<b>438.61</b>	437.81
Ausschüttung je Anspruch	CHF	12.95	14.55

## 2.2 Jahresrechnung der AG G 2025/26: Erfolgsrechnung

	2025/26		2024/25	
	CHF	%	CHF	%
<b>Nettoertrag Alleineigentum</b>	<b>18 427 057</b>	<b>61.4</b>	21 440 573	71.1
<b>Mietertrag Netto</b>	<b>23 096 710</b>		26 628 344	
Soll-Mietertrag	30 024 387	100.0	30 150 912	100.0
Minderertrag Leerstand	-3 325 630	-11.1	-3 338 708	-11.1
Mietfreie Zeiten/Mietzinsreduktionen/Sanierungen	-3 360 392	-11.2	-65 868	-0.2
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>2 016 558</b>	<b>6.7</b>	2 746 077	9.1
Instandhaltung	1 032 051		1 033 972	
Instandsetzung	984 507		1 712 105*	
<b>Operativer Aufwand</b>	<b>2 653 095</b>	<b>8.8</b>	2 441 695	8.1
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>24 434 941</b>	<b>100.0</b>	27 202 596	100.0
Nettoertrag Alleineigentum	18 427 057	75.4	21 440 573	78.8
Nettoertrag Miteigentum	6 007 883	24.6	5 762 024	21.2
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>881 109</b>	<b>3.6</b>	1 441 932	5.3
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>1 754 399</b>	<b>7.2</b>	1 414 272	5.2
<b>NETTOERTRAG DES RECHNUNGSJAHRES</b>	<b>22 156 540</b>		24 763 576	
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>26 249 126</b>		18 820 013	

## 2.2 Jahresrechnung der AG G 2025/26: Ertragsverwendung

- Beschluss Stiftungsrat zur **Ertragsverwendung**:

	CHF
Gewinnvortrag Vorjahr	49 176
Nettoertrag des Rechnungsjahres	22 156 540
Ertrag inkl. Gewinnvortrag Vorjahr	22 205 716
Rückbehalt Ausschüttung für Unterhalt	0
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	22 205 716
Zur Ausschüttung bestimmter Betrag 1 710 063 Ansprüche à CHF 12.95	-22 145 316
Vortrag auf neue Rechnung ohne Rückbehalt Unterhalt	60 400
Vortrag für Unterhalt	0
<b>Gesamtvortrag auf neue Rechnung</b>	<b>60 400</b>

## 2.3 Jahresrechnung des Stammvermögens 2025/26: Bilanz

	2026 CHF	2025 CHF
<b>AKTIVEN</b>	<b>4 019 456</b>	3 491 345
Bankguthaben, Kassa	306 665	56 127
Kurzfristige Forderungen	3 325 120	3 376 520
<b>PASSIVEN</b>	<b>4 019 456</b>	3 491 345
<b>Fremdkapital</b>	<b>595 465</b>	210 926
<b>Nettovermögen</b>	<b>3 423 991</b>	3 280 419
Widmungsvermögen	105 000	105 000
Reserven	3 066 777	3 066 777
Gewinnvortrag	108 642	311 157
Erfolg	143 572	-202 516

## 2.3 Jahresrechnung des Stammvermögens 2025/26: Erfolgsrechnung

	2025/26 CHF	2024/25 CHF
<b>Ertrag</b>	<b>4 790 994</b>	3 555 301
Beitrag der Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften)	3 264 984	2 472 605
Beitrag der Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften)	1 504 344	1 037 707
<b>Aufwand</b>	<b>4 647 422</b>	3 757 817
Personalaufwand	2 918 080	2 564 238
Organe, Anlegerversammlung	327 733	290 956
Arbeitsleistungen Dritter	60 805	139 823
Infrastruktur (Miete, EDV, etc.)	833 638	578 979
Verwaltungsaufwand	177 621	116 002
<b>Erfolg</b>	<b>143 572</b>	-202 516

- Beschluss Stiftungsrat zur **Ertragsverwendung** (Antrag an die Anlegerversammlung):

Gewinnvortrag Vorjahr (CHF)	108 642
Gewinn Geschäftsjahr 2025/26 (CHF)	143 572
<b>Gewinnvortrag auf neue Rechnung (CHF)</b>	<b>252 214</b>

## 2. Revisionsstellenbericht

---

- Bericht der Revisionsstelle BDO AG im Anhang des Geschäftsberichtes
- Ergänzungen durch den Revisor?
- Fragen zur Jahresrechnung / Revisionsstellenbericht?

## 2. Genehmigung durch Anlegerversammlung

---

### ▪ Anträge:

- Der Stiftungsrat beantragt der Anlegerversammlung die Genehmigung der Jahresrechnung 2025/26 der Anlagegruppe W.
- Der Stiftungsrat beantragt der Anlegerversammlung die Genehmigung der Jahresrechnung 2025/26 der Anlagegruppe G.
- Der Stiftungsrat beantragt der Anlegerversammlung die Genehmigung der Jahresrechnung 2025/26 und die Verwendung des Erfolges des Stammvermögens der Anlagestiftung.

# 3. Entlastung des Stiftungsrates 2025/26

---

## 3. Entlastung des Stiftungsrates 2025/26

---

### ▪ Antrag:

Der Stiftungsrat beantragt der Anlegerversammlung die Entlastung des Stiftungsrates für das Geschäftsjahr 2025/26:

- Sandra Bietenholz, unabhängig, Zürich
- Nicole Dettwyler, Sammelstiftung Symova, Bern
- Sara Gabriel, Sammelstiftung Symova, Bern
- Thomas Inderwildi, PK der Post, Bern
- Markus Meyer, unabhängig, Hitzkirch
- Daniel Rossacher, GAM Investment Management (CH) AG, Zürich
- Dominik Weber, unabhängig, Seon
- Marcel Weiler, PK TX Group, Zürich
- Pascal Woerlen, Caisse de Retraite du Groupe Pictet, Genf

# 4. Wahlen

---

## 4.1 Rücktritte / Austritte

---

- Keine

## 4.2.1 Wiederwahl

---

### ▪ Antrag:

Der Stiftungsrat beantragt der Anlegerversammlung die Wiederwahl der folgenden bisherigen Mitglieder des Stiftungsrates für die Amtsperiode 2026/27:

- Sandra Bietenholz, unabhängig, Zürich
- Nicole Dettwyler, Sammelstiftung Symova, Bern
- Sara Gabriel, Sammelstiftung Symova, Bern
- Thomas Inderwildi, PK der Post, Bern
- Markus Meyer, unabhängig, Hitzkirch
- Daniel Rossacher, GAM Investment Management (CH) AG, Zürich
- Dominik Weber, unabhängig, Seon
- Marcel Weiler, TX Group AG, Zürich
- Pascal Woerlen, Caisse de Retraite du Groupe Pictet, Genf

## 4.2 Wahl des Stiftungsrates für die Amtsperiode 2026/27

---

### ▪ Zuteilung Ausschüsse der Stiftungsratsmitglieder / Präsident für die Amtsperiode 2026/27

#### - Ausschuss Compliance:

- Sandra Bietenholz, unabhängig, Zürich; **Leiterin**
- Nicole Dettwyler, Sammelstiftung Symova, Bern
- Dominik Weber, unabhängig, Seon
- Marcel Weiler, TX Group AG, Zürich
- Pascal Woerlen, Caisse de Retraite du Groupe Pictet, Genf

#### - Ausschuss Anlagen:

- Markus Meyer, unabhängig, Hitzkirch; **Leiter**
- Sara Gabriel, Sammelstiftung Symova, Bern
- Thomas Inderwildi, Pensionskasse Post, Bern
- Daniel Rossacher, GAM Investment Management (CH) AG, Zürich
- Dominik Weber, unabhängig, Seon

#### - **Vizepräsidentin:** Sandra Bietenholz, unabhängig, Zürich

#### - **Präsident:** Dominik Weber, unabhängig, Seon

## 4.3 Wahl der Revisionsstelle Geschäftsjahr 2026/27

---

- **Antrag:**

Der Stiftungsrat beantragt der Anlegerversammlung, die BDO AG für eine Amtsdauer von einem Jahr (bis zur ordentlichen Anlegerversammlung 2027) als Revisionsstelle wiederzuwählen.

# 5. Diverses

---

## 5.1 Anträge

---

- Es wurden keine Anträge eingereicht, welche formell hätten traktandiert werden können.
- Wortmeldungen?

## 5.2 Nächste Anlegerversammlung

---

- 16. Juni 2027

## 5.3 Weiteres Programm

---

- Im Anschluss: **Referat Herr Stefan Schulthess, Geschäftsführer SGV Holding AG / SGV AG**
- 12:00h: **Abfahrt, Apéro** auf dem Oberdeck
- 12:30h: **Mittagessen** und Vierwaldstättersee-Rundfahrt
- ca. 14:30h: **Verabschiedung** in Luzern

Partnerschaftlich in  
die Zukunft investieren.

Danke für Ihre  
Aufmerksamkeit!

**assetimmo**

Immobilien-Anlagestiftung  
Förrlibuckstrasse 30  
CH-8005 Zürich

+41 44 404 20 42  
info@assetimmo.ch  
www.assetimmo.ch

