assetimmo

Anlagegruppe G

(Geschäftsliegenschaften) per 30.09.2026

Allgemeine Angaben	
Valorennummer	1’049’349
Gründungsjahr	2000
Jahresabschluss	31. März
Ausschüttung	Juni/Juli
Revisionsstelle	BDO AG, Zürich
Schätzungsexperten	CBRE AG, Zürich
Aufsicht	OAK BV, Bern
*Ausgabe- und Rücknahmekommission**	
Ausgabekommission	2.50%
Rücknahmekommission	2.50%
*auf Basis NAV	
Vergütung an Verwaltungsrechnung:*	0.14%
*auf Basis Marktwerte der Liegenschaften	
Geschäftsleitung:	
Christian Germann, Roman Cavegn, Andrea Claassen Lucas Schlageter	

assetimmo Immobilien-Anlagestiftung

Die assetimmo Immobilien-Anlagestiftung ist eine unabhängige Stiftung mit zwei fokussierten Anlagegruppen: die Anlagegruppe W besteht aus Wohnliegenschaften, die Anlagegruppe G umfasst ausschliesslich Geschäftsliegenschaften.
Das Portfoliomanagement wird durch assetimmo selbst erbracht.

Die Mitgliedschaft bei der assetimmo Immobilien-Anlagestiftung steht allen schweizerischen Personalvorsorgeeinrichtungen offen, welche an ihrem Sitzkanton steuerbefreit sind.

Das Mindestvolumen pro Investor beträgt CHF 1’000’000 an einer oder an beiden Anlagegruppen zusammen.

Charakteristiken der Anlagegruppe G

Die Anlagegruppe G umfasst ein breit gestreutes und gut diversifiziertes Portfolio von Geschäftsliegenschaften.

Die Zeichnung von Ansprüchen an der Anlagegruppe G erlaubt den Ausbau und die Ergänzung der bestehenden Immobilien. Im Vergleich zu Direktanlagen ergibt sich insbesondere eine Verbesserung der Risikostruktur und eine grössere Flexibilität, bei gleichzeitiger Senkung der Kosten für die Portfoliobetreuung.

Der Erwerb von Ansprüchen kann auch durch Sacheinlagen erfolgen, sofern diese in allen Punkten den Anlagerichtlinien entsprechen

Bewertung der Liegenschaften

Sämtliche Grundstücke werden beim Erwerb durch CBRE AG als unabhängige ständige Experten bewertet.

Der Marktwert der bestehenden Liegenschaften wird durch die Experten mindestens einmal jährlich aktualisiert.

Die Bewertung und Aktualisierung erfolgen nach der international anerkannten Discounted-Cash-Flow-Methode. Dabei werden sämtliche erwarteten zukünftigen Geldflüsse berücksichtigt, einschliesslich der langfristig notwendigen Aufwendungen für Unterhalt.

Performance / Kennzahlen KGAST

Performance[1]

	YTD	1-Jahr	3-Jahre	5-Jahre	10-Jahre
assetimmo G	3.0%	3.8%	2.8%	3.2%	3.5%
Benchmark[2]	3.3%	4.7%	3.3%	3.6%	4.2%

[1]Gemäss KGAST Berechnungsmodus per 30.09.2026. Ausser YTD-Zahlen entsprechen alle Werte annualisierten Wachstumsraten.
[2] Median «Immobilien Schweiz: Geschäft» gem. KGAST Performancebericht per 30.09.2026.

KGAST - Kennzahlen Immobilienanlagegruppen[3] per 31. März

	2025/26	2024/25
Mietzinsausfallquote	**10.09%**	9.59%
Fremdfinanzierungsquote	**14.20%**	12.06%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	**82.61%**	86.52%
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (GAV)	**0.32%**	0.29%
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (NAV)	**0.38%**	0.34%
Eigenkapitalrendite (ROE)	**3.63%**	2.59%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	**3.03%**	2.32%
Ausschüttungsrendite	**2.95%**	3.32%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	**99.95%**	99.96%
Anlagerendite	**3.63%**	2.60%

[3]Gemäss KGAST-Richtlinie Nr. 1 vom 17. Mai 2024.

Eckwerte per 30.09.2026		
Marktwert der Liegenschaften in CHF		906’456’000
Netto Fondsvermögen in CHF		748’161’000
Anzahl Ansprüche		1’730’852
Hypotheken und Darlehen in CHF		139'300’000
in % der Marktwerte		15.37%
Inventarwert eines Anspruchs in CHF		432.25
Ausgabepreis (2.5% Kommission)	30.09.2026	443.06
Rücknahmepreis (2.5% Kommission)	30.09.2026	421.44
Ertrag pro Anspruch in CHF	2025/26	12.96
Ausschüttung in CHF	2025/26	12.95
Nettorendite	2025/26	3.06%

Wertentwicklung der Ansprüche

Der Inventarwert und der laufende Ertrag pro Anspruch werden auf der Basis monatlich aktualisierter Grundlagen der Vermögenswerte und des Ertrages ermittelt. Die Wertentwicklung der Ansprüche widerspiegelt die langfristige Entwicklung des Immobilienmarktes.

Zeichnung und Rücknahme

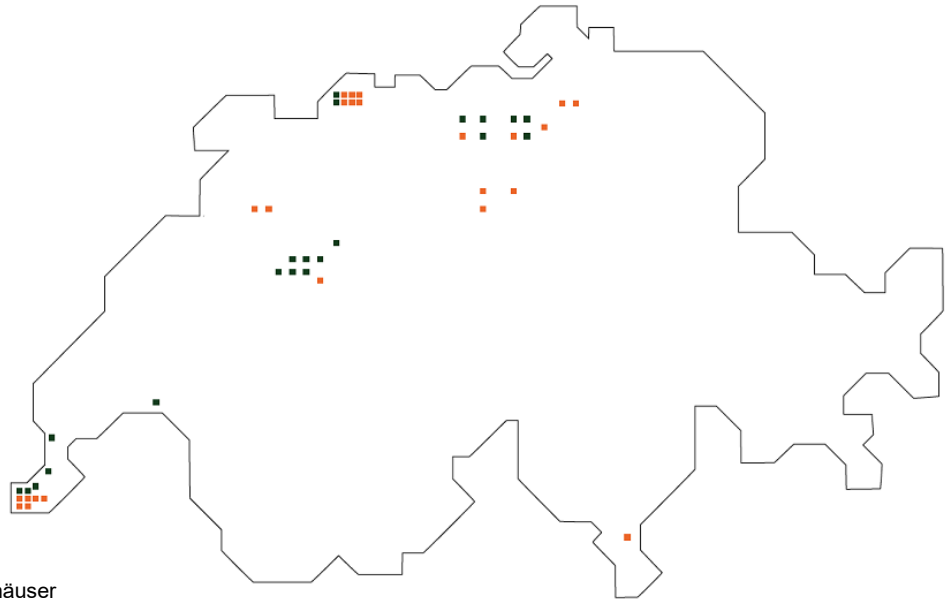
Monatliche Bewertung der Ansprüche.
Beide Anlagegruppen sind zurzeit geschlossen.
Rücknahmen vom 1.–15. des Monats. Valuta ist der letzte Bankentag des Rücknahmemonats.

assetimmo

Verteilung der Liegenschaften per 30.09.2026

Wirtschaftsregionen

21.6%	Zürich
0%	Ostschweiz
8.5%	Innerschweiz
18.9%	Nordwestschweiz
30.1%	Genfersee
2.0%	Südschweiz
18.9%	Bern



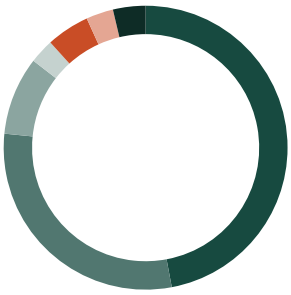
■ Alleineigentum Geschäftshäuser
■ Miteigentum Geschäftshäuser

Gemeindetypen nach Marktwerten per 31.03.2026



57.7%	Grossstädte
17.7%	Agglomeration Grossstädte
24.6%	Mittelzentren

Mietertrag (Soll) nach Nutzungsarten per 31.03.2026



47.0%	Büro
3.1%	Gastronomie
29.5%	Verkauf
8.9%	Wohnen
2.8%	Übrige
4.9%	Parken Innen
3.7%	Lager

Disclaimer
Dieses Factsheet wurde von der assetimmo Immobilien-Anlagestiftung («assetimmo») mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die assetimmo gibt jedoch keine Gewähr hinsichtlich dessen Inhalt und Vollständigkeit und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben. Dieses Factsheet stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder Finanzdienstleistungen dar und entbindet den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung. Mit jeder Anlage sind Risiken, insbesondere diejenigen von Wert- und Ertragsschwankungen, verbunden. Historische Rendite-/Performance-Werte stellen keine Garantie für zukünftige Wertentwicklungen dar. Die Performance-Angaben berücksichtigen die bei der Ausgabe und der Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten nicht. Emittent und Verwalter der assetimmo-Produkte ist die assetimmo Immobilien-Anlagestiftung, Zürich. Depotbank ist die UBS Switzerland AG, Zürich. Prospekt, Statuten, Reglement und Anlagerichtlinien sowie der jeweils aktuelle Jahresbericht bzw. die Factsheets können bei der assetimmo kostenlos bezogen oder unter www.assetimmo.ch/publikationen heruntergeladen werden.