

24

assetimmo



24. Jahresbericht
2022/23

Vorwort des Präsidenten und des Vorsitzenden der Geschäftsleitung



Die assetimmo Immobilien-Anlagestiftung hat ein weiteres ereignisreiches Geschäftsjahr erfolgreich abgeschlossen. Die zwei Anlagegruppen sind durch Investitionen, Zukäufe und Wertsteigerungen gewachsen und den investierten Vorsorgewerken konnte Ende Juni 2022 die Wiederanlage der Ausschüttung angeboten werden. Einige Grossprojekte zur Repositionierung von Geschäftsliegenschaften sind nun in Vermietung und die Erneuerungen der Wohngebäude schritt stetig und unter Berücksichtigung nachhaltiger Aspekte voran.

Im Geschäftsjahr 2022/23 sind die Bewertungen der Liegenschaften weiter gestiegen. Haupttreiber waren erneut Diskontierungssatzsenkungen, sowohl bei den Wohn- als auch bei den Geschäftsliegenschaften. Die Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften) erzielte eine Anlagerendite von 6.60%, die mit grösseren Sanierungsprojekten beschäftigte Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften) eine von 5.09%. Die Anlagegruppe G hat nach den Grosssanierungen die Talsohle des Jahres 2021/22 durchschritten und die Nettorendite im vergangenen Geschäftsjahr deutlich gesteigert. Noch sind nicht alle Büro- und Verkaufsflächen vermietet, es ist aber bereits jetzt ersichtlich, dass die Anlagegruppe G gestärkt und mit einem marktkonformen Flächenangebot in eine ruhigere Phase der Konsolidierung treten wird.

Die im historischen Vergleich hohe Inflation des vergangenen Jahres hat die Schweizerische Nationalbank im Juni 2022 veranlasst, den Leitzins erstmals seit September 2007 wieder zu erhöhen. Seit dem letzten Zinsschritt vom März 2023 liegt er nun bei 1.5%, dies nach einer Negativphase, die vom Januar 2015 bis zum August 2023 dauerte. Geld ausleihen ist nun nicht mehr gratis. assetimmo spürt dies ebenfalls, mit den tiefen Fremdkapitalquoten der beiden Anlagegrup-

pen jedoch nur geringfügig. Die Auswirkungen der Zinserhöhungen auf die Schweizer Wirtschaft zeigen sich bereits anhand der zwar noch positiven, jedoch unterdurchschnittlichen BIP-Wachstumsprognosen für die Schweiz von 0.7% für das Jahr 2023.

Der Stiftungsrat hat auch dieses Jahr beschlossen, den Anlegern in beiden Anlagegruppen Ende Juni 2023 die kommissionsfreie Wiederanlage der Ausschüttung anzubieten. Die Mittel dienen der Realisierung von Instandsetzungsprojekten im eigenen Bestand und Neubauten sowie dem Ankauf selektiv ausgewählter Liegenschaften. Mit den Investitionen werden die Liegenschaften in Bezug auf die Werthaltigkeit der Substanz, die Nachhaltigkeit und die Vermietbarkeit weiter verbessert. assetimmo ist Unterzeichnerin der Principles for Responsible Investment der Vereinten Nationen (UN PRI) sowie Mitglied bei Swiss Sustainable Finance (SSF) und verfolgt mit einem aktiven Ansatz das Ziel, die CO₂-Emissionen bis 2050 auf Netto-Null zu reduzieren.

Per 1. April 2023 hat assetimmo das Portfoliomanagement von Generalisten hin zu Spezialisten umgestaltet, womit dem Wachstum der letzten Jahre Rechnung getragen wird. Das Team unter der Leitung von Sylke Wich-Glasen besteht nun aus einem Portfoliomanager, drei Asset Managern und einer Assistentin. Am 1. Juni 2023 startet zudem eine Bautreuhändlerin, die das Portfoliomanagement von den Bauaufgaben entlastet. Gleichzeitig übergibt Thomas Brodmann, der assetimmo auf Ende Juli 2023 verlassen wird, die Leitung Finanzen an Roman Cavegn. Wir begrüssen die neuen Mitarbeitenden ganz herzlich, bedanken uns bei den scheidenden für das grosse Engagement und wünschen allen weiterhin viel Erfolg.

Wir danken den Mitarbeitenden für ihren Einsatz und den Anlegern für ihr grosses Vertrauen in unser Unternehmen.

Zürich, im Mai 2023

Dominik Weber
Präsident des
Stiftungsrates

Christian Germann
Vorsitzender der
Geschäftsleitung

Inhalt



Bericht der Geschäftsleitung	6
Übersicht zu den beiden Anlagegruppen	10
Nachhaltigkeit	12
Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften)	14
Jahresbericht	16
Verzeichnis der Anlagen	24
Jahresrechnung	30
Beschluss über die Ertragsverwendung	33
Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften)	34
Jahresbericht	36
Verzeichnis der Anlagen	44
Jahresrechnung	48
Beschluss über die Ertragsverwendung	51
Verwaltung der Stiftung	52
Jahresrechnung Stammvermögen	54
Kommentar zur Jahresrechnung des Stammvermögens	55
Antrag an die Anlegerversammlung	56
Anhang zur Jahresrechnung	58
Bericht Schätzungsexperte und Revisionsstelle	74
Impressum	82

Bericht der Geschäftsleitung

Generelles Marktumfeld

Auch 2022 war das internationale Marktumfeld geprägt durch eine Vielzahl von Krisen. Eine grosse Herausforderung blieben die gestörten Lieferketten, der Ukrainekrieg, die weltweit hohen Inflationsraten und damit verbunden die rasch steigenden Zinsen. Besonders die als Folge des Krieges ausgelöste Energiekrise führte im ersten Halbjahr zu massiv gestiegenen Rohstoffpreisen. Der europäische Erdgaspreis lag im Sommer 2022 dreimal höher als vor dem Ukrainekrieg. Auch die Schweiz war von höheren Energiekosten betroffen.

Die Inflationsraten schnellten weltweit weiter hoch und erreichten ihre Höhepunkte in der Eurozone im Oktober 2022 mit 10.6% und in den USA im Juni 2022 mit 9.1%. Die Schweiz konnte sich dieser Entwicklung weitgehend entziehen und verzeichnete im Vergleich sehr moderate Anstiege der Inflationswerte, die im August 2022 einen Spitzenwert von 3.5% aufwiesen. Die Notenbanken reagierten unterschiedlich auf die veränderten Rahmenbedingungen. Um die hohe Inflation einzudämmen, verlor die US-Notenbank keine Zeit und erhöhte ihren bisherigen Leitzins von 0.25% ab März 2022 sukzessive auf 5.0% ein Jahr später. Die Europäische Zentralbank (EZB) reagierte wie gewohnt zögerlich und stieg mit Minischritten in die Zinserhöhungsspirale ein. Erst im Juli 2022 erhöhte sie den Leitzins von null auf 0.5%, dann im September auf 1.25% und in weiteren kleinen Schritten bis auf 3.5% im März 2023. Die Schweizer Nationalbank (SNB) hob im Juni 2022 ihren Leitzins um 0.5 Prozentpunkte von -0.75% auf -0.25% an. Anschliessend wurde der Leitzins dann in drei Schritten kontinuierlich auf 1.5% im März 2023 erhöht. Mit diesen Zinsschritten wollten auch die Schweizer Währungshüter dem nochmals gestiegenen Inflationsdruck entgegenwirken und die Preisstabilität gewährleisten. Die Zinserhöhungen und der starke Franken bescherten der SNB im 2022 allerdings auch einen enormen Verlust von 132.5 Milliarden Franken – der höchste Fehlbetrag seit ihrer Gründung im Jahr 1907.

Zwar wurde die Energiekrise unter anderem durch das milde Wetter sowie Flüssiggas-Lieferungen abgewendet. Die Gaspreise in Europa sanken im 2023 auf einen Stand deutlich unterhalb des Niveaus als beim Start des Ukrainekriegs. Dennoch legte das globale BIP zum

Jahresende 2022 nur schwach zu und dürfte im Jahr 2023 trotz einer spürbaren Belebung in China nur mässig expandieren. Der Internationale Währungsfonds (IMF) rechnet für das gesamte Jahr 2023 mit einem BIP-Wachstum von 1.3% in den Industrienationen und mit 3.9% in den Schwellen- und Entwicklungsländern.

Der Euroraum erlebte bis Ende 2022 einen konjunkturellen Auftrieb. Trotz zwischenzeitlich hoher Energiepreise und einem damit verbundenen Kaufkraftentzug wuchs das Bruttoinlandsprodukt (BIP) zum Vorjahr um 3.5%. Dennoch dürfte sich aufgrund der restriktiven Geldpolitik die gesamtwirtschaftliche Dynamik in der Eurozone 2023 deutlich abkühlen. Die BIP-Prognose liegt bei 1.1%.

Die US-Wirtschaft, belastet von hoher Inflation und Zinsen, verzeichnete für 2022 mit 2.1% zwar ein leichtes Wachstum. Es fiel jedoch deutlich niedriger aus als im Vorjahr, als die Wirtschaft um 5.9% wuchs. Auch für 2023 sind die Aussichten getrübt. Denn die straffe US-Geldpolitik sollte ihre Wirkung vor allem in 2023 entfalten und die dortige Konjunktur weiter schwächen. Entsprechend liegt die Wachstumsprognose 2023 für das BIP der USA nur noch bei 1.0%.

War die Schweizer Wirtschaft im Jahr 2021 mit einem BIP von 4.2% nach dem Coronataucher von 2020 noch stark gewachsen, konnte sie sich 2022 und 2023 dem herausfordernden internationalen Marktumfeld nicht entziehen. Die starke Heimwährung liess zudem die Warenexporte sinken. Allerdings stieg die Binnenfrage, gestützt durch den robusten Beschäftigungsaufbau, was eine Rezession verhindern sollte. Im Ergebnis stagnierte das Schweizer BIP im 4. Quartal 2022. Für 2023 erwarten die Konjunktexperten im Durchschnitt mit einem BIP von 0.7% ein deutlich unterdurchschnittliches Wachstum der Schweizer Wirtschaft. Für das Jahr 2024 liegt dieser Wert bei 1.6%. Die sich eintrübende Konjunktur macht sich am Schweizer Arbeitsmarkt noch nicht bemerkbar. Die Arbeitslosenquote lag per Ende März 2023 auf sehr tiefen 2.0%. Bei den regionalen Arbeitsvermittlungszentren waren 92 755 Arbeitslose gemeldet, bei 56 700 offenen Stellen. Für 2023 erwartet das SECO im Durchschnitt eine Arbeitslosenquote von 2.3%. Unsicherheiten könnten sich aus dem für die Schweiz wichtigen Finanzsektor ergeben. Eine nationale

und internationale anhaltend restriktive Geldpolitik, schwache Aktienkurse sowie die Ereignisse rund um die Credit-Suisse-Übernahme durch die UBS könnten dem Finanzstandort Schweiz wirtschaftlich zu schaffen machen.

Blick auf die Immobilienmärkte

Das Jahr 2022 markierte eine deutliche Wende in vielen Immobilienmärkten weltweit. Vor allem die rasch und deutlich steigenden Leitzinsen in den USA und in Europa kamen dem Ziehen einer Handbremse gleich und liessen die Renditevorteile von Immobilienanlagen rasch schmelzen.

Dem gegenüber steht die «Festung Schweiz», wo Inflation und Zinsen nur moderat anzogen. Dennoch spürte auch der Schweizer Immobilienmarkt die höheren Finanzierungs- und Baukosten. Die Neubautätigkeit war rückläufig und die Nachfrage nach Renditeliegenschaften insgesamt schwächer.

Gleichzeitig wurde Mieten aufgrund der höheren Hypothekar- und SARON-Zinsen finanziell wieder günstiger als Kaufen. Währenddessen nahm die Bevölkerung in der Schweiz im Jahr 2022 netto um 73 900 Personen zu. Damit leben in der Schweiz nun mehr als 8.8 Millionen Menschen. Für das laufende Jahr 2023 spekulieren bereits erste Medien mit dem Überschreiten der 9-Millionen-Grenze und einer sich verschärfenden Wohnungsnot. Ganz gleich wie sich die Entwicklung 2023 und auch die Diskussion im Wahljahr hierüber akzentuieren: In der Schweiz gibt es weiterhin eine prägnante Lücke zwischen dem Angebot und der Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt. Besonders deutlich spiegelt sich das in der Leerwohnungsziffer für Mietwohnungen, die innerhalb von zwei Jahren deutlich von 2.75% auf noch 2.13% gefallen ist. Gemäss Berechnungen von Wüest Partner (WP) werden in den kommenden drei Jahren 50 000 Wohnungen fehlen. In der Konsequenz wird es kurz- bis mittelfristig keinen grossen Druck auf die Preise von Wohnliegenschaften geben.

Wegen der gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten nahm 2022 auch die Bautätigkeit auf dem Geschäftsflächenmarkt ab, und zwar um knapp 19% bei den Büro-

flächen und um gut 37% bei den Verkaufsflächen. Vor dem Hintergrund der positiven Beschäftigungsentwicklung und der Inflation geht WP in Zürich von einem Mietpreisanstieg für Büroflächen von 1.5% und mehr und im Rest der Schweiz von 1.4% und mehr aus. Auf die Preise für Verkaufsflächen dürfte die Inflation einen gegenteiligen Effekt haben. Dazu kommen sinkende Detailhandelsumsätze. In den Regionen um Zürich, Bern und den Genfersee sollten die Mietpreise daher um bis zu 1.4% sinken, im Rest der Schweiz um 1.5% und mehr.

WP konstatiert jedoch, dass die Preise von Renditeliegenschaften hierzulande im Vergleich zu anderen Einflussfaktoren besonders sensitiv auf Veränderungen des Zinsniveaus reagieren. Dabei sei der Preiseffekt bei Wohnliegenschaften grösser als bei Geschäftsgebäuden. Das WP-Fazit: Die Preise von Wohn- und Geschäftliegenschaften bräuchten nicht nur Monate, sondern rund fünf Jahre, um nach makroökonomischen Schocks ins Gleichgewicht zurückzufinden. Sollte die SNB weitere Zinsschritte folgen lassen, könne es gemäss WP-Modellrechnung zu Preisrückgängen bei Wohnliegenschaften von rund 15% kommen. Dank zugleich erwarteter Mietpreisanstiege könnten Liegenschaften dennoch weiterhin (nominal) positive Cashflow>Returns erwirtschaften, so die Marktexperten.

Wir bei assetimmo gehen davon aus, dass das solide realwirtschaftliche Umfeld und die wachsende Lücke zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage die Immobilienpreise im aktuellen Umfeld stützen werden. Dennoch gilt es, die über die vergangenen Jahre gestiegene Zinssensitivität zu berücksichtigen. Denn: Bei den aktuell sehr tiefen Diskontierungssätzen hat ein Anstieg der Zinsen einen (prozentual) stärkeren Effekt auf die Immobilienpreise als bei den Diskontierungssätzen vor 15 Jahren.

assetimmo bieten sich weiterhin Wertsteigerungspotenziale im Bestand – mit vorausschauenden Sanierungen und unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeitssziele, ESG-Anforderungen sowie der Veränderungen und Trends im Markt sollen diese realisiert werden. Zur Fokussierung auf diese Potenziale hat sich assetimmo mit der Anpassung des Portfoliomanagements neu ausgerichtet.

Umgestaltung des Portfoliomanagements

Die assetimmo Immobilien-Anlagestiftung ist seit der Gründung in 2000 von einem betreuten Liegenschaftsvolumen von CHF 594 Mio. auf heute rund CHF 2.9 Mia. gewachsen. Mit der aktuellen Grösse erachten es die Geschäftsleitung und der Stiftungsrat als sinnvoll und zeitgemäss, die Professionalisierung in den einzelnen Bereichen weiter voranzutreiben, um Themen wie die Nachhaltigkeit oder Digitalisierung adäquat adressieren zu können. Das zieht eine organisatorische Umstrukturierung nach sich.

Per 1. April 2023 wird Christian Felker als Portfoliomanager beide Anlagegruppen Wohnen und Geschäft bearbeiten. Er ist Certified Real Estate Investment Analyst und seit 2010 im Bereich Immobilien tätig, zuletzt als Portfolio- und Risikomanager bei einer grossen Versicherung. Christian Felker wird künftig eng mit drei Asset Managern zusammenarbeiten, die auf Objektebene tätig sind. Markus Berchtold ist bereits seit 2011 bei assetimmo und hat bisher hauptsächlich die Wohnliegenschaften in der Westschweiz betreut. Patrick Apelt hat rund acht Jahre Erfahrung im Immobilienbereich und bildet sich zum Master in Real Estate Management weiter. Auch er ist am 1. April 2023 zu assetimmo gestossen. Tommaso Maturo, Dipl. Immoilientreuhänder, war zuletzt Asset Manager bei einer börsenkotierten Immobiliengesellschaft und startet im Juni 2023 bei assetimmo.

Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften)

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erhöhte sich das Liegenschaftenvolumen von CHF 1922 Mio. auf CHF 2022 Mio. Die Veränderung resultierte aus Investitionen in einen Neubau, Instandsetzungen und aus Wertveränderungen der Bestandesobjekte. Letztere war mit 3.83% positiv. Der Leerstand der Objekte inkl. den Leerständen aus Sanierungen konnte gegenüber dem Vorjahr von 4.93% auf 3.94% um fast ein Prozent erneut deutlich gesenkt werden. Der durchschnittliche gewichtete Diskontsatz reduzierte sich gegenüber dem Vorjahreswert von 2.81% auf 2.65%. Der Kapitalwert je Anspruch erhöhte sich von CHF 569.20 auf CHF 589.67.

Der Netto-Ertrag der Anlagegruppe W je Anspruch beträgt CHF 17.24 gegenüber CHF 17.39 vom Vorjahr. Zwar lag der Nettomiettertrag deutlich über dem letztjährigen Wert, höhere Instandsetzungs- und

Fremdfinanzierungskosten führen schliesslich zu dieser leichten Abnahme.

Die resultierende Nettorendite beträgt 3.03% und die Anlagerendite 6.60%.

Anlagegruppe G (Geschäftliegenschaften)

Im abgelaufenen Geschäftsjahr stieg das Liegenschaftenvolumen von CHF 851 Mio auf CHF 884 Mio. Die Veränderung resultierte aus den Wertveränderungen der Bestandesobjekte, Instandsetzungen sowie Zu- und Verkäufen. Die Wertveränderung der Bestandesobjekte war mit 2.95% positiv. Der Leerstand der Objekte im Alleineigentum hat sich gegenüber dem Vorjahr von 6.98% auf 13.62% erhöht, primär bedingt durch Leerstände nach Sanierungen. Der durchschnittliche gewichtete Diskontsatz der Liegenschaften im Alleineigentum reduzierte sich gegenüber dem Vorjahreswert von 2.97% auf 2.76%. Der entsprechende Diskontsatz bei den Liegenschaften im Miteigentum sank von 3.37% im Vorjahr auf 3.22%. Der Kapitalwert je Anspruch stieg von CHF 428.88 auf CHF 437.86.

Der Netto-Ertrag der Anlagegruppe G je Anspruch beträgt CHF 12.80 und verdoppelte sich gegenüber CHF 6.37 im Vorjahr. Die Steigerung des Nettoertrages ist insbesondere auf den höheren Nettomiettertrag und die deutlich tieferen Instandsetzungskosten zurückzuführen. Mit dem Abschluss der grossen Repositionierungsprojekte in Bern, Winterthur und Biel sowie dem baldigen Ende der Sanierung in Brugg ist die Basis für eine weitere Steigerung des Nettoertrages geschaffen.

Die resultierende Nettorendite beträgt 2.98% und die Anlagerendite 5.09%.



Ausschüttung und Wiederanlage

Gemäss den Satzungen (Stiftungsreglement Art. 16 Ausschüttung) beschliesst der Stiftungsrat über Ausschüttungen der Erträge der Anlagegruppen. Die Ausschüttung der Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften) beträgt CHF 17.40 je Anspruch. Die Ausschüttung der Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften) beträgt CHF 12.80 je Anspruch.

Der Stiftungsrat hat sowohl für die Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften) als auch für die Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften) beschlossen, den Anlegern die spesenfreie Wiederanlage der Ausschüttung anzubieten. Die Mittel werden primär für Instandsetzungen sowie Unterhalts- und Repositionierungsprojekte von Bestandesliegenschaften eingesetzt, stehen jedoch auch für gezielte Ankäufe ausgewählter Liegenschaften zur Verfügung.

Ausblick

Mit dem Anstieg der Inflation und den Zinserhöhungen der SNB wird sich die wirtschaftliche Entwicklung in der Schweiz verlangsamen. Für Retail- und Büroliegenschaften schätzen wir bei guten Lagen die Nachfrage langfristig ungebrochen positiv ein. Zudem gehen wir weiterhin davon aus, dass sich Renditeliegenschaften mit Nutzung Wohnen auch in den kommenden Jahren grosser Beliebtheit bei Investoren erfreuen werden, auch wenn die Renditen von Topliegenschaften nicht mehr ganz so tief sind, wie in den vergangenen Jahren. Noch deutlich stärker anziehende Zinsen könnten für die Anlageklasse der Immobilien zum Dämpfer werden. Die aus dem Zins-terminmarkt abgeleiteten Erwartungen zeigen Ende 2023 einen Leitzins von knapp über 2%, was einem moderaten Anstieg entsprechen würde. assetimmo wird weiterhin mit tiefem Fremdkapitaleinsatz prioritär in die Sicherung und den Ausbau der bestehenden Qualität der Bestandesliegenschaften investieren.

Zürich, im Mai 2023

Geschäftsleitung assetimmo Immobilien-Anlagestiftung

	ANLAGEGRUPPE W (WOHNLIEGENSCHAFTEN)			ANLAGEGRUPPE G (GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN)		
	2022/23	2021/22	2020/21	2022/23	2021/22	2020/21
Marktwerte (CHF)	2 022 469 492	1 921 977 058	1 842 418 501	884 299 983	850 510 768	804 056 316
Nettovermögen (CHF)	1 831 687 156	1 755 342 800	1 661 208 319	787 927 486	785 753 919	762 121 631
Anzahl Ansprüche	3 018 035	2 992 466	2 916 415	1 748 367	1 805 292	1 779 776
Kapitalwert je Anspruch (CHF)	589.67	569.20	553.29	437.86	428.88	418.53
Nettoertrag je Anspruch (CHF)	17.24	17.39	16.32	12.80	6.37	9.68

	ANLAGEGRUPPE W (WOHNLIEGENSCHAFTEN)			ANLAGEGRUPPE G (GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN)		
	2022/23	2021/22	2020/21	2022/23	2021/22	2020/21
Mietzinsausfallquote	4.06%	5.06% ¹	6.34% ³	11.51%	5.70% ²	5.70% ⁴
Fremdfinanzierungsquote	4.44%	4.00%	5.00%	7.46%	3.72%	1.48%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	78.33%	77.05%	78.23%	88.89%	82.67%	83.24%
Betriebsaufwandquote (TER_{ISA}(GAV))	0.26%	0.26%	0.26%	0.25%	0.24%	0.26%
Betriebsaufwandquote (TER_{ISA}(NAV))	0.29%	0.29%	0.29%	0.28%	0.26%	0.27%
Eigenkapitalrendite (ROE)	6.41%	5.76%	4.62%	5.18%	4.11%	3.09%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5.73%	5.30%	4.04%	4.55%	3.71%	2.84%
Ausschüttungsrendite	2.87%	2.94%	2.91%	2.84%	1.47%	2.37%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	100.91%	99.19%	101.73%	100.02%	100.40%	104.83%
Anlagerendite	6.60%	6.07%	4.62%	5.09%	4.11%	3.09%

¹ Aufgrund der COVID-19-Pandemie wurden Mietzinserlasse in der Höhe von CHF 11 021 (0.01% der Sollmietzinseinnahmen) gewährt und bei den Mietzinseinnahmen in Abzug gebracht. Die Mietzinserlasse wurden bei der Berechnung der Mietausfallquote nicht berücksichtigt.

² Aufgrund der COVID-19-Pandemie wurden Mietzinserlasse gewährt und bei den Mietzinseinnahmen in Abzug gebracht. Beim Alleineigentum betragen diese CHF 107 263 (0.47% der Sollmietzinseinnahmen Alleineigentum), beim Miteigentum CHF 118 555 (1.20% der Sollmietzinseinnahmen Miteigentum). Die Mietzinserlasse wurden bei der Berechnung der Mietausfallquote nicht berücksichtigt.

³ Aufgrund der COVID-19-Pandemie wurden Mietzinserlasse in der Höhe von CHF 72 749 (0.09% der Sollmietzinseinnahmen) gewährt und bei den Mietzinseinnahmen in Abzug gebracht. Die Mietzinserlasse wurden bei der Berechnung der Mietausfallquote nicht berücksichtigt.

⁴ Aufgrund der COVID-19-Pandemie wurden Mietzinserlasse gewährt und bei den Mietzinseinnahmen in Abzug gebracht. Beim Alleineigentum betragen diese CHF 491 958 (1.97% der Sollmietzinseinnahmen Alleineigentum), beim Miteigentum CHF 262 186 (2.66% der Sollmietzinseinnahmen Miteigentum). Die Mietzinserlasse wurden bei der Berechnung der Mietausfallquote nicht berücksichtigt.

6.60%

Anlagerendite

17.40

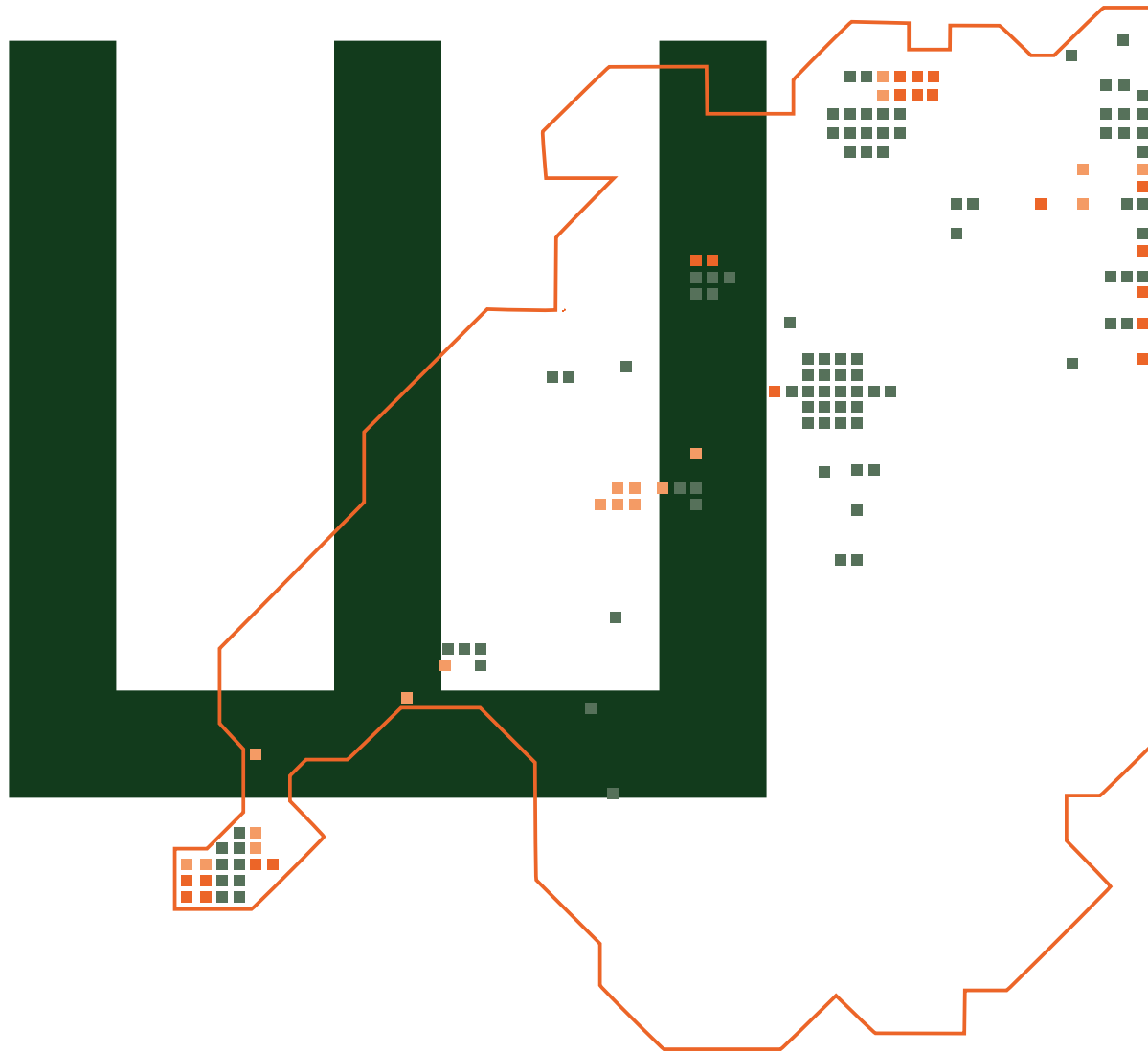
Ausschüttung je Anspruch

76.4 Mio.

Mietertrag

2022 Mio.

Marktwert



146

Immobilien

4.06%

Leerstand

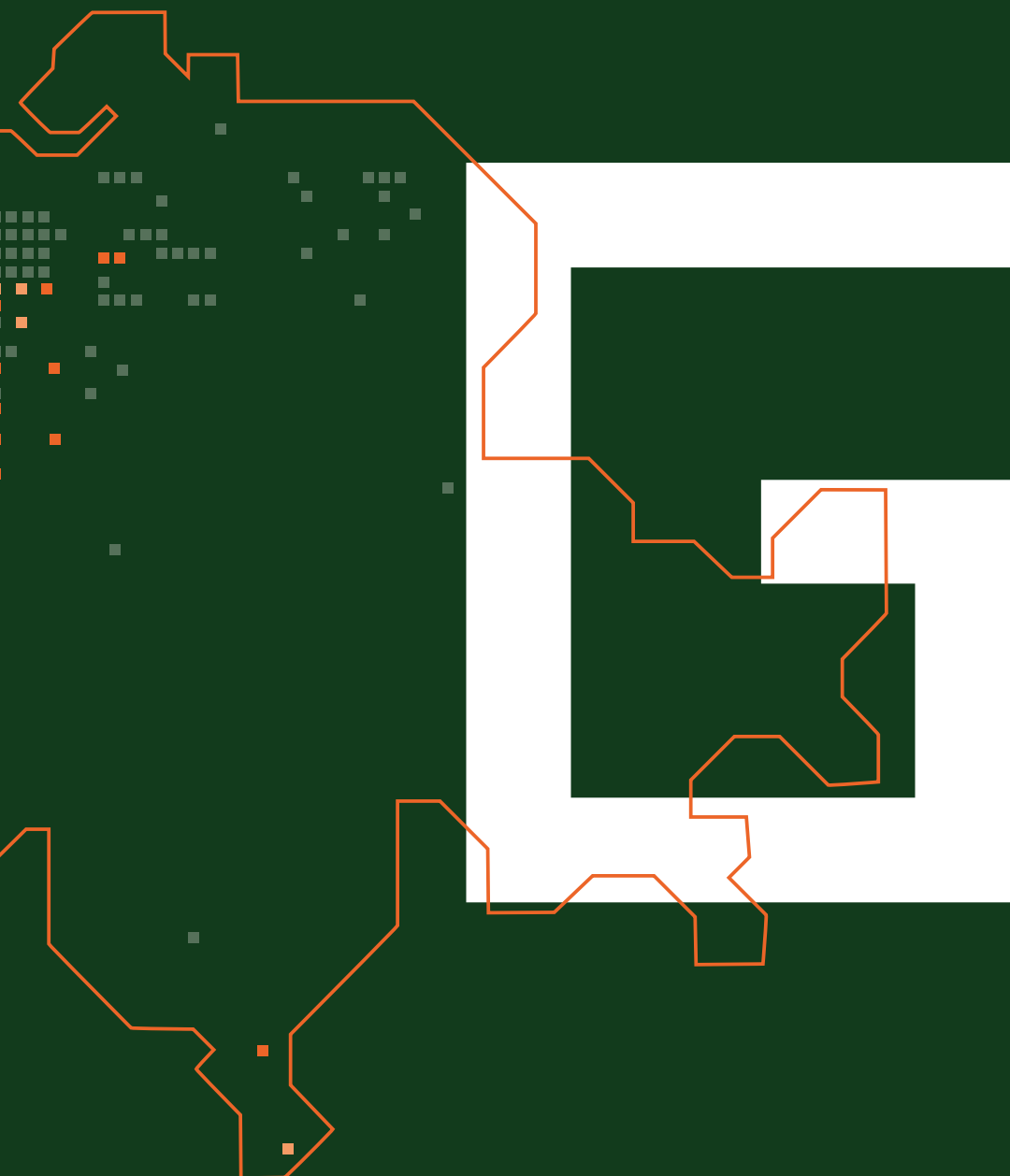
■ Wohnhäuser

5.09%
Anlagerendite

12.80
Ausschüttung je Anspruch

34.4 Mio.
Mietertag

884 Mio.
Marktwert



- Alleineigentum Geschäftshäuser
- Miteigentum Geschäftshäuser

41
Immobilien

11.51%
Leerstand

Nachhaltigkeit

Der Stiftungsrat hat 2021 ein Nachhaltigkeitskonzept verabschiedet, das der Geschäftsleitung die strategischen Leitplanken zu den EESG-Themen (Ökonomie, Umwelt, Soziales und Governance) vorgibt. Die langfristig gesetzten Nachhaltigkeitsziele liefern einen wichtigen Beitrag zur Sicherstellung der künftigen Renditeerwartungen der Anleger. Insbesondere im Bereich der Umwelt hat der Stiftungsrat die Vorgabe formuliert, die bereits laufenden Bestrebungen zur Vermeidung fossiler Wärmeergebungen zu verstärken. Konkret gibt er vor, über das Liegenschaftensportfolio der assetimmo bis im Jahr 2050 einen Netto-null-CO₂-Ausstoss zu erreichen. Zwischenziele per 2030 und 2040 sollen auf dem zu definierenden CO₂-Absenkpfad festgelegt werden und zur Überprüfung des Fortschrittes dienen.

Um den Ausgangspunkt für den CO₂-Absenkpfad festzulegen und die Fortschritte über die Jahre exakt nachverfolgen zu können, hat assetimmo sich entschieden, die Werte nicht zu schätzen, sondern zu messen. Dies gilt sowohl für die Wärmeergebung, als auch für den Strom- und den Wasserverbrauch. Aktuell findet der Rollout des Messkonzeptes in den Liegenschaften der Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften) statt, mit dem Ziel, bis Ende Geschäftsjahr 2023/24 alle 146 Gebäude ausgerüstet zu haben. Auf der Basis der ersten Messperiode kann anschliessend die bestehende Mehrjahresplanung der Sanierungen überprüft und optimiert werden, woraus sich der CO₂-Absenkpfad ableiten lässt. Die Beurteilung der zu tätigen Investitionen wird schliesslich ganzheitlich über die Lebenszyklus- und Opportunitätskosten erfolgen, und auch Überlegungen zur Zukunftsfähigkeit der Organisation und der Anlagegruppen fliessen mit ein.

Der Stiftungsrat und die Geschäftsleitung sind überzeugt, mit diesen ehrgeizigen Nachhaltigkeitszielen die gesellschaftliche Verantwortung gegenüber allen Anspruchsgruppen wahrzunehmen. assetimmo wird Sie in künftigen Jahresberichten über den jeweiligen Stand informieren.

UN PRI

assetimmo ist Unterzeichnerin der Principles for Responsible Investment der Vereinten Nationen (UN PRI). Damit verpflichtet sich assetimmo, die sechs Prinzipien zu übernehmen und umzusetzen, sofern diese anwendbar und mit der treuhänderischen

Verantwortung vereinbar sind. Die Prinzipien lauten wie folgt:

- Wir werden ESG-Themen in Investmentanalyse- und Entscheidungsfindungsprozesse einbeziehen.
- Wir werden aktive Inhaber sein und ESG-Themen in unsere Eigentümerpolitik und -praxis integrieren.
- Wir werden auf angemessene Offenlegung von ESG-Themen bei den Unternehmen achten, in die wir investieren.
- Wir werden die Akzeptanz und die Umsetzung der Grundsätze in der Investmentindustrie vorantreiben.
- Wir werden zusammenarbeiten, um unsere Effektivität bei der Umsetzung der Grundsätze zu steigern.
- Wir werden jeweils über unsere Aktivitäten und Fortschritte bei der Umsetzung der Grundsätze berichten.

SSF

assetimmo ist Mitglied bei Swiss Sustainable Finance (SSF). SSF ist seit 2014 der führende Schweizer Verband im Bereich der nachhaltigen Finanzen und hat über 200 Mitglieder und Netzwerkpartner. Die Vision des SSF sieht den Schweizer Finanzplatz bezüglich nachhaltiger Finanzen in der Vorreiterrolle, der den Übergang zu einer nachhaltigen und wohlhabenden Wirtschaft fördert. Der Verband unterstützt den Schweizer Finanzplatz dabei, eine führende Position im nachhaltigen Finanzwesen zu erreichen. So will SSF die Schweizer Rahmenbedingungen mitgestalten, die wichtigsten Stakeholder mit einbinden, über bewährte Praktiken informieren und unterstützende Instrumente schaffen.

PACTA¹ 2022: Klimaverträglichkeitstest

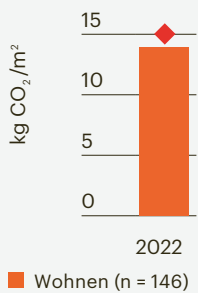
assetimmo hat mit den Liegenschaften der beiden Anlagegruppen nach 2020 auch 2022 am Klimaverträglichkeitstest des Bundesamtes für Umwelt («BAFU») teilgenommen. Klimaverträglich sind Investitionen und Finanzierungen, wenn sie mit dem international vereinbarten Klimaziel, die globale Erwärmung deutlich unter 2 Grad zu halten, übereinstimmen. Bei PACTA werden die Scope 1 Emissionen erhoben, die direkt während des Betriebs des Gebäudes anfallen.

Nach 2017 und 2020 haben das BAFU und das Staatssekretariat für Internationale Finanzfragen (SIF) im Jahr 2022 einen dritten, umfassenden Test initiiert.

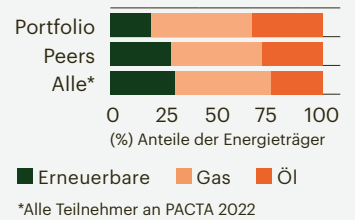
Beim Immobilienteil haben 98 Pensionskassen, Versicherungen, Banken und Vermögensverwaltungen teilgenommen. Dabei haben sie für 129 Portfolios mit über 21000 direkt gehaltenen Liegenschaften und 63 Hypotheken-Portfolios mit fast 950000 Hypotheken die Emissionen berechnen lassen. Im Folgenden berichtet assetimmo über die Ergebnisse ihrer beiden Anlagegruppen.

¹ Paris Agreement Capital Transition Assessment. Weitere Informationen sind zu finden unter <https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/klima/fachinformationen/klima-und-finanzmarkt/pacta.html>

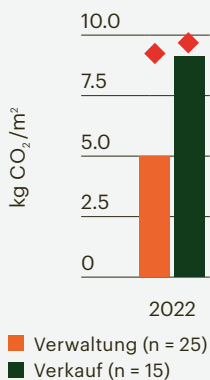
Auswertung für die Anlagegruppe Wohnen



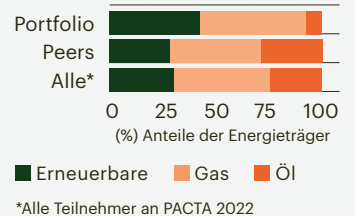
Die 146 Gebäude der Anlagegruppe Wohnen emittieren pro Jahr im Mittel (Median) 14.0 kg CO₂ je m² Energiebezugsfläche, was leicht unter dem Mittelwert der Vergleichsgruppe von 14.9 kg CO₂ je m² liegt (Graphik links). 49 Gebäude werden mit Öl beheizt, 70 Immobilien mit Gas und 27 Liegenschaften erzeugen ihre Wärme nicht fossil. Die Graphik rechts zeigt, dass die Anlagegruppe W sowohl gegenüber der Vergleichsgruppe als auch sämtlichen Teilnehmern mehr fossile Energieträger im Einsatz hat und somit noch ein grosses Potential für die Reduktion von CO₂ aufweist.



Auswertung für die Anlagegruppe Geschäft



Die 40 Gebäude der Anlagegruppe Geschäft emittieren pro Jahr im Mittel (Median) 6.7 kg CO₂ je m² Energiebezugsfläche pro Jahr. Die Graphik links zeigt die Emissionen für Büro- und Verkaufsflächen, mit den Durchschnittswerten der Vergleichsgruppe (rote Punkte). Insbesondere bei den Büroflächen liegt die Anlagegruppe G Liegenschaften mit 5.0 kg CO₂/m²a deutlich unter dem Mittelwert der Vergleichsgruppe von 9.6 kg CO₂/m²a. Bei den Verkaufsflächen ist die Differenz mit 9.2 versus 9.6 kg CO₂/m²a kleiner. 3 Gebäude werden mit Öl beheizt, 20 Immobilien mit Gas und 17 Liegenschaften erzeugen ihre Wärme nicht fossil. Die Graphik rechts zeigt, dass die Anlagegruppe G sowohl gegenüber der Vergleichsgruppe als auch sämtlichen Teilnehmern signifikant weniger fossile Energieträger im Einsatz hat und sich mit nur 7.5% Ölheizungen deutlich abhebt.



Zusammenfassung

Im Durchschnitt (Median) liegen die Liegenschaften der assetimmo Anlagegruppen bezüglich CO₂-Intensität unter den Emissionswerten der Vergleichsgruppe. Über beide Portfolios und alle Nutzungen hinweg betrachtet beträgt der Medianwert 10.1 kg CO₂ je m², die Peers liegen bei 14.8 kg CO₂ je m². Die grössten Reduktionspotenziale einzelner Liegenschaften sollten in der näheren Zukunft realisiert werden. Dies führt im Idealfall zu einem konvex ver-

laufenden CO₂-Absenkpfad, was zu einer Verringerung des CO₂-Ausstosses über die gesamte Periode bis 2050 führt. Die Optimierungsmöglichkeiten gilt es nach Vorlage der Messwerte in einem nächsten Schritt zu eruieren, um einen verlässlichen CO₂-Absenkpfad definieren und umsetzen zu können.

Anlagegruppe W

Wohnliegenschaften
Valorennummer 1049345

assetimmo





Anspruchsbestand und -entwicklung

Die Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften) ist nach wie vor für Neuzeichnungen geschlossen. Durch die laufenden Neubau- und Unterhaltsprojekte hatte das Anlagevermögen W einen weiteren Mittelbedarf. Den Anlegern konnte die spesenfreie Wiederanlage der Ausschüttung angeboten werden. Durch die Wiederanlage sind 27228 Ansprüche hinzugekommen. Sie wurde zu 30.25% ausgeschöpft.

Bei vier Zessionen haben in der Anlagegruppe W im vergangenen Geschäftsjahr insgesamt 113292 Ansprüche die Hand gewechselt. Zudem erfolgten Rücknahmen im Umfang von insgesamt 1659 Ansprüchen.

Im Rahmen der koordinierten Rücknahme und Ausgabe von Ansprüchen per Monat November 2022 wurden von den Anlegern 12802 Ansprüche zur Rücknahme angemeldet. Der Stiftungsrat hat beschlossen, den Anlegern die Ansprüche anzubieten, wobei sämtliche Ansprüche gezeichnet wurden.

Die Zahl der Ansprüche per 31. März 2023 beträgt 3018035 (Vorjahr 2992466).

Ertrag und Ausschüttung

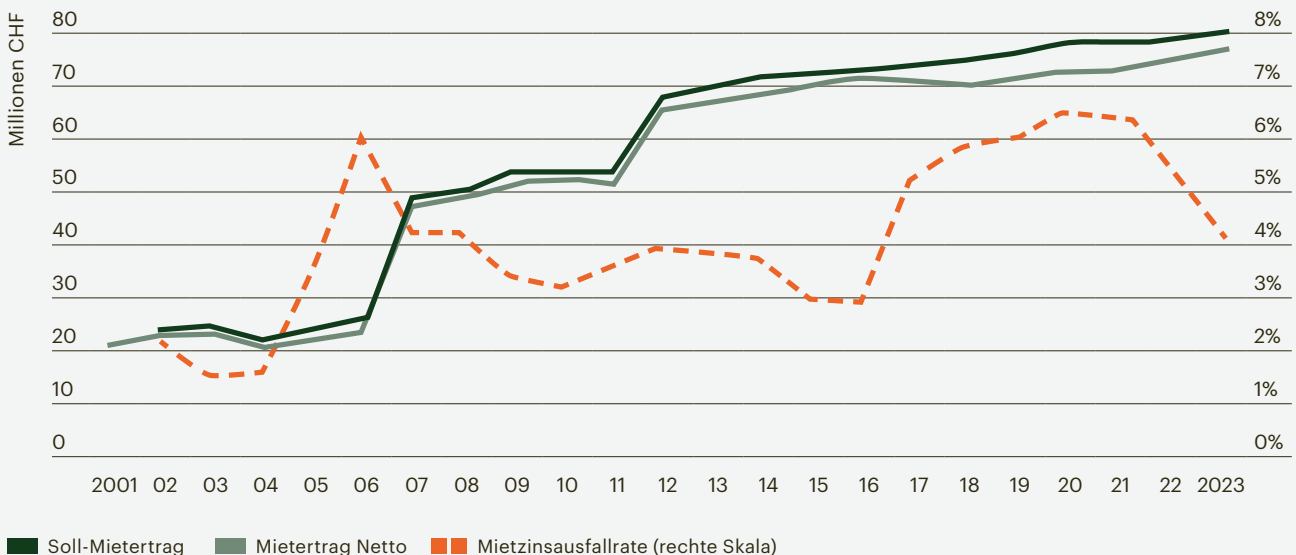
Wie bereits in den Vorjahren hatten wir aufgrund grösserer Sanierungen und Erstvermietungen aus Neubauten partielle Leerstände. Die Anlagegruppe W weist für den Berichtszeitraum eine Leerstandsquote von 3.94% auf. Sie hat sich damit gegenüber dem Vorjahreswert von 4.93% deutlich reduziert. In diesen Werten sind die Leerstände aus Erstvermietungen und Sanierungen enthalten, welche sich fürs vergangene Geschäftsjahr auf 1.24% belaufen.

Der Sollmietertrag der Liegenschaften konnte gesamthaft um 1.87% ausgeweitet werden. Diese Zunahme ist auf die bessere Vermietung nach Sanierungen und

den Bezug der Liegenschaft Lehenmatt in Basel zurückzuführen. Der Ertrag pro Anspruch beträgt CHF 17.24 gegenüber CHF 17.39 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 respektive des Gewinnvortrages berücksichtigt.

Die Ausschüttung beträgt in der Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften) CHF 17.40 pro Anspruch.



Mietzinsvolumen, Leerstände nach Regionen

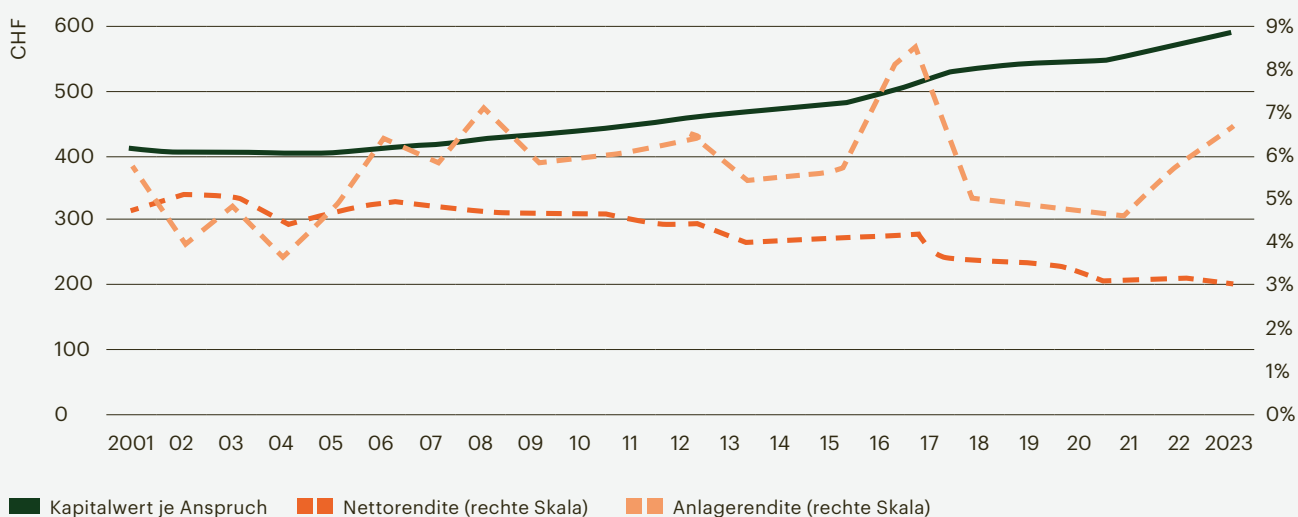
Wirtschaftsregion	2022/23		2021/22	
	Mietzinsvolumen CHF	Leerstand %	Mietzinsvolumen CHF	Leerstand %
Zürich	16 437 304	2.26	16 155 523	4.12
Ostschweiz	9 183 047	5.75	9 158 234	8.02
Innerschweiz	7 220 731	3.84	7 205 068	5.48
Nordwestschweiz	19 005 760	3.90	18 101 889	4.17
Bern	14 449 209	6.48	14 362 963	5.22
Südschweiz	1 526 497	6.66	1 488 896	13.59
Genfersee	7 682 966	0.89	7 600 864	2.33
Westschweiz	4 110 602	2.73	4 078 714	4.25
Total	79 616 116	3.94	78 152 151	4.93

Rendite eines Anspruchs

	2022/23	2021/22
Inventarwert je Anspruch am 1. April nach Gewinnausschüttung (CHF)	569.34	553.01
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch (CHF)	17.24	17.39
Nettoertrag in %	3.03	3.14
Wertveränderung je Anspruch (CHF)	20.33	16.19
Wertveränderung in %	3.57	2.93
Nettoertrag und Wertveränderung des Rechnungsjahres je Anspruch (CHF)	37.57	33.58
Anlagerendite in %	6.60	6.07

Hinweis zur Berechnungsweise:

Der Nettoertrag in %, die Wertveränderung in % und die Anlagerendite in % wurden ermittelt auf der Basis des Inventarwertes per 1. April nach Gewinnausschüttung, inkl. Gewinnvortrag und enthaltener Rücklagen für den Unterhalt der Liegenschaften.



Entwicklung der Anlagen



Marktlage

Die Nachfrage nach Anlageobjekten (Neubauprojekten und Bestandesliegenschaften) von Seiten privater und institutioneller Investoren nach Wohnliegenschaften ist weiterhin gut. Einige grosse Marktteilnehmer zeigen sich aktuell zurückhaltend, eher kleinere weiten ihre Aktivitäten hingegen aus. Die von der Konjunktur weniger abhängigen Wohnliegenschaften erzielen aktuell noch relativ hohe Preise mit einhergehend tiefen Renditen. Wie im Vorjahr haben wir viele Bestandesliegenschaften und Neubauprojekte geprüft, aber keine erworben. Wir verfolgen unverändert eine vorsichtige und nachhaltig orientierte Investitionspolitik.

Projekte, Akquisitionen und Devestitionen

Im Berichtsjahr wurden insbesondere die umfassenden Sanierungen der Liegenschaften in Ostermundigen BE, Lausen BL, Egnach TG und Fällanden ZH durchgeführt. Daneben wurde eine Reihe weiterer kleinerer Instandsetzungen an anderen Gebäuden vorgenommen. Zudem wurden weitere Projekte im Hinblick auf die Durchführung in den nächsten Geschäftsjahren vorbereitet. Der Anbau an der Lehenmattstrasse in Basel wurde im Herbst 2022 fertiggestellt und bezogen, die Umgebungsarbeiten dauern noch bis Ende Juni 2023.

Im Verlaufe des Geschäftsjahres haben wir kein Neubauprojekt gekauft und kein Bestandesobjekt erworben.

Wir verweisen auf die nachfolgende Übersicht.

Es wurden keine Liegenschaften veräussert.

Übersicht über die wichtigsten Liegenschaftenveränderungen

ZUKÄUFE/INVESTITIONEN

Ort	Liegenschaft	Anteil	Investitionen	Bemerkungen
Bauprojekte				
			CHF	
Basel BS	Lehenmattstr. 284, Hochhausanbau	100%	5 869 516	Projektkosten
Total Bauprojekte			5 869 516	

Neu erworbene Bestandesobjekte

Keine			0	
Total neu erworbene Bestandesobjekte			0	

Bedeutende Unterhaltsprojekte

Ostermundigen BE	Unterdorfstr. 47/49	100%	5 879 200	Instandsetzung
Biel BE	Bürenstr. 87/89 + 91/93	100%	3 355 800	Instandsetzung
Lausen BL	Furlenbodenstr. 23/25 + 27/29	100%	3 320 400	Instandsetzung
Egnach TG	Luxburgstr. 11 + Wilenstr. 3	100%	3 074 500	Instandsetzung
Fällanden ZH	Im Breiteli/Langäristr.	100%	1 762 000	Instandsetzung
Diverse Projekte		100%	3 576 300	Instandsetzungen
Total bedeutende Unterhaltsprojekte			20 968 200	
Total Zukäufe/Investitionen			26 837 716	

VERKÄUFE/DEVESTITIONEN

Ort	Liegenschaft	Anteil	Devestitionen	Bemerkungen
Keine			0	
Total Verkäufe/Devestitionen			0	

Eingegangene, nicht bilanzierte Verbindlichkeiten

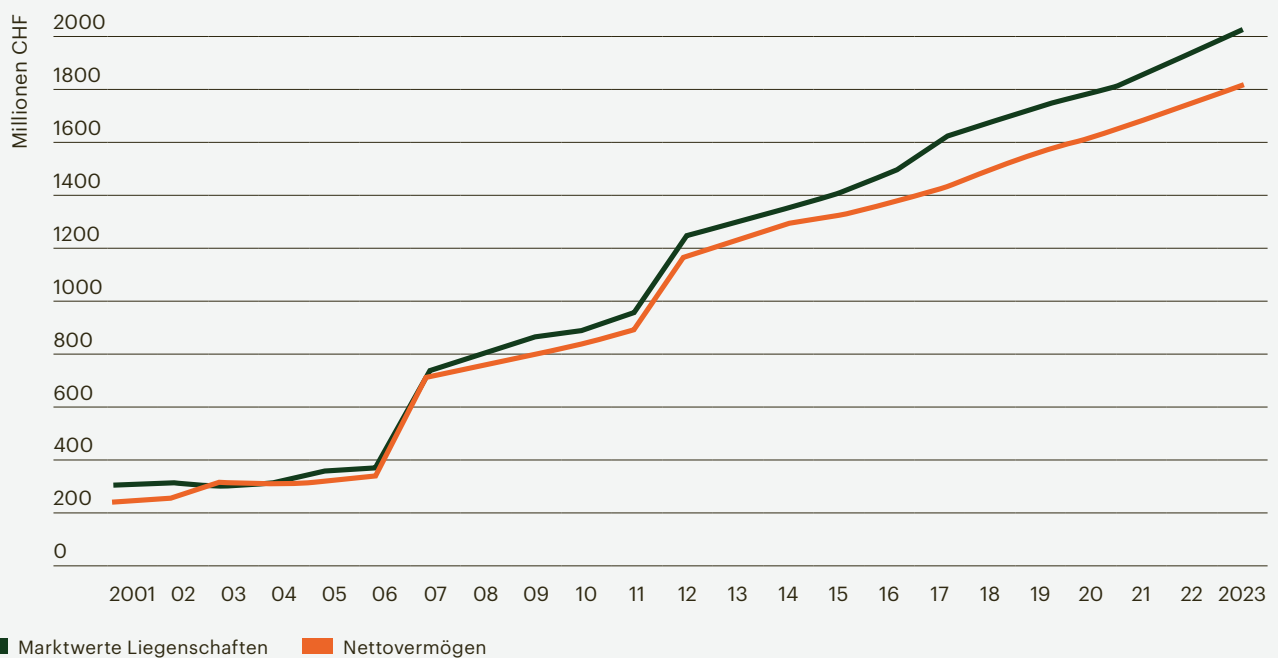
Es bestanden per 31. März 2023 die folgenden, nicht bilanzierten, noch offenen Verbindlichkeiten aus angefangenen Bauten, Projekten oder Zukäufen. Es sind an dieser Stelle nur die bedeutenden Verpflichtungen aufgeführt.

Ort	Liegenschaft	Anteil	Offene Verpflichtung	
			CHF	Bemerkungen
Ostermundigen BE	Unterdorfstr. 47/49	100%	3 728 000	Planer, Werkverträge
Döttingen AG	Erlenweg 4+6+8	100%	139 000	Planer, Werkverträge
Total			3 867 000	

Bewertungen/Marktwertveränderungen

Der Marktwert der gehaltenen Liegenschaften beträgt per 31. März 2023 CHF 2 022 469 492. Der Liegenschaftenbestand erfuhr im Berichtsjahr die oben aufgeführten Veränderungen. Gegenüber dem Wert per 1. April 2022 von CHF 1 921 977 058 beträgt die absolute Wertzunahme CHF 100 492 434. Die Wertveränderung entspricht einer Zunahme des Marktwertes von 5.23%. In dieser Veränderung sind alle Investitionen und Wertveränderungen von bestehenden Objekten enthalten.

Der Wert des Basisbestandes erhöhte sich um 3.78%. Diese Veränderung berücksichtigt die getätigten Investitionen in bestehende Objekte. Sie ist wie in den Vorjahren vor allem auf die weitere Steigerung des Interesses an Immobilienanlagen und der Optimierung der Bausubstanz durch den Unterhalt der Immobilien zurückzuführen.



Veränderung des Kapitalwertes

Im Rahmen der Aktualisierung der Marktwerte werden die Erträge, das Mietzinspotenzial und die Kosten für Betrieb, Instandhaltung und -setzung überprüft. Der durchschnittlich gewichtete Diskontsatz ist weiter gesunken. Er beträgt aktuell 2.65% (Vorjahr 2.81%).

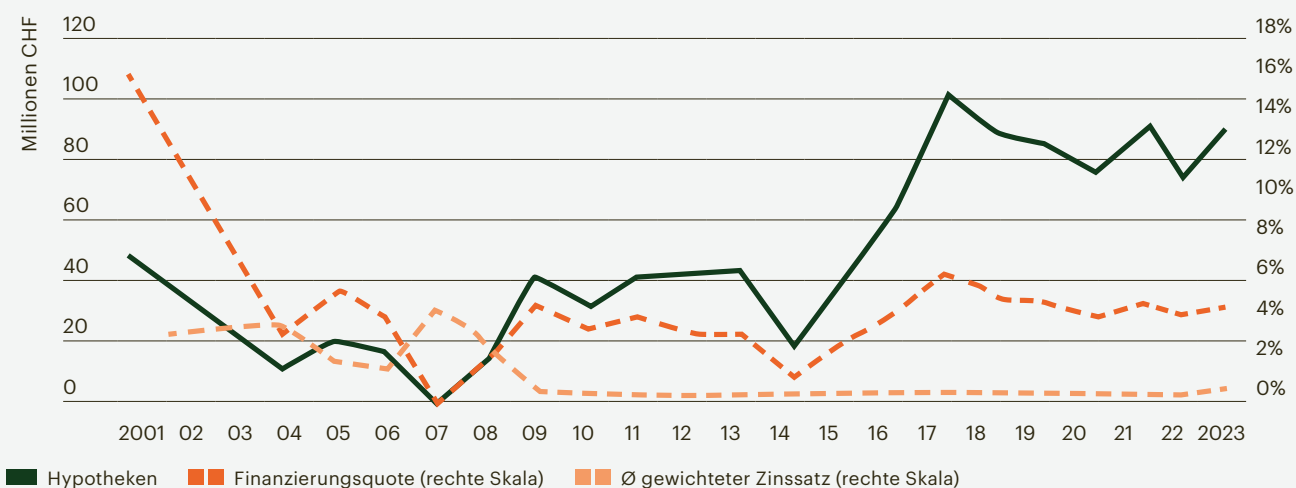
Aufgrund von Wertveränderungen der Bestandesliegenschaften und der Zunahme des Rückbehalts Unterhalt Liegenschaften resultierte eine Erhöhung des Kapitalwertes pro Anspruch nach Ausschüttung von CHF 569.34 auf CHF 589.51.

Entwicklung des Vermögensbestandes

Liegenschaften/Miteigentumsanteile/Bauvorhaben	Marktwert CHF	%
Wert per 1. April 2022 gemäss Bewertung Wüest Partner AG	1921977058	
Zukäufe/Bauten/Investitionen 2022/23	26837716	
	1948814774	
Verkäufe	0	
Wert per 31. März 2023 Basis Vorjahr inkl. Zu-/Abgänge effektiv	1948814774	100.00
Wert per 31. März 2023 gemäss Bewertung Wüest Partner AG	2022469492	
Gesamtveränderung	73654718	3.78
Veränderung latente Steuern	-12256800	
Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste des Rechnungsjahres	61397918	3.15

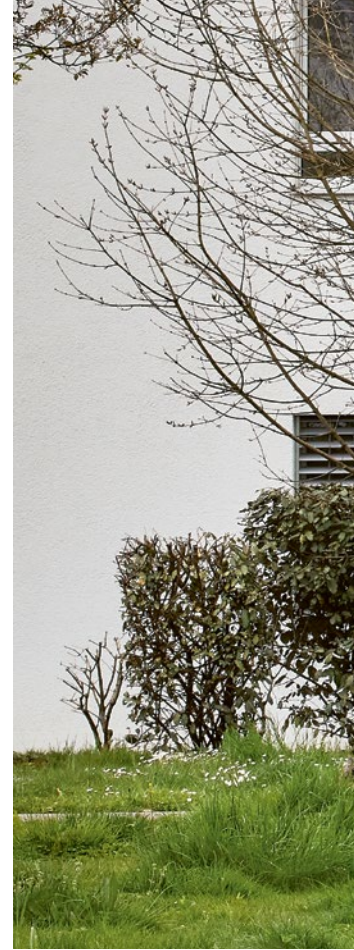
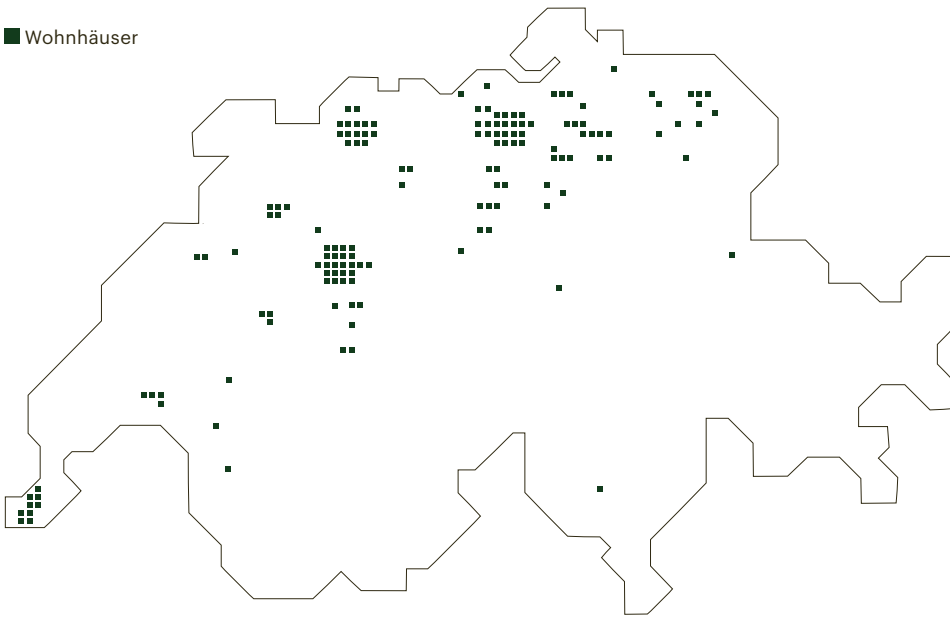
Hypothekarschulden

		31.03.2023		31.03.2022	
		CHF	%	CHF	%
Fällig	monatlich	89800000	100.00	76800000	100.00
Total		89800000	100.00	76800000	100.00
In % vom Marktwert		4.44		4.00	
Gewichteter mittlerer Zinssatz in %		0.77		0.39	
Gewichtete Restlaufzeit in Jahren		0.08		0.08	

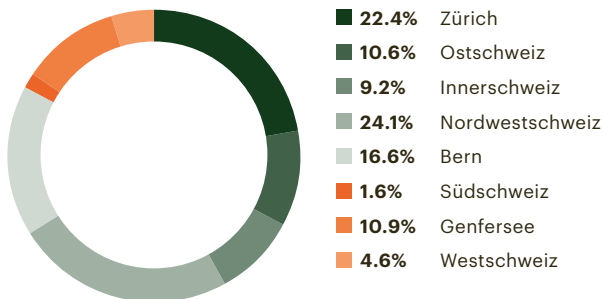


Verteilung der Liegenschaften

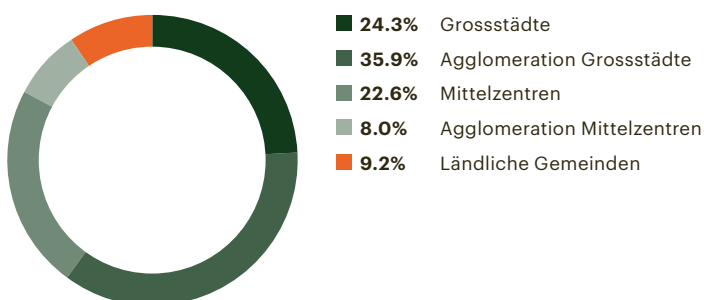
■ Wohnhäuser



Wirtschaftsregionen nach Marktwert per 31. März 2023

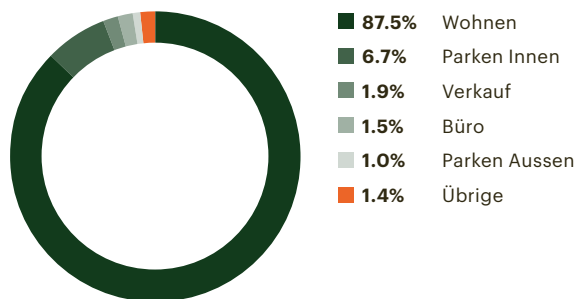


Gemeindetypen nach Marktwert per 31. März 2023

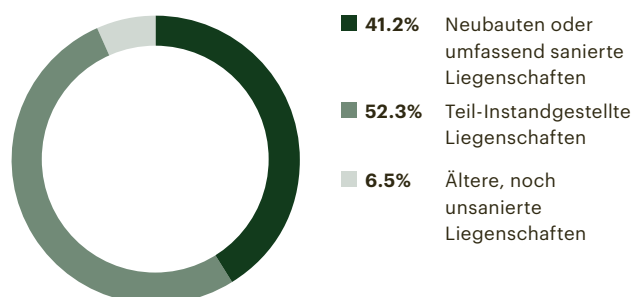




Mietertrag nach Nutzungsarten per 31. März 2023



Bestandesbeurteilung bez. Energie/Sanierung per 31. März 2023



Nachhaltigkeit, bezüglich energetischer Aspekte

Der Bestand der Liegenschaften der Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften) wurde bezüglich aller bisher vorgenommenen Instandsetzungsprojekte und Neubauten evaluiert. Es geht dabei insbesondere um Massnahmen bezüglich der Wärmeerzeugung und der Isolation der Gebäudeoberflächen. Bei verschiedenen Neubauten wird ein Teil der benötigten Energie aus erneuerbaren Quellen produziert. Das Neubauobjekt in Wettingen wird beispielsweise komplett mit Erdwärme beheizt. Es wurden alle Liegenschaften kategorisiert nach dem Sanierungsumfang und der verwendeten Primärenergie zur Wärmeerzeugung. Sie wurden in 3 Kategorien eingeteilt. Die Ermittlung und Zuteilung zu den Kategorien erfolgte aufgrund der Marktwerte der Liegenschaften.

Die Kategorie A beinhaltet Neubauten und umfassend sanierte Gebäude, sie erreicht derzeit einen Anteil von ca. 41.2%. Die Kategorie B umfasst teilinstandgestellte Liegenschaften, der Anteil beträgt ca. 52.3%. In der Kategorie C sind nur 6.5% der Objekte enthalten, die älteren Datums oder noch nicht saniert resp. umgerüstet sind. Dieses erfreuliche Ergebnis widerspiegelt die Ernsthaftigkeit, mit der assetimmo sich der nachhaltigen energetischen Optimierung der Anlagen aus Verantwortung gegenüber Mensch und Umwelt annimmt.

Verzeichnis der Anlagen

Stand per 31. März 2023

Plz	Ort	Strasse	Versicherungswert	Marktwert	Miet-ertrag	Baujahr	Sanierung
8134	Adliswil	Eggstrasse 9	2260000	3868000	151716	1965	2002 P
8910	Affoltern am Albis	Seewadelstrasse 10	2000893	3119000	113052	1965	1999 T
8910	Affoltern am Albis	Sonnenbergstrasse 4/6	2899381	4078000	167334	1964	1999 T
4123	Allschwil	Spitzgartenweg 1/3	7677000	14110000	529356	1981	1993/2013 T
6460	Altdorf	Spitalstrasse 4C+4E	17630000	22390000	827386	2018	-
5400	Baden	Stadtturmstrasse 22/24	11067000	20560000	734165	2009	-
5400	Baden	Mellingerstrasse 99	7826000	11800000	429462	1960	1980/97/2018 T
6275	Ballwil	Neuheim 8+10	7619139	11500000	432948	1982/1987	2019/2020 T
4052	Basel	Gellertstrasse 169+175+181	6379000	7630000	292788	1960	1993/00/05/2007 T
4052	Basel	Lehenmattstrasse 280/282	34441000	54450000	2038040	1962	2003/2008 T
4057	Basel	Klybeckstrasse 63+Oetlingerstrasse 48/50	16314000	22630000	859758	1972/1973	2002 T/2019 P
4057	Basel	Klybeckstrasse 20/22	9074000	11370000	486772	1962	2007 T
4052	Basel	Jacob Burckhardt-Strasse 69/71	6872000	11330000	393192	1980	2013 T
4057	Basel	Feldbergstrasse 67	5334000	7873000	297626	1963	2007 T
3123	Belp	Brunnenstrasse 13/15	4633000	7222000	283501	1970	2013 T/2019 P
8965	Berikon	Unterdorfstrasse 48/50/52	5596000	9288000	383966	1968	1990/15/2018 T
3018	Bern	Normannenstrasse 35/37/39+43/45	32993500	33940000	1963375	1966	1997/2014 T
3012	Bern	Länggassstrasse 21/21A	12441900	19100000	706792	1928	1992 T
3006	Bern	Mülinenstrasse 33/35	11277300	9566000	491759	1951	1995 T
3018	Bern	Alemannenstrasse 46/48/50	5206800	7053000	287748	1951	1999 T
3014	Bern	Wankdorffeldstrasse 105	5281600	5183000	303702	1952	1993 P
3027	Bern	Fellerstrasse 9/9A	2519500	3337000	128481	1947	1996 T
3013	Bern	Spitalackerstrasse 70	2948900	3859000	138372	1900	1992/2016 P
3014	Bern	Birkenweg 42	2371600	3943000	141180	1929	1992 T
3008	Bern	Schlossstrasse 90/92+94/96	13586500	20200000	726416	1949/1968	2019/2020 T
3007	Bern	Weissensteinstrasse 86	2040700	3563000	121653	1930	2007 T/2020 P
2500	Biel	Mettlenweg 92+94/96+98/100	36071400	29620000	1425345	1960/1961	1999/08/2016 T
2504	Biel	Forellenweg 14/16	10534500	12190000	600282	1962	1989 T/99/2016 P
2503	Biel	Erlacherweg 36+Lischenweg 21/23	7929600	8846000	453244	1962	1991 T/2000 P
2500	Biel	Bürenstrasse 87/89+91/93	9200000	11490000	376524	1987/1988	2004 P/2022 T
2500	Biel	Mettstrasse 125A/B+125C+125D	5708600	5660000	306078	1958/1959	1999 T
8903	Birmensdorf	Aescherstrasse 1+3	8489445	13200000	456504	1961	1989/2017 T
4127	Birsfelden	Florastrasse 30/32/34+36/38/40+42/44/46	14449000	24750000	948874	1967	1997 T/2019 P
4127	Birsfelden	Bärengasse 18	4354000	8293000	356852	1960	1992 T
8107	Buchs	Eichstrasse 1/3+Ringstrasse 2/4+6/8	11363853	17540000	708796	1985	-
1030	Bussigny	Chemin de Cocagne 14/16	6398990	8166000	357604	1985	2014 P
1030	Bussigny	Chemin de Cocagne 57/59/61	7328970	11380000	533137	1987	2014 P
1227	Carouge	Chemin Charles-Poluzzi 23/25/27/29	11906700	22500000	839583	1991	-
1227	Carouge	Avenue de la Praille 35/37	16975300	26670000	859319	1984	2019/2020 T
8953	Dietikon	Studackerstrasse 3	4137366	7722000	264092	1970	2005/2015 P
8953	Dietikon	Hofackerstrasse 16/18/20+22/24	13863126	24730000	902904	1963	2003 T
4143	Dornach	Apfelseestrasse 18+20+22	7695508	15720000	585456	1986	2006/2020 T
5312	Döttingen	Erlenweg 4+6+8	4727000	7030000	307429	1963/1964	2004/2009 T
8600	Dübendorf	Oskar-Bider-Strasse 4	4475858	7758000	269758	1961	2018/2020 P
4657	Dulliken	Glasacker 1+3	6471250	6374000	290265	1965	1993/2008 T
8307	Effretikon	Bietenholzstrasse 2/4	6774483	11530000	436628	1981	2001/2013 T
9322	Egnach	Luxburgstrasse 11+Wilenstrasse 3	5549000	6918000	259591	1984	2006 P/ 2022 T
9322	Egnach	Mooswiesen 1+2+3+4+5+6+7	23269000	32870000	1418618	2015	-
8117	Fällanden	Im Breiteli 1+2+4+3/5+Langäristr. 1/3+5/7	29840173	55310000	2147988	1964/2002	2006/20/21/22 T
8320	Fehraltorf	Obermülistrasse 37/39	4487990	7375000	302334	1981	2008/2014 T
8127	Forch	Im Bränneli 15	4116905	7799000	273946	1975	1996/2008 T
8127	Forch	Bundtstrasse 17A/17B/19/21	5876026	10750000	425104	1973	1988/2014 T

Wohnungen aufgeteilt nach Zimmer												Gesch./ Lagerfl.	m ²	Parkpl.	Gebäude- versicher. volumen	
Total	1	m ²	2	m ²	3	m ²	4	m ²	5	m ²	6	m ²	m ²	Total	Stk.	m ³
6							3	270	3	309			50	629	0	2680
9	3	96			3	205	3	239					0	540	7	2349
12					12	751							0	751	11	3611
22			4	232	9	758	9	906					224	2120	30	11112
36					16	1408	20	2432					57	3897	50	19000
27			10	558	16	1344	1	124					532	2558	38	14200
27			10	596	17	1277							0	1873	19	8897
24	1	28	3	167	4	296	15	1674	1	114			27	2306	47	11734
15			3	173			12	1253					0	1426	9	8460
136			68	3932	68	4958							27	8917	85	46327
42			11	643	31	2415							1058	4116	72	25683
18			6	344	10	788	2	168					1864	3164	5	13566
18					12	868	6	722					139	1729	11	8671
18	8	251			10	825							508	1584	0	6704
20	4	116			4	283	9	782	3	294			26	1501	20	6084
24			1	52	23	1676							0	1728	24	8056
132	11	444	8	510	71	5085	42	3524					38	9601	81	47520
25			2	145	22	1721	1	94					1169	3129	23	13900
34			10	436	12	1028	12	1160					0	2624	7	12200
26	8	231	8	436	10	697							50	1414	0	7000
20			6	376	8	600	6	527					101	1604	6	6137
9					9	656							0	656	0	3200
6			1	79	1	86	4	411					0	576	2	3219
10			1	60	9	531							0	591	0	2751
40			8	544	32	2496							0	3040	34	15007
8			4	216	4	250							0	466	3	2335
116	5	89	25	1080	57	3628	27	2218	2	249			93	7357	104	40010
48			12	641	24	1684	12	941					0	3266	20	14800
36					24	1584	12	1035					30	2649	4	11100
22					10	831	10	996	2	237			156	2220	22	11836
30	4	59	7	331	16	1045	3	235					49	1719	21	7965
24			2	102	8	527	14	1112					57	1798	27	5650
63	6	190	15	653	39	2497	1	86	2	171			498	4095	35	22984
24			8	358	16	1039							62	1459	16	6567
38					6	448	26	2443	6	683			334	3908	52	20482
18					8	628	2	220	8	979			63	1890	24	10767
30	3	124	11	696	11	868	5	497					45	2230	32	13920
32			4	276	17	1483	7	805	4	528			40	3132	40	13090
29			5	288	14	1108	10	1010					498	2904	26	14900
18			3	178	9	657	3	260	3	296			0	1392	26	6480
52	4	136			28	1940	20	1574					0	3650	44	16921
33			9	486	18	1659	6	629					179	2953	33	13461
24					16	1112	8	640					32	1784	17	7490
15	3	101	1	66	7	503	4	345					0	1015	9	5572
27	4	140	6	312	8	532	8	712	1	129			64	1889	24	7952
22			2	121	2	146	18	1476					0	1743	29	9627
16					2	191	14	1572					68	1831	21	8593
71			28	2072	32	2738	11	1186					251	6247	98	37691
128	27	882	24	1331	32	2485	28	2432	17	1685			107	8815	157	39066
12							6	663	4	485	2	227	53	1428	23	6074
13			2	126	6	452	5	472					32	1082	17	5020
24	1	36	5	283	12	882	6	520					44	1765	30	7984

Verzeichnis der Anlagen

Stand per 31. März 2023

Plz	Ort	Strasse	Versicherungswert	Marktwert	Miet-ertrag	Baujahr	Sanierung
8500	Frauenfeld	Zürcherstrasse 229/Zeughausstrasse 4	9 826 000	13 700 000	590 224	1970	1996/07/15/2019 T
8500	Frauenfeld	Galgenholzstr. 35/35A+Neuhofstrasse 7/9	5 778 000	8 316 000	365 534	1955	1994/2008 T
1700	Fribourg	Avenue Jean-Marie Musy 20/22/24	14 664 000	20 680 000	996 354	1974	2004 T/2015 P
1700	Fribourg	Route Mon-Repos 23/25	5 587 000	5 617 000	279 442	1963	1992/2014 P
1205	Genève	Boulevard Carl-Vogt 83	8 029 200	14 020 000	418 819	1890	1965/09/2012 T
1206	Genève	Avenue Peschier 6	5 754 500	13 750 000	416 676	1911	1995/2009 T
1207	Genève	Avenue de la Grenade 6/8	14 428 700	37 070 000	985 893	1900	1986/2014 T
1207	Genève	Rue de Montchoisy 49	6 370 500	10 590 000	432 126	1913	1985/2007 P
1202	Genève	Rue du Prieuré 19/21	13 781 500	20 380 000	704 256	1980	2001/07/2016 T
1203	Genève	Avenue d'Aire 49	4 696 700	8 691 000	353 076	1959	1994/2008 T
8954	Geroldswil	Stettenstrasse 5	4 664 409	5 749 000	226 368	1963	2003/2017 T
8192	Glattfelden	Eichhölzlistrasse 26/28	5 512 096	6 130 000	301 720	1989	-
8192	Glattfelden	Eichhölzlistrasse 32/34+36/38	7 810 783	13 160 000	502 500	1963	1999 T/2022 P
9403	Goldach	Haini-Rennhas-Str. 11/13+12/14+16/18+17/19+20/22	25 425 000	30 580 000	1 474 887	1962/1963	1989/2005 P
9201	Gossau	Hofmattstr. 25+Industriestr. 4+St. Gallerstr. 212B	12 662 700	19 970 000	816 509	1980	2012 T
9100	Herisau	Mühlestrasse 17+19+21+21A	14 884 277	19 260 000	758 082	2013	2021 P
3324	Hindelbank	Wylweg 1+3/3A+7/7A	8 793 700	10 710 000	526 103	1995	2012 P
3324	Hindelbank	Bernstrasse 5	4 412 400	3 314 000	157 728	2000	2011/2017 P
8340	Hinwil	Zihlstrasse 46A/46B	6 246 329	12 200 000	429 532	2013	-
6280	Hochdorf	Hohenrainstrasse 10+12+14	13 866 483	21 520 000	841 178	2005	-
6280	Hochdorf	Lindenbergstrasse 8+10/12	7 257 974	8 242 000	372 315	1988/1989	2008 P
7206	Igis	Ziegelgut 15/16/17	13 670 090	15 120 000	680 647	1983	1998/2017 T
3063	Ittigen	Im Gerbelacker 4	3 419 600	6 266 000	234 865	1977	2002/2015 T
3063	Ittigen	Schulmattstrasse 11+13/15	8 853 500	13 410 000	496 009	1969	2016 T
3422	Kirchberg	Juraweg 15/15A+17/17A+19/19A	9 633 600	13 200 000	552 283	1985/1986	2008 P/2020 T
3422	Kirchberg	Kirchmattstrasse 12/14	3 504 367	5 306 000	221 124	1982	1999/2015 T
1814	La Tour-de-Peilz	Avenue des Baumes 2	11 763 085	16 010 000	687 093	1964	1992 T
1000	Lausanne	Avenue de Beaulieu 18/20	7 931 907	17 360 000	556 986	1960	1987/2012 T
4415	Lausen	Ergolzstrasse 12/14+16/18	9 763 000	11 440 000	451 754	1982	1997/2005/2020 P
4415	Lausen	Furlenbodenstrasse 23/25+27/29	7 494 000	13 430 000	442 549	1982/1985	2007 P/2022 T
4415	Lausen	Hofmattstrasse 1+3/5	4 388 000	6 276 000	302 136	1964	1987/2008 P
6600	Locarno	Via Vincenzo d'Alberti 1+3+5	20 285 300	22 480 000	1 077 767	2011/2012	-
6003	Luzern	Kauffmannweg 17/Winkelriedstrasse 36	39 060 440	55 540 000	2 368 138	1987	2006/09/2012 P
6005	Luzern	Matthofring 60/62	20 368 753	32 890 000	1 235 675	1965	1996 T/04/2020 P
3250	Lyss	Bernstrasse 27/29	4 850 000	4 905 000	226 020	1988	2021 T
6102	Malters	Hellbühlstrasse 44+46	7 281 600	12 250 000	480 756	2011	-
2074	Marin	Rue de la Prairie 5	3 026 441	4 083 000	180 816	1963	1997/2006 T
1723	Marly	Route du Confin 20/22/24/26	5 810 000	9 407 000	417 398	1970	1990/2013/2021 T
8932	Mettmenstetten	Grundrebenstr. 9/11/13+Leigruppenstr. 1/3+5/7	12 224 202	13 510 000	609 272	1972	1999 T
1870	Monthey	Rue de la Reconfière 1	8 864 500	10 230 000	448 730	1966	1995/2016 P
3053	Münchenbuchsee	Eichgutweg 29/31	4 798 400	7 555 000	304 076	1986	2008/2019 T
3110	Münsingen	Schulhausgasse 9/9A	3 198 900	3 903 000	164 144	1957	2001 T
2000	Neuchâtel	Rue des parcs 121/123	12 084 746	17 000 000	721 590	2011	-
2000	Neuchâtel	Rue des Saars 83+85+87	10 561 016	16 100 000	639 619	1963	1999 T/2016 P
5432	Neuenhof	Glärnischstrasse 28/30	4 191 000	5 712 000	232 260	2005	-
8102	Oberengstringen	Fabrikstrasse 2A+2B	4 880 503	8 639 000	331 428	2002	2022 P
4104	Oberwil	Hallenstrasse 18+Langegasse 37	3 455 000	5 848 000	219 540	1975	2007 T
4600	Olten	Tannwaldstrasse 26	2 937 394	3 304 000	136 867	1947	1999/2006 T
3072	Ostermundigen	Unterdorfstrasse 47/49	3 849 800	13 810 000	246 636	1982	2007 P/2022-23 T
3072	Ostermundigen	Rütiweg 116	2 426 100	3 295 000	149 855	1967	1996 T
3072	Ostermundigen	Bachstrasse 6+12	4 239 500	7 645 000	308 028	1962	1999/2017 T
8422	Pfungen	Vorbruggenstrasse 5+7+9	9 943 890	12 860 000	601 076	1990	2009 P
4153	Reinach	Habshagstr. 13+15/15B+Reichensteinerstr. 10+12	40 869 000	61 880 000	2 340 552	1964-1966	1991/98/2012 T

Wohnungen aufgeteilt nach Zimmer												Gesch./ Lagerfl.	m ²	Parkpl.	Gebäude- versicher. volumen	
Total	1	m ²	2	m ²	3	m ²	4	m ²	5	m ²	6	m ²	m ²	Total	Stk.	m ³
36	15	558	11	653	8	594	2	180					1017	3002	32	15001
24					12	700	12	826					67	1593	42	10007
72			24	1082			48	3955					0	5037	88	23480
20					10	759	6	556	4	448			16	1779	23	7351
12					5	381	1	82	1	121	5	682	185	1451	0	7000
14					14	1389							0	1389	0	6260
26			1	46	12	1061	3	356	9	1322	1	167	218	3170	30	15250
26	5	198	18	1038	3	222							0	1458	0	6650
22			4	265	12	959	6	613					577	2414	26	14520
32	15	398	11	415	6	336							148	1297	0	5698
12					1	88	8	734	3	342			124	1288	4	5575
15			3	198	9	830	3	332					69	1429	33	9483
32					16	1000	16	1186					0	2186	17	10024
120			20	1139	60	4348	40	3302					0	8789	141	50151
42					18	1648	13	1475	11	1385			161	4669	70	22824
38			15	1117	16	1399	7	810					0	3326	55	23689
30	3	119			15	1244	6	598	6	712			131	2804	53	15578
9					3	217	6	821					0	1038	0	5650
18			6	422	8	735	4	449					25	1631	24	10149
42			8	502	4	326	22	2474	8	1087			66	4455	73	36300
24			4	250	10	808	8	790	2	243			12	2103	29	13660
36							36	3191					0	3191	53	16941
12			3	156	3	243	6	597					128	1124	12	4367
32	14	320			6	486	9	831	3	327			23	1987	22	9561
30					12	820	12	1172	6	588			282	2862	40	12700
12					6	476	6	620					0	1096	14	6076
28					14	1239	6	658	8	1094			17	3008	34	16731
40	17	444	5	243	13	846	5	377					21	1931	15	9634
26					13	1004	13	1209					103	2316	34	13144
24							24	2259					106	2365	30	10276
24	4	100	5	256	9	565	6	457					27	1405	17	5821
60			18	900	21	1785	21	2310					58	5053	80	30063
48			17	1133	26	2335	5	543					4304	8315	116	55825
70			2	123	44	3457	22	1993	2	221			1148	6942	66	34683
10					4	312	6	584					278	1174	25	7067
21					10	852	6	612	5	590			172	2226	32	14840
15			5	258	5	325	5	451					0	1034	4	4695
32					32	1863							0	1863	31	8244
34					8	528	17	1427	7	757	2	251	32	2995	38	14729
39	2	64	22	1232	14	996	1	116					348	2756	1	12800
14					6	475	8	811					12	1298	16	6692
12					9	579	3	222					0	801	4	3900
37			8	432	21	1864	8	890					0	3186	40	17400
43			14	694	20	1546	6	561	1	134	2	277	0	3212	33	14400
11					5	378	6	591					5	974	13	6880
13					6	532	7	833					0	1365	23	6300
12			4	226	1	80	7	563					0	869	17	4601
10					6	391	4	344					0	735	0	3254
16			6	343	6	485			4	465			39	1332	17	7432
10					5	301	5	358					0	659	11	3000
20			4	196	8	544	8	656					0	1200	15	5096
36	6	225	8	573	8	658	14	1305					52	2813	46	12790
136	3	59	49	2727	72	5424	12	1328					1060	10598	142	57179

Verzeichnis der Anlagen

Stand per 31. März 2023

Plz	Ort	Strasse	Versicherungswert	Marktwert	Miet-ertrag	Baujahr	Sanierung
1020	Renens	Place de la Gare 8A/8B	7177600	14660000	538398	2006	2022 P
1632	Riaz	Rue de la Comba 5/7+13/15+17/19+21/23	14754000	20230000	875383	2002	2013 P
8805	Richterswil	Untermattstrasse 63+65+67+69	13482772	27260000	928995	2004	-
8953	Richterswil	Schwyzstrasse 16	3026195	7219000	188662	1964	2004/2022 P
8590	Romanshorn	Kreuzstrasse 2/2A	5606000	4311000	234169	1987	2006 P
8590	Romanshorn	Mirabellenweg 2+4+6+Quittenweg 2+4+6	16870000	25970000	1089756	2011	2021 P
3321	Schönbühl	Holzgasse 33/35	4577900	6436000	261875	1985	2012 T
4334	Sisseln	Bodenackerstrasse 6A/6B/6C/6D	17846000	28120000	1218381	1974	1999/2009 T
3646	Spiez	Kornweidliweg 3/3A/3B	5482400	8552000	351409	1968	1994/2010 T
8957	Spreitenbach	Langackerstrasse 49/51	17506000	23290000	970679	1971	1995 T
9000	St. Gallen	Lindenstrasse 76	4107900	4238000	182408	1900	1992 T
3612	Steffisburg	Töpferweg 3+3B	6662700	8610000	354305	1980	2012 T
8260	Stein am Rhein	Degerfelderstrasse 19+23+27	17140000	24740000	951480	2018	-
3600	Thun	Favriweg 6/8	5859300	6931000	289703	1976	1996/2010 T
8488	Turbenthal	Zihlackerring 1/3/5+7/9/11	10621944	14200000	567700	1985	2004/2019/2020 T
8142	Uitikon-Waldegg	Zürcherstrasse 26+28+30	9003588	13490000	502254	1990	-
5417	Untersiggenthal	Bauhaldenstrasse 21	4888000	7944000	354088	1970	2002 T/2018 P
3084	Wabern	Weyerstrasse 7/9+11/15	8957800	9313000	436284	1947/1994	1991 T/1997 P
4612	Wangen b. Olten	Langackerstrasse 29+31+32+34	11955101	9170000	471839	1990	2007 P
8570	Weinfelden	Aeulistrasse 1/3/5	6300000	7116000	361142	1964	1997 T
5430	Wettingen	Märzengasse 32+34+36	8179000	15070000	472054	2018/2019	-
8623	Wetzikon	Eggweg 12/14	5077810	7578000	297874	1965	2001 T
3752	Wimmis	Pintelgasse 3+5	8052600	8581000	382234	1984	2017 T
5210	Windisch	Pestalozzistrasse 14/16/18/20	11597000	21050000	846225	1979	2012 T/2022 P
8408	Winterthur	Holzlegistrasse 47A/47B	7496586	14730000	484221	2006	2019 P
4800	Zofingen	Gotthelfstrasse 5/7	5240000	5651000	308031	1965	1990/2006 P
4800	Zofingen	Junkermattstr. 4A/4B+Wuhrmattstr. 3	9666000	12650000	514874	1991/2017	2017 P
3052	Zollikofen	Lätternweg 22/24	5316800	8601000	332079	1975	2011 T
6300	Zug	Chamerstrasse 117	10376000	20860000	662335	1964	1992 T/2018 P
8126	Zumikon	Dorfstrasse 27	2855317	4682000	190297	1966	1999 T
8126	Zumikon	Farlifangstrasse 20+22+24	7518670	11370000	415236	1962	1999 T
8006	Zürich	Stolzestrasse 3	5828550	12120000	357368	1910	1987 T/2007 P
8050	Zürich	Schaffhauserstrasse 366/370/372	11167664	22730000	693282	1955	2000T/2007/2021 P
8008	Zürich	Felsenstrasse 12/12A	5679711	11460000	383111	1983	1996 P
8048	Zürich	Malojaweg 1/3	4685311	10960000	323128	1996	-
8038	Zürich	Renggerstrasse 20	3676634	7851000	218622	1959	2009 T
8055	Zürich	Burstwiesenstrasse 67	3152976	5909000	187354	1959	1999 P
8008	Zürich	Delphinstrasse 10	4156195	8498000	214879	1948	1999 T
8049	Zürich	Giblenstrasse 6+8+10+12	7548337	10690000	341928	1993	1999 P
8049	Zürich	Regensdorferstrasse 175+179	4332497	7726000	264756	1951	1999 P
8038	Zürich	Widmerstrasse 88/90/92	5043559	8394000	255588	1947	1990 T
Total Bestandesobjekte			1348837058	1998427000	78826186		
				Investition	Mietertrag		
keine							
Total Alleineigentum Neuzugänge GJ 2022/23			0	0	0		
				Investition	Mietertrag		
4052	Basel	Lehenmattstrasse 284 (Anbau)	17179000	24042492	789930	2022	-
Total Projekte im Bau			17179000	24042492	789930		
GESAMTTOTAL			1366016058	2022469492	79616116		

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

Wohnungen aufgeteilt nach Zimmer													Gesch./ Lagerfl.	m ²	Parkpl.	Gebäude- versicher. volumen
Total	1	m ²	2	m ²	3	m ²	4	m ²	5	m ²	6	m ²	m ²	Total	Stk.	m ³
22							20	1868			2	268	0	2136	25	11468
50			3	233	21	1935	23	2541	3	375			314	5398	87	28000
40			7	369	6	485	23	2325	4	510			11	3700	44	17200
12			4	188	8	520							30	738	9	3697
15			3	175	6	641	4	444	2	273			85	1618	28	8520
54			15	1005	18	1800	21	2457					0	5262	94	31400
14			3	172	7	569	4	450					20	1211	15	3930
70			8	432	28	2004	26	2284	8	800			14	5534	91	24989
24	4	112			4	279	16	1244					0	1635	26	7118
60			10	563	40	3140	10	900					372	4975	76	27421
15			5	253	5	438	5	411					78	1180	2	5415
17	3	143	3	203	3	277	3	299	5	678			135	1735	29	10130
50			22	1268	20	1930	8	1030					96	4324	63	26714
19	3	117	5	303	5	378	3	293	3	337			11	1439	24	6612
30			1	67	17	1426	10	1087			2	318	86	2984	44	14850
20			6	388	6	512	8	880					139	1919	32	10730
21					7	432	14	1373					0	1805	21	7483
34	8	266	14	817	2	136	8	670	2	235			15	2139	30	12605
32	2	71	4	283	19	1707	7	769					93	2923	50	13297
24					4	329	16	1470	4	422			0	2221	24	10146
18			3	197	11	1068	4	494					38	1797	19	12651
16					8	645	8	740					77	1462	21	6556
20					7	539	13	1264					64	1867	26	10516
48			6	354	18	1377	18	1606	6	634			169	4140	58	18409
20							4	416	16	1871			8	2295	35	12300
30	10	310			10	685	10	790					13	1798	17	8178
26					6	468	6	564	2	300			62	1332	32	11750
24	8	206			16	1074							53	1333	30	5600
30	7	260			13	994	9	970			1	155	0	2379	46	11304
12	10	399	2	127									0	526	20	3534
21			1	55	14	1001	3	249			3	402	0	1707	24	8922
10			4	258	6	608							353	1219	2	5718
24					8	657	12	1331	4	522			736	3246	11	14660
12			3	138	3	196	6	546					278	1158	21	6423
14			6	272	5	468	3	397					24	1161	15	6230
16	16	576											0	576	14	3820
15	5	150	10	530									0	680	3	3345
9			3	158	2	180	3	266	1	103			148	855	7	4450
14			3	164	5	409	6	558					108	1239	14	8422
16			4	266	6	374	6	494					0	1134	0	4977
18			3	152	12	842	3	258					21	1273	0	5703
4394	252	8018	789	44908	1866	142625	1259	119511	196	23055	20	2747	23307	363807	4545	1883019
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50			32	2080	18	1642							0	3722	34	19222
50	0	0	32	2080	18	1642	0	0	0	0	0	0	0	3722	34	19222
4444	252	8018	821	46988	1884	144267	1259	119511	196	23055	20	2747	23307	367529	4579	1902241

Vermögensrechnung per 31. März

	2023 CHF	2022 CHF
Aktiven	2045 353 086	1942 698 723
Umlaufvermögen	22 883 594	20 721 665
Flüssige Mittel	6 217 635	5 679 485
Kurzfristige Forderungen	15 343 531	14 462 668
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1 322 428	579 512
Anlagevermögen	2022 469 492	1921 977 058
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Arbeiten (inkl. Land)	24 042 492	18 172 976
Fertige Bauten (inkl. Land)	1 998 427 000	1 903 804 082
Miteigentumsanteile	0	0
Beteiligungen	0	0
Gesamtvermögen	2045 353 086	1942 698 723
Passiven	2045 353 086	1942 698 723
Fremdkapital	213 665 930	187 355 923
Kurzfristige Verbindlichkeiten	22 938 683	22 539 351
Passive Rechnungsabgrenzungen	1 845 647	1 191 772
Hypothekarschulden	89 800 000	76 800 000
Rückstellungen	0	0
Latente Steuern	99 081 600	86 824 800
Nettovermögen	1 831 687 156	1 755 342 800
Ansprüche		
Ausgegebene Ansprüche	Anzahl 3 018 035	2 992 466
Anzahl gekündigte Ansprüche	Anzahl 0	0
Werte pro Anspruch		
Kapitalwert je Anspruch	CHF 589.67	569.20
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	CHF 17.24	17.39
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	CHF 606.91	586.59
Ausschüttung je Anspruch	CHF 17.40	17.25
Kapitalwert je Anspruch nach Ausschüttung	CHF 589.51	569.34

Die Differenz gegenüber dem per 31. März 2023 publizierten Inventarwert (NAV) pro Anspruch von CHF 605.78 ist im Kurswert per 1. Juni 2023 eingerechnet.

Erfolgsrechnung vom 1. April bis 31. März

	2022/23		2021/22	
	CHF	%	CHF	%
Nettoertrag Alleineigentum	55 024 569	69.1	54 442 421	69.7
Mietertrag Netto	76 381 604		74 184 953	
Soll-Mietertrag	79 616 116	100.0	78 152 151	100.0
Minderertrag Leerstand	-3 136 012	-3.9	-3 852 099	-4.9
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-98 500	-0.1	-104 078	-0.1
Minderertrag Mietzinserslass Covid-19 Alleineigentum	0	0.0	-11 021	0.0
Unterhalt Immobilien	15 380 114	19.3	13 834 091	17.7
Instandhaltung	8 243 436		8 743 329	
Instandsetzung	7 136 678		5 090 762	
Operativer Aufwand	5 976 921	7.5	5 908 441	7.6
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren, etc.	408 178	0.5	366 295	0.5
./.. Nebenkostenpauschalen	-5 547	0.0	-7 750	0.0
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	779 766	1.0	867 770	1.1
Forderungsverluste, Delkredereveränderung	14 600	0.0	10 000	0.0
Versicherungen	683 448	0.9	649 876	0.8
Bewirtschaftungshonorare	2 894 013	3.6	2 802 356	3.6
Vermietungs- und Insertionskosten	238 422	0.3	293 834	0.4
Steuern und Abgaben	964 041	1.2	926 060	1.2
Nettoertrag Miteigentum	0		0	
Mietertrag netto	0		0	
Betriebsaufwand inkl. Steuern/Abgaben	0		0	
Operatives Ergebnis	55 024 569	100.0	54 442 421	100.0
Nettoertrag Alleineigentum	55 024 569	100.0	54 442 421	100.0
Nettoertrag Miteigentum	0	0.0	0	0.0
		in % vom operativen Ergebnis		in % vom operativen Ergebnis
Sonstige Erträge	238 324	0.4	100 973	0.2
Aktivzinsen	23		2	
Aktivierte Bauzinsen	167 493		69 776	
Ausgabe- und Rücknahmespesen/Übrige Erträge	70 808		31 195	
Finanzierungsaufwand	1 000 032	1.8	607 373	1.1
Hypothekarzinsen	737 322		348 016	
Sonstige Passivzinsen	8 802		5 448	
Baurechtszinsen	253 908		253 909	
Verwaltungsaufwand	2 317 196	4.2	2 219 681	4.1
Vergütung an Stammvermögen	1 972 857		1 881 505	
Schätzungsaufwand	210 872		202 158	
Prüfungsaufwand	60 958		59 343	
Übriger Verwaltungsaufwand	72 509		76 675	
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	94 131		326 506	
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	1 373 917		1 290 609	
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-1 279 786		-964 103	
NETTOERTRAG DES RECHNUNGSJAHRES	52 039 796		52 042 846	
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0		0	
Realisierte Kapitalgewinne	0		0	
Realisierte Kapitalverluste	0		0	
Realisierter Erfolg	52 039 796		52 042 846	
Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste	61 397 918		48 460 319	
Nichtrealisierte Kapitalgewinne	74 428 218		52 970 612	
Nichtrealisierte Kapitalverluste	-773 500		-1 579 093	
Veränderung latente Steuern	-12 256 800		-2 931 200	
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	113 437 714		100 503 165	

Entwicklung des Anspruchbestandes

	Anzahl Ansprüche	Nettovermögen CHF	Nettovermögen je Anspruch CHF
Bestand per 31. März 2022	2 992 466	1 755 342 800	586.59
Neuzeichnungen, Zessionen, spesenfreie Überträge	27 228		
Rücknahmen, Zessionen, koordinierte Rücknahme/Ausgabe	-1 659		
Bestand per 31. März 2023	3 018 035	1 831 687 156	606.91

Das Nettovermögen je Anspruch beinhaltet den Ertrag und die Wertveränderung.

Veränderung des Nettovermögens

	31.03.2023 CHF	31.03.2022 CHF
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres 1. April	1 755 342 800	1 661 208 319
Gewinnausschüttung vom Vorjahr	-51 620 039	-48 412 488
Nettovermögen per 1. April inkl. Gewinnvortrag	1 703 722 761	1 612 795 831
Zeichnungen, koordin. Rücknahme/Ausgabe, spesenfreie Überträge, Zessionen	88 927 996	84 360 952
Rücknahmen, koordin. Rücknahme/Ausgabe, spesenfreie Überträge, Zessionen	-74 401 315	-42 317 148
	1 718 249 442	1 654 839 635
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	113 437 714	100 503 165
Nettovermögen per 31. März	1 831 687 156	1 755 342 800

Rückbehalt Unterhalt Liegenschaften

	2022/23 CHF	2021/22 CHF
Vortrag	474 103	-495 806
Zielgrösse Unterhalt 1.2% Versicherungswerte Alleineigentum	14 960 000	14 804 000
Aufwand effektiv in Periode	15 380 114	13 834 091
Veränderung Rückbehalt	-420 114	969 909
Rückbehalt Unterhalt kumuliert	53 989	474 103
Stand Rückbehalt je Anspruch CHF	0.02	0.16

Ausschüttung unter Berücksichtigung Rückbehalt Unterhalt Liegenschaften

	31.03.2023 CHF	31.03.2022 CHF
Gewinnvortrag Vorjahr	555 151	132 344
Nettoertrag des Rechnungsjahres	52 039 796	52 042 846
Ertrag inkl. Gewinnvortrag Vorjahr	52 594 947	52 175 190
Rückbehalt Ausschüttung für Unterhalt	-53 989	-474 103
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	52 540 958	51 701 087
Zur Ausschüttung bestimmter Betrag	-52 513 809	-51 620 039
Vortrag auf neue Rechnung ohne Rückbehalt Unterhalt	27 149	81 048
Vortrag für Unterhalt	53 989	474 103
Gesamtvortrag auf neue Rechnung	81 138	555 151

Beschluss über die Ertragsverwendung

Der Stiftungsrat hat folgende Ertragsverwendung beschlossen:

CHF

Gewinnvortrag Vorjahr	555151
Nettoertrag des Rechnungsjahres	52039796
Ertrag inkl. Gewinnvortrag Vorjahr	52594947
Rückbehalt Ausschüttung für Unterhalt	-53989
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	52540958
Zur Ausschüttung bestimmter Betrag 3 018 035 Ansprüche à CHF 17.40	-52513809
Vortrag auf neue Rechnung ohne Rückbehalt Unterhalt	27149
Vortrag für Unterhalt	53989
Gesamtvortrag auf neue Rechnung	81138

Den Anlegern wird die Möglichkeit der spesenfreien Wiederanlage der Ausschüttung in die Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften) geboten.



Anlagegruppe G

Geschäftsliegenschaften
Valorenummer 1049349

assetimmo



Anspruchsbestand und -entwicklung

Die Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften) ist nach wie vor für Neuzeichnungen geschlossen. Durch die laufenden Repositionierungs- und Bauprojekte hatte das Anlagevermögen G einen weiteren Mittelbedarf. Den Anlegern konnte die spesenfreie Wiederanlage der Ausschüttung angeboten werden. Durch die Wiederanlage sind 15 789 Ansprüche hinzugekommen. Sie wurde zu 59.43% ausgeschöpft.

Zessionen fanden im vergangenen Geschäftsjahr keine statt. Bei drei ordentlichen Rücknahmen wurden 20 069 Ansprüche zurückgegeben.

Im Rahmen der koordinierten Rücknahme und Ausgabe von Ansprüchen per Monat November 2022 wurden von den Anlegern 52 645 Ansprüche zur Rücknahme angemeldet. Wegen der substantiellen Anzahl von Rücknahmen hat der Stiftungsrat beschlossen, den Anlegern die Ansprüche anzubieten, wobei keine Ansprüche gezeichnet wurden.

Die Zahl der Ansprüche per 31. März 2023 beträgt 1748367 (Vorjahr 1805292).

Ertrag und Ausschüttung

Der Sollmietertrag der Liegenschaften im Alleineigentum ist gegenüber dem Vorjahr um 26.93% gestiegen. Dieser Anstieg lässt sich hauptsächlich auf eine neu zugekaufte Liegenschaft sowie wieder vermietbare Flächen aufgrund abgeschlossener Repositionierungs-

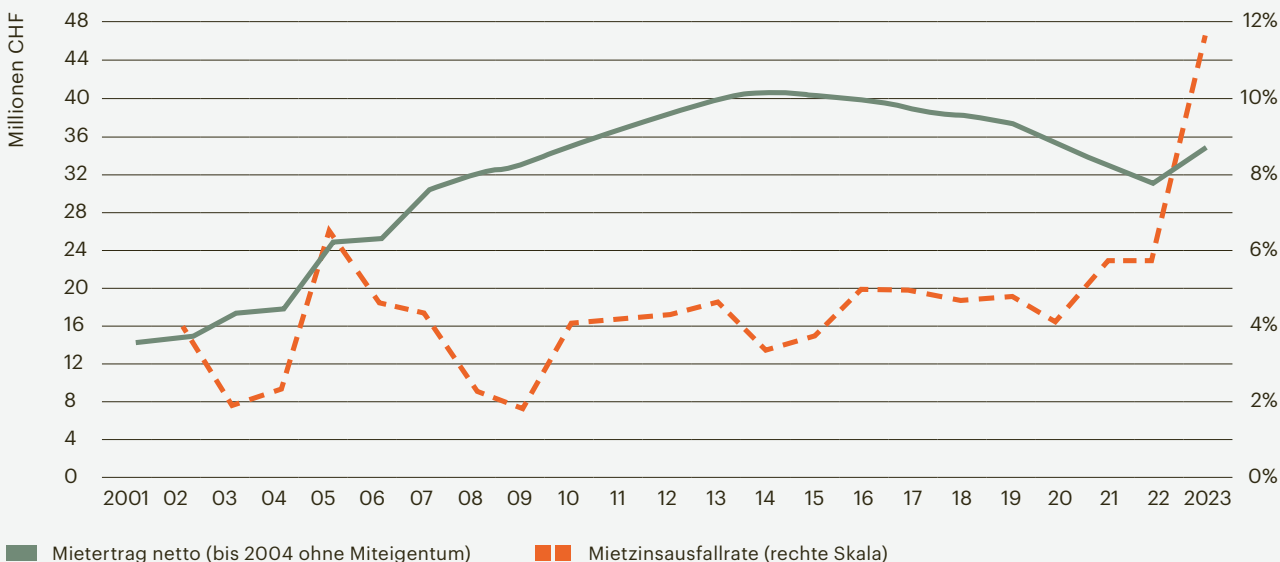
projekte zurückführen. Die Leerstandsverluste sind gegenüber dem Vorjahr von 6.98% auf 13.62% stark gestiegen. Die Gründe hierfür sind Erst- und einzelne grössere Wiedervermietungen, welche nicht nahtlos erfolgten. Die Aufwendungen für Instandsetzungen sind gegenüber Vorjahr um 65% tiefer ausgefallen und bewegen sich nun auf dem Niveau des angestrebten langjährigen Durchschnittes. Bei einem rund 14% geringeren operativen Aufwand von CHF 2.06 Mio. konnte der Nettoertrag der Liegenschaften im Alleineigentum auf CHF 17.63 Mio. gesteigert werden. Dies entspricht einer deutlichen Erhöhung von CHF 11.86 Mio. (+205%) im Vergleich zum Vorjahr und zeigt, dass die Talsohle im Geschäftsjahres 2021/22 durchschritten wurde.

Der Bestand an Miteigentum hat sich aufgrund zweier Zukäufe in der Höhe von CHF 2.2 Mio. leicht erhöht. Der Nettoertrag aus den Miteigentumsbeteiligungen ist insgesamt um 6.65% tiefer ausgefallen.

Das operative Ergebnis der Anlagen im Allein- und Miteigentum stieg insgesamt um 92.68%. Als Folge der erwähnten Veränderungen ist der Nettoertrag pro Anspruch von CHF 6.37 auf CHF 12.80 gestiegen.

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 Versicherungswertes zum effektiven Wert wird bei der Festlegung der Ausschüttung, resp. des Gewinnvortrages berücksichtigt.

Die Ausschüttung beträgt in der Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften) CHF 12.80 pro Anspruch.



Mietzinsvolumen, Leerstände nach Regionen, Alleineigentum

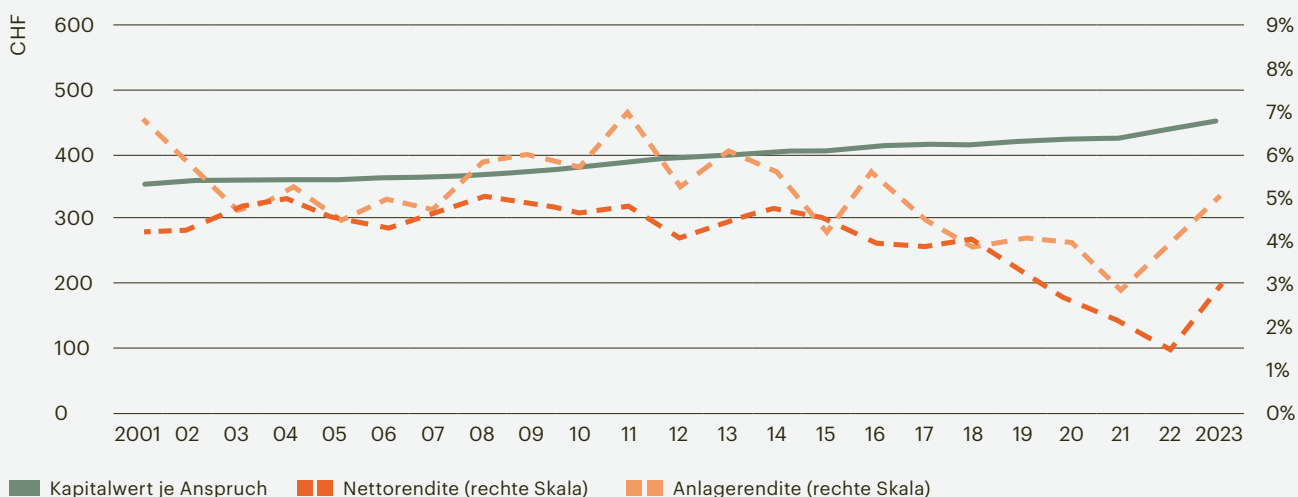
Wirtschaftsregion	2022/23		2021/22	
	Mietzinsvolumen	Leerstand	Mietzinsvolumen	Leerstand
	CHF	%	CHF	%
Zürich	4 845 774	10.55	3 504 737	12.41
Ostschweiz	2 017 934	12.30	2 500 376	5.53
Innerschweiz	4 752 532	4.45	4 836 946	4.88
Nordwestschweiz	6 024 168	10.03	3 466 349	3.92
Bern	4 228 492	40.58	1 750 555	1.86
Südschweiz	973 007	13.96	978 167	15.34
Genfersee	5 983 833	8.34	5 672 042	8.04
Westschweiz	0	0.00	0	0.00
Total	28 825 740	13.62	22 709 172	6.98

Rendite eines Anspruchs

	2022/23	2021/22
Inventarwert je Anspruch am 1. April nach Gewinnausschüttung (CHF)	428.85	418.06
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch (CHF)	12.80	6.37
Nettoertrag in %	2.98	1.52
Wertveränderung je Anspruch (CHF)	9.01	10.81
Wertveränderung in %	2.10	2.59
Nettoertrag und Wertveränderung des Rechnungsjahres je Anspruch (CHF)	21.81	17.18
Anlagerendite in %	5.09	4.11

Hinweis zur Berechnungsweise:

Der Nettoertrag in %, die Wertveränderung in % und die Anlagerendite in % wurden ermittelt auf der Basis des Inventarwertes per 1. April nach Gewinnausschüttung, inkl. Gewinnvortrag und enthaltener Rücklagen für den Unterhalt der Liegenschaften.



Entwicklung der Anlagen



Marktlage

Die Nachfrage nach Geschäftsflächen ist im Verlaufe des vergangenen Geschäftsjahres an zentralen Lagen stabil geblieben. Für Retail- und Büroliegenschaften an guten Lagen schätzen wir die Nachfrage langfristig positiv ein. Insbesondere an peripheren Lagen sind die Mietpreise bei Neuabschlüssen und Vertragsverlängerungen bei Büro- und Verkaufsflächen jedoch generell weiterhin unter Druck. Hier beschleunigt sich die Verdrängung durch den E-Commerce, der durch die Corona-Krise einen Schub erfahren hat. Der Einfluss des während der Pandemie verstärkten Homeoffice-Trends für die künftige Büroflächen nachfrage bleibt abzuwarten. Am gesamten Immobilienmarkt könnten sich ausserdem die noch stärker anziehenden Zinsen als Dämpfer erweisen.

Akquisitionsmöglichkeiten fürs Alleineigentum, welche dem Qualitäts-, Risiko- und Renditeprofil unserer Bestandesliegenschaften entsprechen, sind unverändert sehr beschränkt verfügbar. Die beobachteten Renditen der gehandelten Objekte sind nach wie vor tief. Wir verfolgen weiterhin eine vorsichtige, nachhaltig orientierte Investitionspolitik.

Projekte, Akquisitionen und Devestitionen

Im Berichtsjahr wurden wiederum in verschiedenen Liegenschaften kleinere bis grössere Unterhaltsprojekte weitergeführt resp. begonnen. Wir verweisen dazu auf die nachfolgende Zusammenstellung. Zu Beginn des Geschäftsjahres wurde die Liegenschaft Basel, Steinenvorstadt 55–59 erworben. Im Bereich der Miteigentumsliegenschaften konnten wir an der Zeughauspassage in Bern unseren Anteil um 3% bzw. an der dazugehörigen Baurechtsparzelle um 1.258% erhöhen. Verkauft wurde die Liegenschaft Rietbrüel in Mels. Weitere Unterhaltsprojekte sind in Planung und Vorbereitung.

Das gesamte Portfolio setzt sich zu 76.74% aus Objekten im Alleineigentum, 23.26% aus Miteigentumsbeteiligungen und zu 0% aus unbebauten Grundstücken zusammen.

Übersicht über die wichtigsten Liegenschaftenveränderungen

ZUKÄUFE/INVESTITIONEN

Ort	Liegenschaft	Anteil	Investitionen	Bemerkungen
Bauprojekte				
			CHF	
Chêne-Bougeries GE	Montagne 136	100%	1 457 971	Planung Ersatzneubau
Total Bauprojekte			1 457 971	

Neu erworbene Bestandesobjekte

Basel BS	Steinenvorstadt 55-59	100.0%	35 887 244	
Bern BE	Zeughaus-Passage	3.0%	1 842 139	
Bern BE	Zeughaus-Passage (Baurechtspartelle)	1.3%	349 208	
Total neu erworbene Bestandesobjekte			38 078 591	

Bedeutende Unterhaltsprojekte

Basel BS	Falknerstrasse 2/4	100%	880 000	Neueinteilung Retailflächen, Vollausbau 1. OG
Biel BE	Albrecht Haller-Strasse 9	100%	599 900	Strukturbereinigung
Biel BE	Florastrasse 16/18	100%	3 898 000	Neupositionierung
Lugano TI	Via Balestra 31/33	100%	1 260 000	Sanierung Fassade
Rotkreuz ZG	Grundstrasse 12/14	100%	753 412	Rückbau / Ausbau 2. OG
Winterthur ZH	Marktgasse 31-37 + Kirchplatz 6/8 + Untere Kirchgasse 2	100%	746 000	Neupositionierung, Bauprojekt
Diverse Projekte		100%	941 240	Instandsetzungen
Total bedeutende Unterhaltsprojekte			9 078 552	

Total Zukäufe/Investitionen

48 615 114

VERKÄUFE/DEVESTITIONEN

Ort	Liegenschaft	Anteil	Devestitionen	Bemerkungen
Mels SG	Rietbrüel	100.0%	40 130 000	
Total Verkäufe/Devestitionen			40 130 000	

Eingegangene, nicht bilanzierte Verbindlichkeiten

Es bestanden per 31. März 2023 die folgenden, nicht bilanzierten, noch offenen Verbindlichkeiten aus angefangenen Bauten oder Projekten. Es sind an dieser Stelle nur die bedeutenden Verpflichtungen aufgeführt.

Ort	Liegenschaft	Anteil	Offene Verpflichtung	
			CHF	Bemerkungen
Basel BS	Greifengasse 7	100%	225 000	Planung, Ausführung
Basel BS	Steinenvorstadt 53	100%	330 000	Planung
Brugg AG	Neumarktplatz 18	100%	1 454 000	Planung, Ausführung
Chêne-Bougeries GE	Montagne 136	100%	5 214 000	Planung, Ausführung
Lugano	Via Serafina Balestra 31-33	100%	1 095 000	Planung, Ausführung
Total			8 318 000	

Bewertung/Marktwertveränderungen

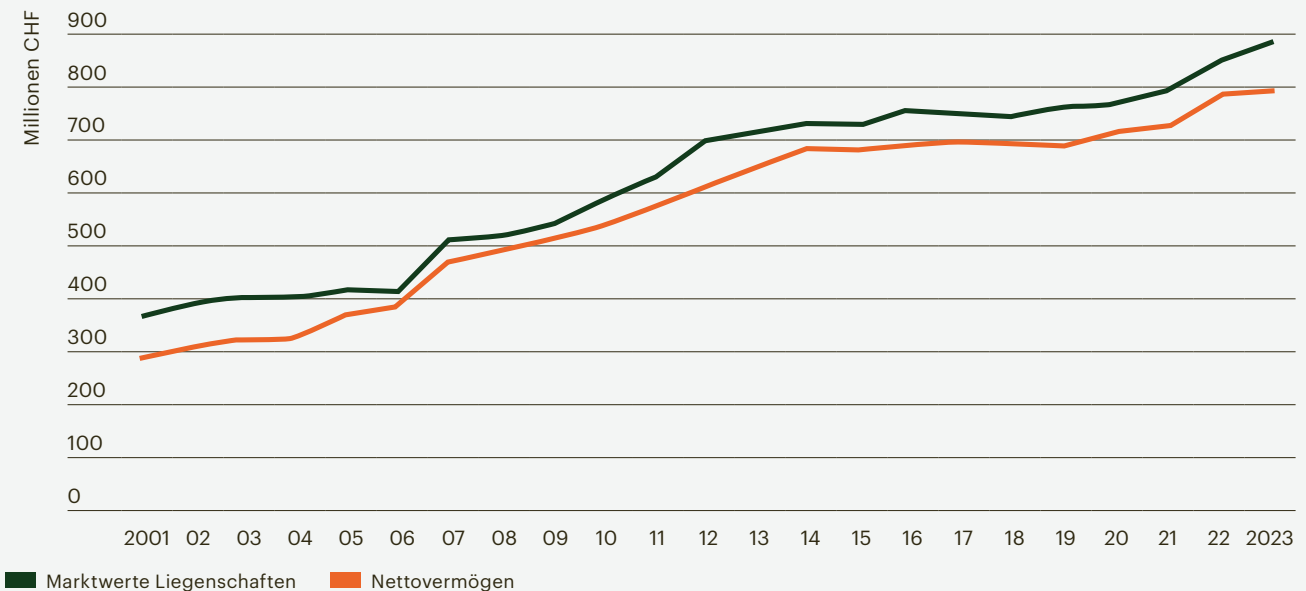
Das Liegenschaftenvolumen ist von CHF 850'510'768 auf CHF 884'299'983 gestiegen. In der Bestandesveränderung von CHF 33'789'215 sind Transaktionen, Wertveränderungen und Investitionen in bestehende Objekte enthalten.

Bei den Liegenschaften im Alleineigentum beträgt die um die getätigten Investitionen bereinigte Marktwertveränderung der Bestandesobjekte 3.42%.

Auf Grund der Marktnachfrage nach Immobilien hat sich der Diskontsatz der Liegenschaften mehrheit-

lich reduziert. Insgesamt beträgt der Wert der Liegenschaften im Alleineigentum per 31. März 2023 CHF 670'734'244.

Der Wert des Basisbestandes bei den Liegenschaften im Miteigentum ist um 1.73% gestiegen. Aus den oben dargestellten Liegenschaftsveränderungen und den Wertveränderungen resultierte eine Zunahme von CHF 6'484'000. Der Gesamtwert der Liegenschaftenanlagen im Miteigentum beträgt nun CHF 205'657'000.



Veränderung des Kapitalwertes

Im Rahmen der Aktualisierung der Marktwerte werden die Erträge, das Mietzinspotenzial und die Kosten für Betrieb, Instandhaltung und -setzung überprüft. Der durchschnittliche gewichtete Diskontsatz ist weiter gesunken. Der aktuelle durchschnittliche Diskontsatz im Alleineigentum beträgt 2.76% (Vorjahr

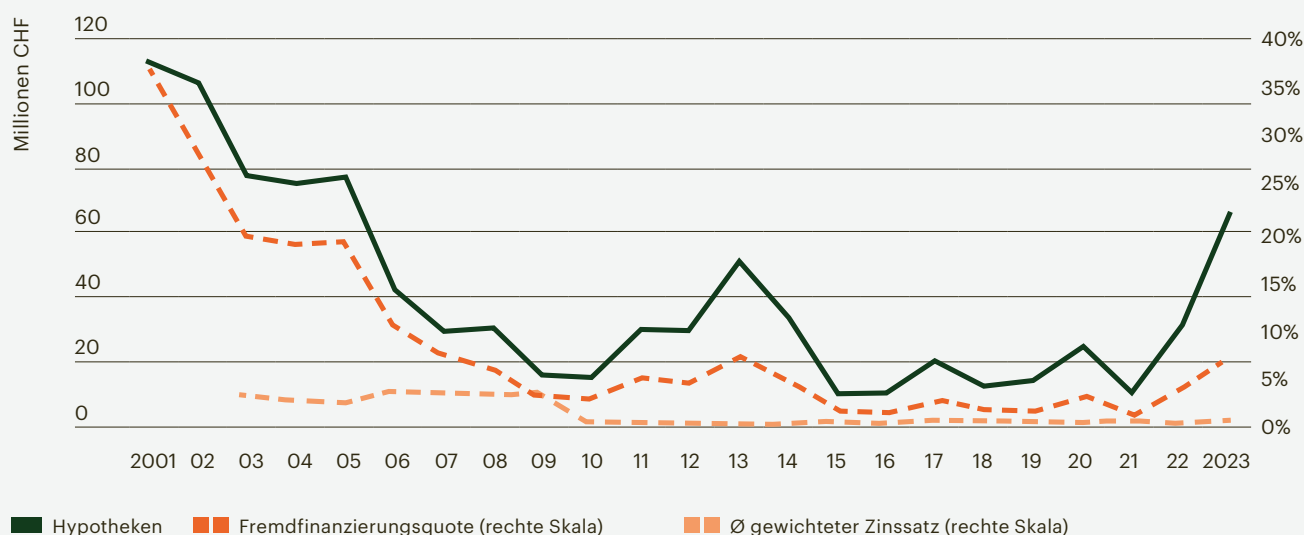
2.97%) und im Miteigentum beträgt er 3.22% (Vorjahr 3.37%). Aufgrund der Wertveränderungen der Bestandesliegenschaften hat sich der Kapitalwert pro Anspruch nach Ausschüttung von CHF 428.88 auf CHF 437.86 erhöht.

Entwicklung des Vermögensbestandes

Liegenschaften/Miteigentumsanteile/Bauvorhaben	Marktwert CHF	%
Wert per 1. April 2022 gemäss Bewertung Wüest Partner AG	850 510 768	
Zukäufe/Bauten/Investitionen 2022/23	48 615 114	
	899 125 882	
Verkäufe	-40 130 000	
Wert per 31. März 2023 Basis Vorjahr inkl. Zu-/Abgänge effektiv	858 995 882	100.00
Wert per 31. März 2023 gemäss Bewertung Wüest Partner AG	884 299 983	
Gesamtveränderung	25 304 101	2.95
Gesamtveränderung latente Steuern	-3 507 500	
Veränderung latente Steuern verkaufte Liegenschaften	0	
Veränderung latente Steuern im nicht realisierten Erfolg	-3 507 500	
Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste des Rechnungsjahres	21 796 601	2.54

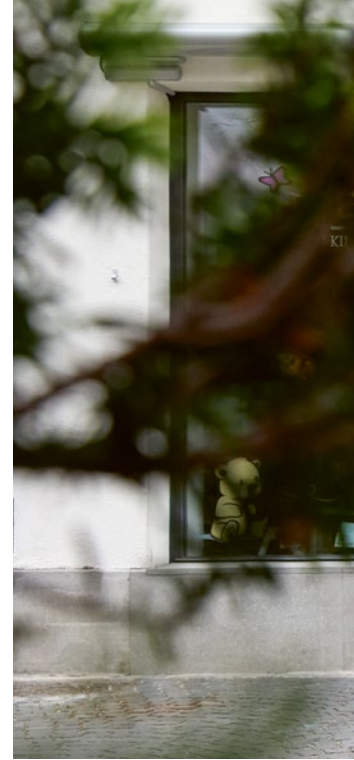
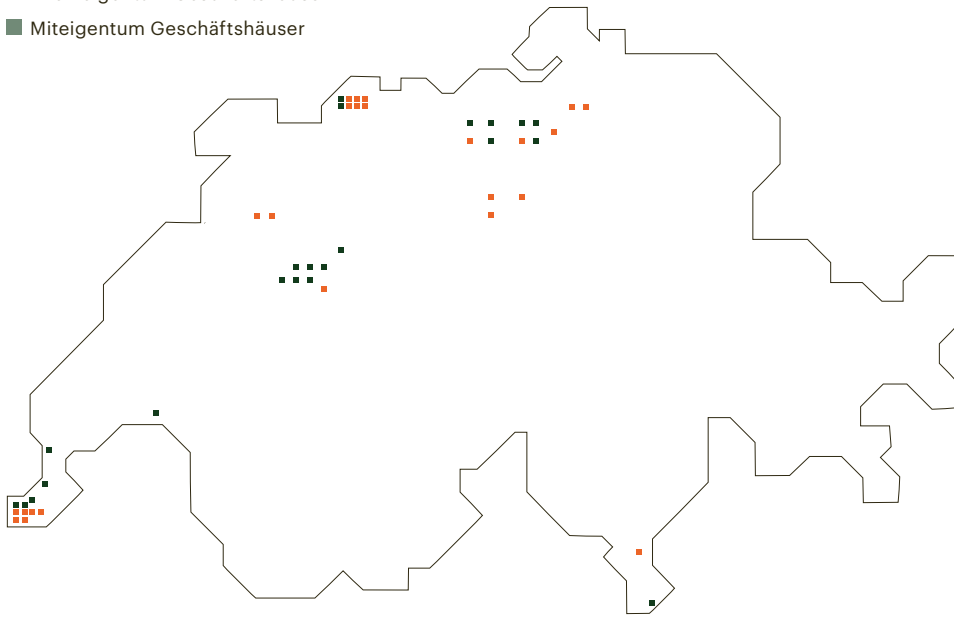
Hypothekarschulden

		31.03.2023		31.03.2022	
		CHF	%	CHF	%
Fällig	monatlich	66 000 000	100.00	31 600 000	100.00
Total		66 000 000	100.00	31 600 000	100.00
In % vom Marktwert		7.46		3.72	
Gewichteter mittlerer Zinssatz		0.78		0.39	
Gewichtete Restlaufzeit in Jahren		0.08		0.08	



Verteilung der Anlagen

- Alleineigentum Geschäftshäuser
- Miteigentum Geschäftshäuser



Wirtschaftsregionen nach Marktwert per 31. März 2023



- 21.5% Zürich
- 8.6% Innerschweiz
- 21.6% Nordwestschweiz
- 20.1% Bern
- 2.5% Südschweiz
- 25.7% Genfersee

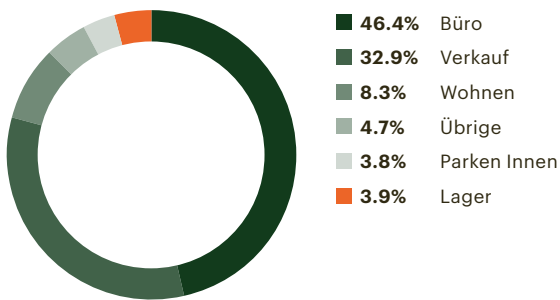
Gemeindetypen nach Marktwert per 31. März 2023



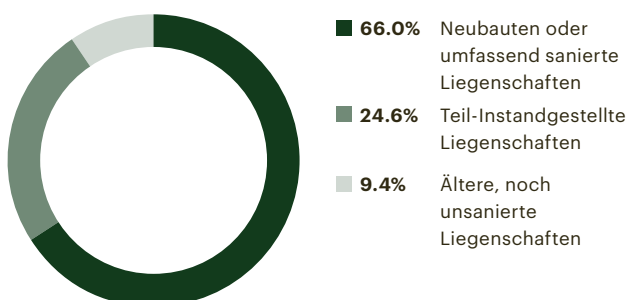
- 59.7% Grossstädte
- 14.1% Agglomerationen Grossstädte
- 26.2% Mittelzentren



Mietertrag (Soll) nach Nutzungsarten per 31. März 2023



Bestandesbeurteilung bez. Energie/Sanierung per 31. März 2023



Nachhaltigkeit, bezüglich energetischer Aspekte

Der Bestand der Liegenschaften der Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften) wurde bezüglich aller bisher vorgenommenen Instandsetzungsprojekte und Neubauten evaluiert. Es betrifft dies vorerst alle Objekte im Alleineigentum. Die Objekte im Miteigentum waren nicht Gegenstand dieser Erhebung. Die Objekte im Alleineigentum entsprechen einem Anteil von 76.74% der Anlagen der Anlagegruppe. Sie wurden in 3 Kategorien eingeteilt. Die Ermittlung und Zuteilung zu den Kategorien erfolgte aufgrund der Marktwerte der Liegenschaften.

Der Fokus lag auch hier auf einer Beurteilung erfolgter Massnahmen bezüglich der Wärmeerzeugung und der Isolation der Gebäudeoberflächen. Es wurden alle Liegenschaften kategorisiert nach dem Erstellungsjahr und dem erfolgten Sanierungsumfang.

Die Kategorie A, umfassend neuere Bauten und Objekte mit erfolgten umfassenden Sanierungen, erreicht derzeit einen Anteil von ca. 66.0%. Die Kategorie B beinhaltet teilinstand gestellte Liegenschaften in einem Umfang von 24.6%. Es sind darin auch Liegenschaften aufgeführt, die aus verschiedenen Gründen nur in beschränktem Umfang in wärmetechnischer Hinsicht optimiert werden konnten, beispielsweise bei denkmalgeschützten Fassaden oder Fassaden, die aus Ortschutzgründen nur in beschränktem Umfang optimiert werden konnten. In der Kategorie C sind 9.4% der Objekte enthalten. Es sind dies Objekte älteren Datums oder solche, die noch nicht saniert resp. umgerüstet sind.

Verzeichnis der Anlagen

Stand per 31. März 2023

Plz	Ort	Strasse	Anteil Bemerk.	Versicherungs- wert	Marktwert	Mietertrag
4001	Basel	Falknerstrasse 2/4		10 413 000	32 820 000	577 219
4058	Basel	Greifengasse 7		4 383 000	7 789 000	302 747
4052	Basel	Peter Merian-Strasse 86		34 029 000	34 710 000	2 104 137
4051	Basel	Steinenvorstadt 53		6 703 000	11 100 000	420 571
3011	Bern	Kornhausplatz 7		29 673 200	58 850 000	2 163 081
2502	Biel	Albrecht Haller-Strasse 9		16 270 600	18 630 000	904 375
2502	Biel	Florastrasse 16/18		22 800 000	53 250 000	1 161 036
5200	Brugg	Neumarktplatz 18		30 736 000	23 350 000	544 845
1224	Chêne-Bougeries	Chemin de la Montagne 136		16 196 000	17 080 000	1 029 389
8600	Dübendorf	Neugutstrasse 66		16 633 600	16 380 000	923 501
1205	Genève	Boulevard des Philosophes 3		3 552 000	9 158 000	342 432
1204	Genève	Cours de Rive 6		10 218 000	37 060 000	1 238 684
1204	Genève	Pélisserie 16/18/Frank-Martin 8/10		20 148 000	25 600 000	1 301 318
1204	Genève	Rue de la Tour-de-Ille 4		10 196 000	39 010 000	1 214 800
1204	Genève	Rue Robert-Céard 8		6 580 000	25 470 000	857 210
6900	Lugano	Via Serafina Balestra 31/33		17 304 000	17 880 000	973 007
6343	Rotkreuz	Grundstrasse 12/14		34 288 000	28 950 000	1 785 433
6312	Steinhausen	Hinterbergstrasse 26/28/30		27 198 000	29 830 000	1 760 091
8400	Winterthur	Marktgasse 31/33/37+Kirchplatz 6/8 +Untere Kirchgasse 2		21 069 300	52 710 000	1 496 046
6300	Zug	Baarerstrasse 43		19 912 000	17 710 000	1 207 009
8001	Zürich	Bäregasse 25		18 443 800	77 510 000	2 426 226
	Verkaufte Objekte	Erträge im Geschäftsjahr 2022/23				2 017 934
Total Alleineigentum Bestandesobjekte				376 746 500	634 847 000	26 751 091

						Nettoertrag
5400	Baden	Am Bahnhof	17.0%	1 190 680	15 060 000	560 158
5400	Baden	Badstrasse 17	17.0%	2 437 800	3 759 000	133 580
3000	Bern	Bolligenstrasse 52/54	9.0%	1 998 000	1 550 000	57 388
3011	Bern	Neuengasse 24	16.0%	2 592 000	5 331 000	35 038
3011	Bern	Neuengass-Passage 2/3	42.5%	13 175 000	20 604 000	658 014
3015	Bern	QZ Wittigkofen	19.0%	3 990 000	1 959 000	104 177
3011	Bern	Zeughaus-Passage	7.6%	5 034 400	6 409 000	102 142
3011	Bern	Zeughaus-Passage (BRP)	13.6%	0	5 477 000	179 294
5200	Brugg	Neumarkt 1+2	20.0%	25 378 400	26 566 000	655 113
3400	Burgdorf	Neumarkt	4.0%	1 552 000	2 497 000	90 763
1206	Genève	Place Cornavin 14/16/18/20	12.0%	9 451 900	11 978 000	347 683
1217	Meyrin	ICC	2.4%	9 360 000	9 253 000	322 045

Baujahr	Sanierung	Wohnungen		Büro m ²	Verkauf m ²	Gewerbe m ²	Archiv Lager m ²	Parkplätze Stk.	Gebäude- versicher. volumen m ³
		Anzahl	m ²						
1906	2009/10/23 T	2	202	1192	307		240		8 630
1921	2007/08 T	1	122	486	269		99		4 350
1999				6112		410	1092	56	33 082
1957	2005 T	2	202	1263	184		201		7 890
1964	2005-11P, 2022 T	9	835	1662	746	350	1038		21 250
2009	2023 P	5	675	2435	574		37	35	19 724
1955/74	2004 P, 2023 T	19	1535	392	5 267		0	3	29 644
1989	2023 T	6	497	607	1 450		294	43	26 516
1967	2002 T / 07 P			1343	3 365	121	180	23	28 966
1991	2011/13 P, 2022 P			3514		239	296	104	24 776
1900	1999/2007/08 P	3	335	336	95				3 900
1900	1997 T/2006/07/16 P	4	276	1122	256		306	4	10 150
1900	1988 T / 2009 P	4	984	1686	203		135		15 600
1885	1992 T	1	42	1 449	248		371		9 000
1977	1993 P / 2017 T	3	206	430	332		0		4 350
1991	2019 P			3 532	121		202	53	24 600
1990	2006/13 P, 2020-2023 P	1	152	7 746	387	232	140	196	48 910
1988	2020-2023 P			8 145		1 667	2 813	170	57 522
1907	1980/05/2011 P, 2023 T	5	428	3 115	748		454		18 730
1965	1993 P	16	1 102	2 425	173		300	29	18 852
1948	1995/05/2020 P			2 978	93		743	23	16 450
		81	7 593	51 970	14 818	3 019	8 941	739	432 892
1981/83	2002 P	22	1 996	4 099	8 270	224	664	61	100 700
1962	1999/06 P			1 200	1 440		240		16 200
1987	2000 P			3 589		451	398	103	23 300
1900	1980/87 T / 2010 P			397	1 152	536	354		15 600
1900	1960 T / 2005 P	5	526	2 070	1 842	373	1 362		28 000
1980	2004 T/2010 P			1 582	1 298	1 104	828	6	30 300
1977/82	1998 P	3	184	3 637	4 245		1 692		53 112
-									
1976/81	2005/09/11/12 T	3	260	5 338	12 112	3 752	3 632	437	203 923
1984/86	2004 P	8	667	12	4 909	1 513	415	28	77 590
1860	1984/87/2008 P	48	5 368	2 588	2 535	1 292	964	97	65 650
1987/89				36 186	1 224	26 649	5 608	1 552	435 565

Verzeichnis der Anlagen

Stand per 31. März 2023

Plz	Ort	Strasse	Anteil Bemerk.	Versicherungs- wert	Marktwert	Nettoertrag
1216	Genève-Cointrin	WTC I	3.0%	2 632 400	2 394 000	85 394
1216	Genève-Cointrin	WTC II	5.0%	7 513 200	7 931 000	293 489
1000	Lausanne	Métropole	8.4%	12 908 300	23 151 000	757 940
6834	Morbio-Inferiore	Serfontana	10.0%	10 265 000	4 226 000	130 366
1260	Nyon	La Combe	6.0%	8 027 900	10 928 000	451 481
8001	Zürich	Bahnhofstrasse 71	11.0%	3 868 700	24 341 000	544 390
8004	Zürich	Sihlbrücke am Stauffacher	20.0%	18 900 000	19 202 000	487 156
	Verkaufte Objekte	Erträge nach Verkauf im Geschäftsjahr 2022/23				74 076
Total Miteigentum Bestandesobjekte				150 991 800	202 616 000	6 069 686
					Marktwert	Mietertrag
4051	Basel	Steinenvorstadt 55		44 034 000	35 887 244	2 074 649
Total Alleineigentum Neuzugänge GJ 2022/23				44 034 000	35 887 244	2 074 649
					Marktwert	Nettoertrag
3001	Bern	Zeughaus-Passage	3.0%	1 989 900	2 533 000	32 547
3001	Bern	Zeughaus-Passage (BRP)	1.3%	0	508 000	12 201
Total Miteigentum Neuzugänge GJ 2022/23				1 989 900	3 041 000	44 748
					Investition	Mietertrag
1224	Chêne-Bougeries	Montagne 136, Planung Ersatzneubau			7 908 739	
Total Projekte im Bau				0	7 908 739	0
GESAMTTOTAL				573 762 200	884 299 983	34 940 174

Legende:

T = Total-Sanierung

P = Parziell-Sanierung

BRP = Baurechtsparzelle

Baujahr	Sanierung	Wohnungen		Büro m ²	Verkauf m ²	Gewerbe m ²	Archiv Lager m ²	Parkplätze Stk.	Gebäude- versicher. volumen m ³
		Anzahl	m ²						
1979	2005 P			10 474		166	1744	125	90 000
1987				16 174		20	2 630	1 148	181 000
1988/91	2008/2010 T	82	7 117	3 713	18 330	360	2 880	289	232 721
1974/03	2012 P			1 184	26 144	460	3 897		220 671
1981	2004 T	55	5 992	9 950	19 964	36	4 778	796	256 500
1906	1985 T / 2010 P	1	160	1 193	2 970	184	1 489	52	45 500
1991	2011 P	42	3 488	4 121	733	126	2 446	109	74 600
		269	25 758	107 507	107 168	37 246	36 021	4 803	2 150 932
1911	2004/2005 T	7	820	0	0	7 342	0	0	51 020
		7	820	0	0	7 342	0	0	51 020
		0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0
		357	34 171	159 477	121 986	47 607	44 962	5 542	2 634 844

Vermögensrechnung per 31. März

		2023 CHF	2022 CHF
Aktiven		894 377 099	860 356 084
Umlaufvermögen		10 077 116	9 845 316
Flüssige Mittel		3 576 714	3 607 854
Kurzfristige Forderungen		6 175 623	6 097 980
Aktive Rechnungsabgrenzungen		324 779	139 482
Anlagevermögen		884 299 983	850 510 768
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)		0	0
Angefangene Bauten (inkl. Land)		7 908 739	6 450 768
Fertige Bauten (inkl. Land)		670 734 244	644 887 000
Miteigentumsanteile		205 657 000	199 173 000
Beteiligungen		0	0
Gesamtvermögen		894 377 099	860 356 084
Passiven		894 377 099	860 356 084
Fremdkapital		106 449 613	74 602 165
Kurzfristige Verbindlichkeiten		10 593 478	10 257 615
Passive Rechnungsabgrenzungen		2 312 385	8 868 300
Hypothekarschulden		66 000 000	31 600 000
Rückstellungen		198 750	38 750
Latente Steuern		27 345 000	23 837 500
Nettovermögen		787 927 486	785 753 919
Ansprüche			
Ausgegebene Ansprüche	Anzahl	1748367	1805292
Anzahl gekündete Ansprüche	Anzahl	0	0
Werte pro Anspruch			
Kapitalwert je Anspruch	CHF	437.86	428.88
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	CHF	12.80	6.37
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	CHF	450.66	435.25
Ausschüttung je Anspruch	CHF	12.80	6.40
Kapitalwert je Anspruch nach Ausschüttung	CHF	437.86	428.85

Die Differenz gegenüber dem per 31. März 2023 publizierten Inventarwert (NAV) pro Anspruch von CHF 449.49 ist im Kurswert per 1. Juni 2023 eingerechnet.

Erfolgsrechnung vom 1. April bis 31. März

	2022/23	%	2021/22	%
	CHF		CHF	
Nettoertrag Alleineigentum	17 631 039	61.2	5 773 535	25.4
Mietertrag Netto	24 774 568		21 008 616	
Soll-Mietertrag	28 825 740	100.0	22 709 172	100.0
Minderertrag Leerstand	-3 925 928	-13.6	-1 584 093	-7.0
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-125 244	-0.4	-9 200	0.0
Minderertrag Mietzinserlass Covid-19 Alleineigentum	0	0.0	-107 263	-0.5
Unterhalt Immobilien	5 078 822	17.6	12 831 061	56.5
Instandhaltung	1 127 939		1 612 507	
Instandsetzung	3 950 883		11 218 554	
Operativer Aufwand	2 064 707	7.2	2 404 020	10.6
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren, etc.	319 348	1.1	286 789	1.3
./.. Nebenkostenpauschalen	-10 544	0.0	-13 999	-0.1
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	292 002	1.0	536 439	2.4
Forderungsverluste, Delkredere	-50 046	-0.2	155 584	0.7
Versicherungen	234 098	0.8	209 520	0.9
Bewirtschaftungshonorare	686 288	2.4	642 903	2.8
Vermietungs- und Insertionskosten	153 085	0.5	95 548	0.4
Steuern und Abgaben	440 476	1.5	491 236	2.2
Nettoertrag Miteigentum	6 114 434	65.9	6 550 012 ¹	65.9
Mietertrag netto	9 673 140	100.0	9 944 078	100.0
Betriebsaufwand inkl. Steuern/Abgaben	3 558 706	36.8	3 394 066	34.1
Operatives Ergebnis	23 745 473	100.0	12 323 547	100.0
Nettoertrag Alleineigentum	17 631 039	74.3	5 773 535	46.8
Nettoertrag Miteigentum	6 114 434	25.7	6 550 012	53.2
		in % vom operativen Ergebnis		in % vom operativen Ergebnis
Sonstige Erträge	812 892	3.4	203 576	1.7
Aktivzinsen	224		78	
Aktivierete Bauzinsen	0		0	
Ausgabe- und Rücknahmespesen/Übrige Erträge	812 668		203 498	
Finanzierungsaufwand	616 920	2.6	97 051	0.8
Hypothekarzinsen	611 317		94 383	
Sonstige Passivzinsen	5 603		2 668	
Baurechtszinsen	0		0	
Verwaltungsaufwand	1 052 293	4.4	962 471	7.8
Vergütung an Stammvermögen	896 535		823 019	
Schätzungsaufwand	93 937		64 694	
Prüfungsaufwand	39 957		38 880	
Übriger Verwaltungsaufwand	21 864		35 878	
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	-513 844		40 463	
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Ansprüchen	52 577		551 369	
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-566 421		-510 906	
NETTOERTRAG DES RECHNUNGSJAHRES	22 375 309		11 508 064	
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-5 346 653		0	
Realisierte Kapitalgewinne	0		0	
Realisierte Kapitalverluste	-5 346 653		0	
Realisierter Erfolg	17 028 656		11 508 064	
Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste	2 179 601		19 522 233	
Nichtrealisierte Kapitalgewinne	29 740 101		26 838 697	
Nichtrealisierte Kapitalverluste	-4 436 000		-6 878 664	
Veränderung latente Steuern	-3 507 500		-437 800	
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	38 825 257		31 030 297	

¹ Minderertrag aus Miteigentum durch Mietzinserlass Covid-19 von CHF 118 555 in Nettoertrag berücksichtigt.

Entwicklung des Anspruchbestandes

	Anzahl Ansprüche	Nettovermögen CHF	Nettovermögen je Anspruch CHF
Bestand per 31. März 2022	1805 292	785 753 919	435.25
Neuzeichnungen, Zessionen, spesenfreie Überträge	15 789		
Rücknahmen, Zessionen, koordinierte Rücknahme und Ausgabe	-72 714		
Bestand per 31. März 2023	1748 367	787 927 486	450.66

Das Nettovermögen je Anspruch beinhaltet den Ertrag und die Wertveränderung.

Veränderung des Nettovermögens

	31.03.2023 CHF	31.03.2022 CHF
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres 1. April	785 753 919	762 121 631
Gewinnausschüttung vom Vorjahr	-11 553 869	-18 064 726
Nettovermögen per 1. April inkl. Gewinnvortrag	774 200 050	744 056 905
Zeichnungen, koordin. Rücknahme/Ausgabe, spesenfreie Überträge, Zessionen	6 775 060	67 072 358
Rücknahmen, koordin. Rücknahme/Ausgabe, spesenfreie Überträge, Zessionen	-31 872 881	-56 405 641
	749 102 229	754 723 622
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	38 825 257	31 030 297
Nettovermögen per 31. März	787 927 486	785 753 919

Rückbehalt Unterhalt Liegenschaften

	2022/23 CHF	2021/22 CHF
Vortrag	-11 712 519	-3 468 458
Zielgrösse Unterhalt 1.2% Versicherungswerte Alleineigentum	5 044 000	4 587 000
Aufwand effektiv in Periode	5 078 823	12 831 061
Veränderung Rückbehalt	-34 823	-8 244 061
Rückbehalt Unterhalt kumuliert	-11 747 342	-11 712 519
Stand Rückbehalt je Anspruch CHF	-6.72	-6.49

Ausschüttung unter Berücksichtigung Rückbehalt Unterhalt Liegenschaften

	31.03.2023 CHF	31.03.2022 CHF
Gewinnvortrag Vorjahr	14 033	59 838
Nettoertrag des Rechnungsjahres	22 375 308	11 508 064
Ertrag inkl. Gewinnvortrag Vorjahr	22 389 341	11 567 902
Rückbehalt Ausschüttung für Unterhalt	0	0
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	22 389 341	11 567 902
Zur Ausschüttung bestimmter Betrag	-22 379 098	-11 553 869
Vortrag auf neue Rechnung ohne Rückbehalt Unterhalt	10 243	14 033
Vortrag für Unterhalt	0	0
Gesamtvortrag auf neue Rechnung	10 243	14 033

Beschluss über die Ertragsverwendung

Der Stiftungsrat hat folgende Ertragsverwendung beschlossen:

	CHF
Gewinnvortrag Vorjahr	14 033
Nettoertrag des Rechnungsjahres	22 375 308
Ertrag inkl. Gewinnvortrag Vorjahr	22 389 341
Rückbehalt Ausschüttung für Unterhalt	0
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	22 389 341
Zur Ausschüttung bestimmter Betrag 1748 367 Ansprüche à CHF 12.80	22 379 098
Vortrag auf neue Rechnung ohne Rückbehalt Unterhalt	10 243
Vortrag für Unterhalt	0
Gesamtvortrag auf neue Rechnung	10 243

Den Anlegern wird die Möglichkeit der spesenfreien Wiederanlage der Ausschüttung in die Anlagegruppe G (Geschäftliegenschaften) geboten.



Verwaltung der Stiftung

assetimmo



8

Bilanz per 31. März

	2023 CHF	2022 CHF
Aktiven	4 293 417	4 368 469
Bankguthaben, Kassa	111 869	109 625
Kurzfristige Forderungen	4 126 959	4 198 160
Rechnungsabgrenzung	24 334	30 429
Kautionen	30 252	30 252
Mobilien und Einrichtungen	3	3
Passiven	4 293 417	4 368 469
Fremdkapital	103 219	104 012
Kurzfristige Verbindlichkeiten	38 483	31 359
Rechnungsabgrenzung	64 736	72 653
Nettovermögen	4 190 198	4 264 457
Widmungsvermögen	105 000	105 000
Reserven	3 066 777	3 066 777
Gewinnvortrag	1 092 680	1 165 876
Erfolg	-74 259	-73 196

Erfolgsrechnung vom 1. April bis 31. März

	2022/23 CHF	2021/22 CHF
Ertrag	2 910 967	2 764 480
Beitrag der Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften)	1 972 857	1 881 505
Beitrag der Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften)	896 535	823 019
Übriger Betriebsertrag	41 575	59 956
Ausserordentlicher Ertrag	0	0
Aufwand	2 985 226	2 837 676
Personalaufwand	2 033 319	1 872 806
Organe, Anlegerversammlung	283 087	281 418
Arbeitsleistungen Dritter	38 803	44 753
Aufsicht	28 083	57 570
Prüfungsaufwand	8 767	4 743
Betriebsaufwand	21 031	36 417
Infrastruktur (Miete, EDV, etc.)	442 158	398 043
Verwaltungsaufwand	129 978	141 926
Erfolg	-74 259	-73 196

Kommentar zur Jahresrechnung des Stammvermögens

In der Erfolgsrechnung des Stammvermögens werden die effektiv angefallenen Verwaltungskosten vollständig aufgeführt. Abgesehen von der an Dritte delegierten Liegenschaftsverwaltung nimmt die Stiftung die Geschäftsführung und Verwaltung selbst wahr. Das Portfoliomanagement der Anlagegruppen wird intern wahrgenommen.

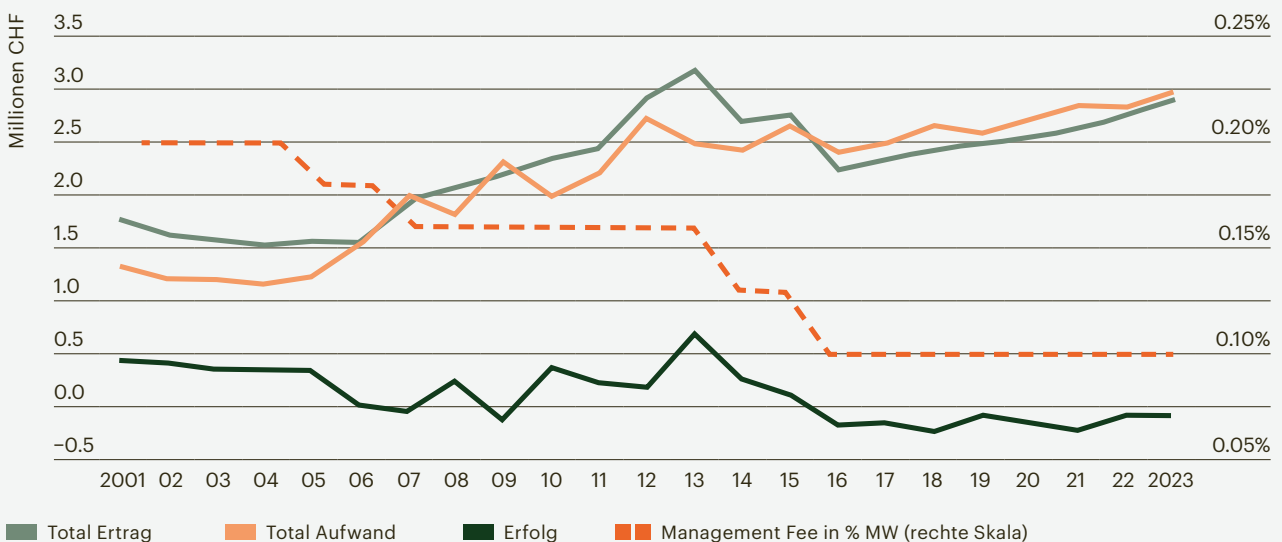
Ertrag

Die Beiträge der Anlagegruppen W (Wohnliegenschaften) und G (Geschäftsliegenschaften) an die Verwaltungsrechnung betragen 0.10% (Vorjahr 0.10%) des Marktwertes der gehaltenen Liegenschaften. Für den Fall einer substanziellen Veränderung des derzeitigen Aufwandes resp. bei Erreichen des Ziels des Abbaus des bestehenden Gewinnvortrages wird der Satz der Beiträge der Anlagegruppen an die Verwaltungsrechnung für ein ausgeglichenes Budget angepasst werden.

Aufgrund der gesamthaften Erhöhung der Marktwerte beider Anlagegruppen resultierte eine Steigerung der Erträge der Verwaltungsrechnung von CHF 2764480 auf CHF 2910967.

Aufwand

Der Aufwand der Verwaltungsrechnung stieg von CHF 2837676 auf CHF 2985226. Die wesentlichsten Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ergaben sich beim Personalaufwand und den Kosten für die Infrastruktur. Beim Personalaufwand fallen Mehraufwendungen durch die neue Position Leitung Portfoliomanagement an. Die Infrastrukturkosten liegen wegen Einmaleffekten wieder über dem langjährigen Durchschnitt. Verschiedene weitere Positionen bleiben unter dem Vorjahreswert zurück.



Antrag an die Anlegerversammlung

Antrag zur Verwendung des Erfolges des Stammvermögens

Der Stiftungsrat schlägt der Anlegerversammlung vor, den Verlust des Geschäftsjahres 2022/23 mit dem Gewinnvortrag vom Vorjahr gesamthaft im Umfang von CHF 1018 421 auf die neue Rechnung vorzutragen.

Antrag an die Anlegerversammlung

Gewinnvortrag Vorjahr (CHF)	1092680
Verlust Geschäftsjahr 2022/23 (CHF)	-74259
Gewinnvortrag auf neue Rechnung (CHF)	1018421





d

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 Anlegern 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 mit Änderungen vom 17. Juni 2015 können Anleger der Stiftung werden.

Das Stiftungsvermögen gliedert sich in verschiedene Anlagegruppen ohne solidarische Haftung sowie das Stammvermögen.

Rechtsgrundlage der assetimmo Immobilien-Anlagestiftung für das Geschäftsjahr 2022/23 waren die Statuten vom 25. Juli 2013 mit Änderungen vom 12. August 2020, das von der Anlegerversammlung genehmigte Reglement vom 1. Juni 1999 mit Änderungen vom 17. Juni 2015 und der Prospekt vom 17. November 2020 mit Änderungen vom 19. Januar 2022.

Aufsichtsbehörde ist seit dem 11.1.2012 die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge OAK BV. Bis dahin war das Bundesamt für Berufliche Vorsorge BSV Aufsichtsbehörde.

Organisation

Die Organe der Stiftung sind in den Statuten vom 25. Juli 2013 mit Änderungen vom 12. August 2020 festgelegt. Rechte der Anleger, Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen, Aufgaben und Kompetenzen der Organe (Anlegerversammlung; Stiftungsrat; Ausschüsse, Geschäftsleitung), Vermögensbildung und -anlage sowie die Rechnungslegung sind im Stiftungsreglement näher umschrieben.

Personelle Zusammensetzung der Organe siehe Seite 61.

Der Stiftungsrat hat für die Behandlung der Geschäfte der Stiftung Ausschüsse gebildet. Den Ausschüssen 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.

Portfoliomanagement der Anlagegruppen

Das Portfoliomanagement der Anlagegruppen W (Wohnliegenschaften) und G (Geschäftsliegenschaften) wird seit dem 1. April 2000 intern durch die Organe resp. die Geschäftsleitung der assetimmo, insbesondere den Portfoliomanagern, wahrgenommen.

Wir verweisen auf die personelle Zusammensetzung der Organe gemäss Seite 61.

Organe

Stiftungsrat	Amtsperiode 2022 bis 2023
Präsident	Dominik Weber, Zürich
Mitglieder	<p>Thomas Bühlmann*, Zürich</p> <p>Sara Gabriel*, Sammelstiftung Symova, Bern</p> <p>Stefan Glarner*, Pensionskasse der TX Group AG, Zürich, ab 22. Juni 2022</p> <p>Andres Haueter*, Pensionskasse Post, Bern</p> <p>Thomas Hengartner*, Pensionskasse der TX Group AG, Zürich, bis 22. Juni 2022</p> <p>Markus Meyer*, Hitzkirch</p> <p>Urs Niklaus*, Sammelstiftung Symova, Bern</p> <p>Dominik Peterson*, Banque Pictet & Cie SA, Genf</p> <p>Daniel Rossacher*, GAM Investment Management (Switzerland) Ltd.</p> <p>Dominik Weber*, Zürich</p>
Ausschüsse	
Anlagen	<p>Markus Meyer, Leiter</p> <p>Andres Haueter</p> <p>Thomas Hengartner, bis 22. Juni 2022</p> <p>Urs Niklaus</p> <p>Daniel Rossacher</p> <p>Dominik Weber</p>
Compliance	<p>Thomas Bühlmann, Leiter</p> <p>Sara Gabriel</p> <p>Stefan Glarner, ab 22. Juni 2022</p> <p>Dominik Weber</p>
Geschäftsleitung	<p>Christian Germann*, Vorsitzender</p> <p>Sylke Wich-Glasen*, Mitglied, Leiterin Portfoliomanagement</p> <p>Thomas Brodmann*, Mitglied, Leiter Finanzen</p>
Geschäftsstelle	<p>Markus Berchtold*, Portfoliomanager AG W</p> <p>Mark Plüss*, Portfoliomanager AG W</p> <p>Nuri Salihi*, Junior Portfoliomanagerin AG G</p> <p>Jolanta Manfredi*, Finanzen und Administration</p>
Schätzungsexperte	Wüest Partner AG, Zürich
Revisionsstelle	BDO AG, Zürich
Aufsichtsbehörde	<p>Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge OAK BV</p> <p>Seilerstrasse 8</p> <p>Postfach</p> <p>3001 Bern</p>

Mit *-Index markiert sind Personen mit Kollektivunterschrift zu zweien.

Einleitung

Die assetimmo Immobilien-Anlagestiftung erstellt für die beiden Anlagegruppen sowie das Stammvermögen je getrennte Jahresrechnungen. Sie werden in Anwendung von Swiss GAAP FER 26 erstellt. Die Rechnungslegung entspricht den gesetzlichen Bilanzvorschriften, insbesondere den Anforderungen der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge OAK BV. In Bezug auf einzelne Aspekte verweisen wir auf die folgenden Feststellungen betreffend der beiden Anlagegruppen.

Buchführungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, Allgemein

Für die Anlagegruppen sowie das Stammvermögen 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 (Seiten 76–77). Die Bestandesimmobilien werden entsprechend dem von Wüest Partner AG ermittelten Wert bilanziert.

Die Immobilien-Zukäufe oder Sacheinlagen des Berichtsjahres werden mit den jeweiligen Anschaffungskosten bilanziert. Sie unterliegen im Regelfall (vorbehältlich re-

levanter Marktveränderungen etc.) der regulären Wiederbewertung erst im Folgejahr.

Neubauten, sowie Ersatz- und laufende Instandsetzungsprojekte auf Bestandesliegenschaften werden «at cost» zu den effektiven Anlagekosten bilanziert. Dabei wird bei beiden letzteren vom Marktwert der Objekte vor der Sanierung ausgegangen. In diesem vom unabhängigen Experten bestimmten Marktwert sind die vorgesehenen Sanierungs- und Ersatzbaukosten 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 die 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 voraussichtlichen Marktwerten werden jeweils bei der Kurswertfestlegung und Bilanzierung berücksichtigt.

Aktualisierung der Marktwerte und des NAV während des Geschäftsjahres

Die assetimmo Immobilien-Anlagestiftung lässt die Anlageobjekte während dem Geschäftsjahr (1.4.2022–31.3.2023) 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 Jahresabschlusses per Ende März bei Bedarf Objekte mit zwischenzeitlich abgeschlossenen, grösseren Instandsetzungsprojekten einer 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 im Kapitalwert und demzufolge in der Kurswertentwicklung der Ansprüche berücksichtigt werden.

Im Falle von unterjährig markanten Veränderungen des Liegenschaftensmarktes oder bevorstehenden substantiellen Anspruchsveränderungen durch Sachanlagen werden bei Bedarf weitere Zwischenbewertungen veranlasst. Im abgelaufenen Geschäftsjahr ergab sich keine entsprechende Notwendigkeit. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf den Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten.

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 Besitzzdauer, sowie anderer relevanter Faktoren jährlich, bei Bedarf auch unterjährig, 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 Gebäudeversicherungswertes ausgegangen werden muss.

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 ausschliesslich effektive Aufwendungen und Erträge. Um den mittel- und langfristigen Inter-

essen der Anleger bezüglich Liegenschaftenunterhalt Rechnung zu tragen, berücksichtigt der Stiftungsrat die erwähnten Abweichungen bei der Festlegung der Ausschüttung der Anlagegruppen. Sie werden bei der Ermittlung des Vortrages auf neue Rechnung einkalkuliert. Mit diesem Vorgehen werden die Nettoerträge und die Ausschüttungsquote der Anlagegruppen systematisch grösseren Abweichungen unterworfen sein. Der Stand und die Veränderungen der diesbezüglichen Rückbehalte werden pro Anlagegruppe 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 Anlage-tätigkeit, Anlagerichtlinien

Über die Anlage der Anlagegruppen, insbesondere über Erwerb und Verkauf von Immobilien entscheiden je nach dem Volumen die Geschäftsleitung (bis CHF 3 Mio.), der Ausschuss Anlagen (bis CHF 10 Mio.) oder der Stiftungsrat (über CHF 10 Mio.) im Rahmen der je Anlagegruppe erlassenen Anlagerichtlinien.

Die Budgets der Anlagegruppen, enthaltend u. a. den Liegenschaftenunterhalt, werden vom Gesamtstiftungs-rat auf Antrag der Geschäftsleitung beraten und bewilligt.

Die Mittel der Anlagegruppen werden vornehmlich in Immobilienwerte angelegt. Überschüssige liquide Mittel können temporär in andere Werte angelegt werden, in der Regel in handelbare Wertpapiere oder kurzfristig realisierbare Forderungen. Per 31. März 2023 hält die assetimmo oder deren Anlagegruppen keine handelbaren Wertpapiere. Solche Engagements wurden weder getätigt, noch sind solche vorgesehen.

assetimmo hält keine Derivate und hat auch nicht die Absicht solche zu halten. Sie sind gemäss den Anlage-richtlinien in beiden Anlagegruppen ausgeschlossen.

Bewirtschaftung der Immobilien

Die Bewirtschaftung der Anlagen (Liegenschaftsver-waltung) ist vollumfänglich an Dritte delegiert. Die assetimmo hat aufgrund regionaler und anderweitig relevanter Kriterien acht unabhängige Bewirtschaf-tungsorganisationen beauftragt.

Es handelt sich um:

Adimmo AG, Basel

F.G. Pfister Immobilien AG, Suhr (bis 31. Januar 2023)

Dr. Meyer Verwaltungen AG, Bern

Moser Vernet & Cie. SA, Genf

Niederer AG, Ostermundigen und Freiburg

Privera AG, Bern

de Rahm SA, Lausanne (ab 1. April 2022)

Truvag AG, Sursee (ab 1. April 2022)

Vergütung an Stamm- vermögen

Die Anlagegruppen werden periodisch mit dem auf sie entfallenden Anteil der Verwaltungskosten be-

lastet. Es werden nur die in der Erfolgsrechnung direkt ausgewiesenen Entschädigungen an die Verwaltungs-rechnung ausgerichtet. Die Entschädigung beträgt aktuell 0.10% (Vorjahr 0.10%) des Marktwertes der ge-haltenen Liegenschaften. In der Jahresrechnung des Stammvermögens werden die effektiv angefallenen Verwaltungskosten vollständig aufgeführt.

Ausgabe- und Rücknahme-kommissionen

Derzeit gelten gemäss dem Entscheid des Stiftungs-rates die nachfolgenden Ausgabe- und Rücknahme-kommissionen zu Gunsten des Anlagevermögens:

Ausgabekommission	2.50%
Rücknahmekommission	2.50%

Bei der koordinierten Rücknahme und Ausgabe von An-sprüchen unter Anlegern per November betragen die entsprechenden Werte derzeit je 0.25%. Für Rück-nahmen die im Rahmen der koordinierten Rücknahme und Ausgabe von Ansprüchen nicht vermittelt werden konnten beträgt die Rücknahmekommission 2.50%.

Erläuterung des Netto-Ergebnisses aus der Vermögensanlage

Die Zusammensetzung der Vermögensanlagen der beiden Anlagegruppen per 31. März 2023 ist den Verzeichnissen auf den Seiten 24 bis 29, bzw. 44 bis 47 zu entnehmen. Diese stimmen mit den jeweiligen Bi-lanzen überein. Die wesentlichen bestandes- und wertmässigen Veränderungen sind auf Seiten 19 (Anlagegruppe W) bzw. 39 (Anlagegruppe G) aufge-listet und erläutert.

Das Zustandekommen des operativen Ergebnisses (Netto-Ergebnisses aus Vermögensanlage) der beiden Anlagegruppen geht ebenfalls aus dem Jahresbericht hervor.

Unabhängig von der Rechnungslegung der Anlage-gruppen wird eine separate Verwaltungsrechnung des Stammvermögens geführt. Wir verweisen auf die Seiten 54 bis 56.

Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Die übrigen Positionen sind unwesentlich. Die Verwaltungsrechnung ist auf Seite 54 dargestellt. Die eingegangenen, nicht bilanzierten (zukünftigen) Verbindlichkeiten sind auf Seite 19 (Anlagegruppe W) bzw. 39 (Anlagegruppe G) dargelegt. Unter diesem Titel sind eingegangene Verpflichtungen aufgrund von Käufen, abgeschlossenen TU-, GU- oder wesentlichen Werkverträgen bei der Erstellung oder Instandsetzung von Anlageobjekten vermerkt.

Solidarhaftung

Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften)

Es bestehen keine Solidarhaftungen.

Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften)

Es bestehen keine Solidarhaftungen.

Eigentumsbeschränkungen/Verpfändung von Aktiven

Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften)

In der Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften) bestanden über den gesamten Immobilienbestand Eigentumsbeschränkungen per Stichtag von CHF 189.8 Mio. (Vorjahr CHF 189.8 Mio.) verpfändete Aktiven. Es waren per Stichtag CHF 89.8 Mio. (Vorjahr CHF 76.8 Mio.) effektiv beansprucht.

Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften)

In der Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften) bestanden über den gesamten Immobilienbestand Eigentumsbeschränkungen per Stichtag von CHF 158.2 Mio. (Vorjahr CHF 158.1 Mio.) verpfändete Aktiven. Es waren per Stichtag CHF 66.0 Mio. (Vorjahr CHF 31.6 Mio.) effektiv beansprucht.

Langfristige Mietverpflichtungen

Die langfristigen Mietverpflichtungen aus dem Mietvertrag für die Geschäftsstelle (bis 31.3.2026) betragen CHF 378 000.

Loyalität in der Vermögensverwaltung, ASIP-Charta und Mitgliedschaft KGAST

Die assetimmo Immobilien-Anlagestiftung ist Mitglied der ASIP und der KGAST. Für die Umsetzung und Einhaltung der Loyalitätsrichtlinien, den entsprechenden Bestimmungen des BVG, BVV2, der ASIP-Charta und des KGAST hat der Stiftungsrat ein Reglement erlassen. Die Regelungen umfassen Anforderungen und Bestimmungen für Stiftungsrat, Mitarbeitende und beauftragte Dritte. Die Regelungen beinhalten entsprechende Ausführungsbestimmungen. Der Stiftungsrat hat die Revisionsstelle beauftragt die Einhaltung der entsprechenden Bestimmungen und Anforderungen zu überprüfen.

Interessenkonflikte, Offenlegung und Begründung

Es bestehen keine Rechtsgeschäfte mit Nahestehenden.

Beschlussfassung des Stiftungsrates zur Jahresrechnung und Antrag an die Anlegerversammlung

Der Stiftungsrat der assetimmo hat die vorliegende Jahresrechnung 2022/23 am 23. Mai 2023 beraten. Er unterbreitet sie mit dem vorliegenden Inhalt und in der vorliegenden Form der Anlegerversammlung der assetimmo zur Beschlussfassung und Genehmigung.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag mit Auswirkung auf die Jahresrechnung

Zwischen dem Bilanzstichtag (31. März 2023) und der Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Stiftungsrat zuhanden der Anlegerversammlung (23. Mai 2023) sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche sich auf die vorliegende Jahresrechnung auswirken.

Benchmark für Immobilien-anlagen, KGAST-Immo-Index (Schweiz)

Der Stiftungsrat hat beschlossen den jeweiligen KGAST-Immo-Sub-Index als Benchmark für den Performancevergleich der beiden Anlagegruppen W (Wohnliegenschaften) und G (Geschäftsliegenschaften) zu verwenden. Im jeweiligen Sub-Index sind die entsprechenden Immobilien-Anlagegruppen der KGAST-Mitglieder enthalten. Es handelt sich dabei um Anlagegruppen mit Wohnliegenschaften resp. Geschäftsliegenschaften.

Der KGAST-Immo-Index, dessen Sub-Indices sind jeweils kapitalgewichtete Indices für den Total Return von Immobilien-Anlagestiftungen. Gemessen wird der Erfolg der Wertentwicklung der Ansprüche der Stiftungen zuzüglich der reinvestierten Ausschüttung. Zu beachten ist, dass der Wert der Ansprüche an den Anlagegruppen 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 Anlagegruppen. Abweichende Verläufe der Performance einzelner Anlagegruppen zum Gesamtindex ergeben sich u. a. durch die anteiligen Regionen-, Nutzungszusammensetzungen und -mix etc. der einzelnen Anlagegruppen in Relation zu den im Index enthaltenen Anlagegruppen und der unterschiedlichen Zeitpunkte der Anpassungen der Liegenschaftswerte an die Marktentwicklung durch die einzelnen Anlagestiftungen. Berechnet werden die Indices von der Fundo AG im Auftrag der KGAST. Für weitere Angaben und Informationen verweisen wir auf die Informationen auf der Homepage der KGAST (www.kgast.ch).

Von den zur Verfügung stehenden Indices sind sie die bestmögliche Vergleichsbasis der Wertentwicklung von indirekten Immobilienanlagen, welche in der Form von Ansprüchen an Immobilien-Anlagegruppen von Anlagestiftungen gehalten werden. Vergleiche der Performance der Ansprüche an Anlagegruppen 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 (Agio/Prämie) beeinflusst werden.

Die Anteile beider Anlagegruppen der assetimmo am jeweiligen Subindex betragen 9.40% bei den Wohnanlagegruppen und 8.29% bei den Geschäftsanlagegruppen (Stand per 31. März 2023, gemäss KGAST).

Übersicht über die Gewichte der in den Indices enthaltenen Anlagegruppen

Anlagegruppen Wohnen per 31. März 2023

Adimora	Omega (Wohnimmobilien)	1.96%
assetimmo	Anlagegruppe W	9.40%
Avadis	Immobilien Schweiz Wohnen	14.75%
Avadis	Immobilien Schweiz Wohnen Mittelzentren	1.48%
CSA	Real Estate Switzerland Residential	5.72%
Greenbrix	Greenbrix Housing – Wohngebäude in der Schweiz	1.84%
HIG	CH-Classico	5.24%
IST	Immobilien Schweiz Fokus	1.62%
IST	Immobilien Schweiz Wohnen	1.53%
Patrimonium	Wohnimmoblien Schweiz	3.33%
Pensimo	Casareal (Wohnimmobilien)	11.52%
Turidomus	Casareal (Wohnimmobilien)	23.44%
Zürich	Immobilien – Traditionell Schweiz	3.73%
Zürich	Immobilien – Wohnen Schweiz	14.89%

Anlagegruppen Geschäft per 31. März 2023

assetimmo	Anlagegruppe G	8.29%
Avadis	Immobilien Schweiz Geschäft	9.56%
CSA	Real Estate Switzerland Commercial	15.65%
DAI	Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS	2.57%
Ecoreal	Suisseselect	5.56%
Patrimonium	Gesundheitsimmobilien Schweiz	3.38%
Pensimo	Proreal (Geschäftsimmobilien)	5.44%
Swiss Life	Geschäftsimmobilien Schweiz	20.26%
Tellco	Kommerzielle Immobilien Schweiz	0.34%
Turidomus	Proreal (Geschäftsimmobilien)	13.78%
UBS 1	Kommerzielle Immobilien Schweiz	7.25%
Zürich	Immobilien – Geschäft Schweiz	7.92%

Kennzahlen von Immobilien-Anlagegruppen KGAST

Für Immobilienanlagegruppen sind 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-Anlagegruppen der schweizerischen Anlagestiftungen sichergestellt werden. Diese Kennzahlen wurden in grösstmöglicher Anlehnung an die von der Asset Management Association Switzerland (ehemals SFAMA) definierten Standards festgelegt. Sie erlauben damit auch Vergleiche zu den anderen Formen der indirekten Immobilienanlagen, wie den Immobilienbeteiligungsfirmen, insbesondere aber den Immobilienanlagefonds.

Die Basis der Ermittlung der nachfolgenden Kennzahlen für das Geschäftsjahr 2022/23 bildet die KGAST-Richtlinie Nr. 1 «Berechnung und Publikation der Kennzahlen von direkt in der Schweiz investierenden Immobilien-Anlagegruppen»,

Stand 1. September 2016.

In den Geschäftsjahren 2020/21 und 2021/22 wurden aufgrund der COVID-19-Pandemie in beiden Anlagegruppen Mietzinserrasse gewährt und bei den Mietzinseinnahmen in Abzug gebracht. Die Mietzinserrasse wurden bei der Berechnung der Mietausfallquote nicht berücksichtigt, jedoch separat ausgewiesen. Im laufenden Geschäftsjahr wurden keine Mietzinserrasse aufgrund der COVID-19-Pandemie gewährt.

Die aufgeführten Werte wurden durch die Revisionsstelle, BDO AG, überprüft und bestätigt.

Es handelt sich dabei um die folgenden Kennzahlen, die auf Seite 9 in diesem Jahresbericht publiziert sind:

- Mietzinsausfallquote
- Fremdfinanzierungsquote
- Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)
- Betriebsaufwandquote (TER_{ISA}(GAV) und TER_{ISA}(NAV))
- Eigenkapitalrendite (ROE)
- Rendite des investierten Kapitals (ROIC)
- Ausschüttungsrendite
- Ausschüttungsquote (Payout ratio)
- Anlagerendite



Zahlen in Kürze

ANLAGEGRUPPE W (WOHNLIEGENSCHAFTEN), VALORENNUMMER 1049345

Per 31.3.	Marktwert Liegenschaften		Nettovermögen		Hypotheken	
	CHF	Veränderung zu Vorjahr %	CHF	Veränderung zu Vorjahr %	CHF	in % vom Marktwert
2000	290 314 000		221 832 360		59 323 000	20.43
2001	300 540 000	3.52	254 161 010	14.57	48 473 140	16.13
2002	309 824 000	3.09	269 714 068	6.12	36 665 000	11.83
2003	308 408 000	-0.46	322 403 631	19.54	23 950 000	7.77
2004	317 327 166	2.89	325 262 612	0.89	10 950 000	3.45
2005	353 590 588	11.43	336 702 528	3.52	19 550 000	5.53
2006	372 857 715	5.45	353 481 185	4.98	16 450 000	4.41
2007	725 702 227	94.63	722 261 252	104.33	153 564	0.02
2008	787 085 456	8.46	761 500 640	5.43	13 697 660	1.74
2009	851 501 494	8.18	800 789 390	5.16	41 897 660	4.92
2010	885 686 428	4.01	843 596 988	5.35	32 200 000	3.64
2011	949 697 828	7.23	890 908 804	5.61	41 600 000	4.38
2012	1 232 483 991	29.78	1 164 500 346	30.71	41 800 000	3.39
2013	1 296 626 295	5.20	1 223 516 107	5.07	42 600 000	3.29
2014	1 347 241 530	3.90	1 289 643 973	5.40	18 100 000	1.34
2015	1 397 234 013	3.71	1 310 828 918	1.64	41 900 000	3.00
2016	1 484 192 396	6.22	1 363 019 543	3.98	64 000 000	4.31
2017	1 602 593 712	7.98	1 423 602 991	4.44	102 200 000	6.38
2018	1 664 137 250	3.84	1 491 493 758	4.77	88 500 000	5.32
2019	1 724 147 830	3.61	1 552 055 026	4.06	85 000 000	4.93
2020	1 778 087 797	3.13	1 617 533 737	4.22	75 700 000	4.26
2021	1 842 418 501	3.62	1 661 208 319	2.70	92 100 000	5.00
2022	1 921 977 058	4.32	1 755 342 800	5.67	76 800 000	4.00
2023	2 022 469 492	5.23	1 831 687 156	4.35	89 800 000	4.44

Entwicklung der wichtigsten Kennziffern

ANLAGEGRUPPE W (WOHNLIEGENSCHAFTEN), VALORENNUMMER 1049345

Per 31.3.	Anspruchsbestand		Kapitalwert CHF/ Anspruch	Nettoertrag CHF/ Anspruch	Ausschüttung CHF/ Anspruch	Netto Rendite %	Anlage- Rendite %
	Anzahl	Veränderung zu Vorjahr %					
2000	549 090		404.00				
2001	595 282	8.41	408.50	18.46	18.45	4.57	5.68
2002	635 106	6.69	404.78	19.89	19.85	4.87	3.96
2003	760 308	19.71	404.36	19.68	19.70	4.86	4.75
2004	776 324	2.11	401.92	17.06	17.05	4.22	3.62
2005	799 967	3.05	402.55	18.35	18.35	4.57	4.72
2006	826 294	3.29	408.75	19.04	19.05	4.73	6.27
2007	1 671 488	102.29	413.35	18.76	18.75	4.59	5.72
2008	1 718 891	2.84	424.49	18.53	18.55	4.48	7.18
2009	1 785 246	3.86	429.52	19.04	19.00	4.49	5.68
2010	1 853 711	3.84	436.02	19.07	18.70	4.44	5.94
2011	1 923 772	3.78	444.52	18.59	18.30	4.26	6.12
2012	2 460 387	27.89	454.47	18.83	18.60	4.23	6.40
2013	2 553 014	3.76	461.83	17.41	18.00	3.83	5.40
2014	2 649 548	3.78	468.67	18.07	18.15	3.92	5.53
2015	2 649 548	0.00	476.06	18.68	18.20	3.99	5.58
2016	2 648 950	-0.02	495.41	19.14	18.50	4.02	7.98
2017	2 641 421	-0.28	521.00	17.95	18.10	3.62	8.65
2018	2 728 513	3.30	528.94	17.69	17.65	3.40	4.95
2019	2 799 922	2.62	536.45	17.87	17.45	3.38	4.79
2020	2 880 394	2.87	545.53	16.04	17.10	2.99	4.60
2021	2 916 415	1.25	553.29	16.32	16.60	3.00	4.62
2022	2 992 466	2.61	569.20	17.39	17.25	3.14	6.07
2023	3 018 035	0.85	589.67	17.24	17.40	3.03	6.60

Bemerkungen/Hinweise:

Die erzielten Nettoerträgen und Anlagerenditen sind keine Gewähr für deren zukünftige Entwicklung.

Zahlen in Kürze

ANLAGEGRUPPE G (GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN), VALORENNUMMER 1049 349

Per 31.3.	Marktwert Liegenschaften		Nettovermögen		Hypotheken	
	CHF	Veränderung zu Vorjahr %	CHF	Veränderung zu Vorjahr %	CHF	in % vom Marktwert
2000	303561800		182802420		112483225	37.05
2001	365516900	20.41	284160246	55.45	106607250	29.17
2002	387909600	6.13	305647543	7.56	77752250	20.04
2003	401902800	3.61	323146063	5.73	75468250	18.78
2004	404209000	0.57	324394493	0.39	77427250	19.16
2005	410858852	1.65	374900478	15.57	42381250	10.32
2006	410380203	-0.12	390406054	4.14	29516000	7.19
2007	513497700	25.13	478258212	22.50	30500000	5.94
2008	522830400	1.82	501908454	4.95	16300000	3.12
2009	546702895	4.57	529621166	5.52	15000000	2.74
2010	591851000	8.26	554593626	4.72	29875000	5.05
2011	635699000	7.41	590470586	6.47	29500000	4.64
2012	706611493	11.16	639522121	8.31	51100000	7.23
2013	724242959	2.50	676587226	5.80	33700000	4.65
2014	741964000	2.45	714066203	5.54	10600000	1.43
2015	744571000	0.35	714910598	0.12	10400000	1.40
2016	767491000	3.08	724207281	1.30	20100000	2.62
2017	762431000	-0.66	726541417	0.32	12400000	1.63
2018	757835824	-0.60	722029656	-0.62	14100000	1.86
2019	771237846	1.77	724612129	0.36	24500000	3.18
2020	783081313	1.54	749079576	3.38	10200000	1.30
2021	804056316	2.68	762121631	1.74	11900000	1.48
2022	850510768	5.78	785753919	3.10	31600000	3.72
2023	884299983	3.97	787927486	0.28	66000000	7.46

Entwicklung der wichtigsten Kennziffern

ANLAGEGRUPPE G (GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN), VALORENNUMMER 1049 349

Per 31.3.	Anspruchsbestand		Kapitalwert CHF/ Anspruch	Nettoertrag CHF/ Anspruch	Ausschüttung CHF/ Anspruch	Netto Rendite %	Anlage- Rendite %
	Anzahl	Veränderung zu Vorjahr %					
2000	534510		342.00				
2001	777591	45.48	351.13	14.31	14.25	4.18	6.85
2002	824136	5.99	355.91	14.96	15.00	4.26	5.60
2003	866977	5.20	355.68	17.05	17.05	4.79	4.73
2004	866395	-0.07	356.81	17.61	17.60	4.95	5.27
2005	1004875	15.98	357.12	15.96	15.95	4.47	4.56
2006	1040508	3.55	359.82	15.39	15.40	4.31	5.06
2007	1267954	21.86	360.76	16.43	16.40	4.56	4.82
2008	1312706	3.53	364.26	18.09	17.35	5.01	5.97
2009	1368141	4.22	369.45	17.66	16.55	4.84	6.06
2010	1414735	3.41	374.90	17.11	16.90	4.62	5.79
2011	1471268	4.00	383.48	17.85	17.75	4.76	6.99
2012	1582481	7.56	388.53	15.60	16.50	4.07	5.36
2013	1645202	3.96	394.12	17.13	17.15	4.42	6.09
2014	1714066	4.19	397.94	18.65	17.00	4.73	5.71
2015	1714066	0.00	399.09	17.99	16.70	4.50	4.38
2016	1711851	-0.13	407.00	16.06	16.65	4.01	5.66
2017	1708684	-0.19	409.37	15.84	15.85	3.90	4.63
2018	1696010	-0.74	409.09	16.63	15.70	4.06	4.00
2019	1696010	0.00	413.31	13.94	15.15	3.40	4.20
2020	1746140	2.96	417.80	11.19	13.60	2.72	4.10
2021	1779776	1.93	418.53	9.68	10.15	2.33	3.09
2022	1805292	1.43	428.88	6.37	6.40	1.52	4.11
2023	1748367	-3.15	437.86	12.80	12.80	2.98	5.09

Bemerkungen/Hinweise:

Die erzielten Nettoerträgen und Anlagerenditen sind keine Gewähr für deren zukünftige Entwicklung.

Berichte Schätzungs- experte und Revisionsstelle



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 jährlich zum Zweck der Rechnungslegung.

Der Wert des gesamten Liegenschaftsportfolios wurde mittels drei Teilportfolios in Tranchen und einer Nachbewertungsbranche zu unterschiedlichen Bewertungsstichtagen ermittelt. Der Bewertungsstichtag des ersten Teilportfolios ist der 01.08.2022, der Zweite der 01.11.2022 sowie der Dritte der 01.03.2023.

Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien durchgeführt wurden.

Die ermittelten Werte der Liegenschaften entsprechen dem aktuellen Wert (Marktwert), wie er in den Swiss GAAP FER 26 beschrieben wird.

Definition Marktwert

Der Marktwert ist definiert als der am Stichtag wahrscheinliche, auf dem freien Markt zu erzielende, Preis zwischen zwei unabhängigen, gut informierten, kaus- bzw. verkaufswilligen Parteien, unter Berücksichtigung eines marktgerechten Vermarktungszeitraums.

Handänderungs-, Grundstücksgewinn- oder Mehrwertsteuern sowie weitere bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaften anfallende Kosten und Provisionen sind nicht enthalten. Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten 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 bewertete die Immobilien 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

Grundlagen für die Bewertung bilden aktuelle Informationen und Daten bezüglich der Liegenschaften sowie der relevanten Immobilienmärkte. Alle Marktdaten der Immobilienmärkte stammen aus Datenbanken von Wüest Partner mit Stand vom 1. bis 4. Quartal 2022.

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 leerstehende 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 September 2020 bis Februar 2023 statt.

Ergebnisse

Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften)

Per Stichtag 31.03.2023 wird der Gesamtwert der Anlagegruppe W bestehend aus insgesamt 147 Liegenschaften mit Total CHF 2 022 469 000 ausgewiesen. Darin enthalten ist ein laufendes Neubauprojekt zum Kostenwert von Total rund CHF 24 042 000. Die 146 Bestandsliegenschaften weisen einen Marktwert von CHF 1 998 427 000 aus.

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden reale Diskontierungssätze zwischen 2.10 Prozent und 3.00 Prozent angewendet. Der nach Marktwerten gewichtete Diskontierungssatz sämtlicher Liegenschaften beträgt 2.65 Prozent netto, real.

Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften)

Per Stichtag kann ein Gesamtwert der 42 Liegenschaften der Anlagegruppe G von CHF 884 300 000 ausgewiesen werden. Darin enthalten sind ein laufendes Ersatzneubauprojekt mit Projektkosten von rund CHF 7 909 000 sowie ein Zukauf zu Kostenwerten von rund CHF 35 887 000.

Die 21 Bestandsliegenschaften des Teilportfolios Alleineigentum weisen einen Wert von CHF 634 847 000 auf. Der Wert des Teilportfolios Miteigentum inklusive der zugekauften Miteigentumsanteile besteht aus 19 Liegenschaftsanteilen im Bestand und wird per 31.03.2023 mit CHF 205 657 000 beziffert.

Für die Liegenschaften im Alleineigentum und Miteigentum wurden reale Diskontierungssätze zwischen 2.20 Prozent und 4.00 Prozent bzw. 2.25 Prozent und 4.30 Prozent angewendet. Die entsprechenden marktwertgewichteten Diskontierungssätze betragen 2.76 Prozent netto, real und 3.22 Prozent netto, real.

Veränderungen in der Berichtsperiode

Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften)

In der Berichtsperiode vom 01.04.2022 bis 31.03.2023 wurde in der Anlagegruppe W keine Liegenschaft zugekauft. Die Liegenschaft «Ringstrasse 6, 8» in 8107 Buchs wurde zu den Bestandesliegenschaften transferiert. Es erfolgte kein Verkauf in der berücksichtigten Berichtsperiode.

Im Geschäftsjahr 2022/23 investierte assetimmo in ein Neubauprojekt, den Anbau «284» an die Liegenschaft «Lehenmattstrasse 280/282» in 4052 Basel.

Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften)

In der Berichtsperiode vom 01.04.2022 bis 31.03.2023 wurde im Teilportfolio Alleineigentum die Liegenschaft «Steinenvorstadt 55–59» in 4051 Basel zugekauft. Die Liegenschaft «Grossfeldstrasse» in 8887 Mels wurde in der berücksichtigten Berichtsperiode verkauft.

Im Teilportfolio Miteigentum wurden die zugekauften Miteigentumsanteile der Liegenschaften «Zeughaus-Passage» und «Zeughaus-Passage, Baurecht» in 3001 Bern zu den Bestandesliegenschaften transferiert. In der berücksichtigten Berichtsperiode wurden keine Miteigentumsanteile verkauft.

Im Geschäftsjahr 2022/23 investierte assetimmo in das Ersatzneubauprojekt «Montagne 136» in 1224 Chêne-Bougeries der Anlagegruppe G Alleineigentum.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Im Einklang mit der Geschäftspolitik 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 2023

Wüest Partner AG

Andreas Ammann
Partner

Silvana Dardikman
Director

An die Anlegerversammlung der assetimmo Immobilien-Anlagestiftung, Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der assetimmo Immobilien-Anlagestiftung (der Anlagestiftung) – bestehend aus den Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens (Seiten 30–33 und 48–51), der Bilanz und der Erfolgsrechnung des Stammvermögens (Seite 54–56) für das am 31. März 2023 endende Jahr sowie dem Anhang (Seiten 60–73), einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Anlagestiftung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Stiftungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Stiftungsrates für die Jahresrechnung

Der Stiftungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen und für die interne Kontrolle, die der Stiftungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt,

stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht/vorsorgeeinrichtungen>
Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen werden. In Übereinstimmung mit Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 haben wir die vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

Wir haben geprüft, ob

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- die Vorkehren zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das oberste Organ hinreichend kontrolliert wird;
- die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 23. Mai 2023

BDO AG

Peter Stalder

Zugelassener Revisions-
experte

Manuel Lüthi

Leitender Revisor
Zugelassener Revisions-
experte







Impressum

Herausgeber

assetimmo
Immobilien-Anlagestiftung
Badenerstrasse 329
8003 Zürich
Telefon: 044 404 20 42
Mail: info@assetimmo.ch
Web: www.assetimmo.ch

Gestaltung

Geyst AG, Zürich

Druck

Mattenbach AG, Winterthur

Nachhaltigkeit

Drei Labels garantieren die Nachhaltigkeit dieses Drucks: Gedruckt auf FSC-zertifiziertem, chlor- und säurefreiem Altpapier. Die Fasern von FSC-zertifizierten Papieren (FSC: Forest Stewardship Council) stammen aus einer verantwortungsvollen Holzwirtschaft.

Die Reduzierung der CO₂-Emissionen und der Druck in der Schweiz werden durch die Labels myclimate und printed in switzerland garantiert.

Die Webversion des 24. Jahresberichts ist abrufbar unter:
www.assetimmo.ch/de/organisation/publikationen/



gedruckt in der
schweiz

Bildwelt

Sara Keller Photography, Zürich
Werkheim, Uster

Die Bildwelt in diesem Jahresbericht ist entstanden unter Mitwirkung von Bewohnern und Mitarbeiterinnen des Werkheim Uster.

Das Werkheim Uster fördert die Lebensqualität und das selbstbestimmte Handeln von über 280 Menschen mit einer kognitiven Beeinträchtigung. Sie leben in verschiedenen Wohnformen und können sich in einem breiten Angebot an Möglichkeiten, von Kunst über Gartenarbeit bis hin zur Gastronomie oder Produktion, betätigen. Das Werkheim Uster tut alles dafür, dass sie Verantwortung für das eigene Leben übernehmen können.



**Partnerschaftlich in
die Zukunft investieren.**

www.assetimmo.ch