

# Halbjahresbericht 2015/2016





# Inhalt



<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
Generelles Marktumfeld, Wohnimmobilien, Geschäftsimmobilien	4
Anpassung des Stiftungsreglements	5
Allgemeine Hinweise zum Halbjahresbericht bezüglich Bilanz und Planerfolgsrechnung	5
Zahlen in Kürze	6
Entwicklung der wichtigsten Kennziffern	7
<b>Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften), Valor 1'049'345</b>	<b>8</b>
<b>Halbjahresbericht</b>	<b>9</b>
Anspruchsbestand und -entwicklung	9
Marktwert der Liegenschaften	9
Projekte, Desinvestitionen, Investitionen	9
Übersicht über Liegenschaftenveränderungen	9
Fremdfinanzierungsgrad	10
Nettovermögen	10
Ertragsentwicklung/Ausschüttung	10
Wert- und Ertragsentwicklung eines Anspruchs	10
Verteilung der Anlagen	11
<b>Halbjahresrechnung</b>	<b>12</b>
Bilanz per 30. September 2015	12
Planerfolgsrechnung 2015/2016	13
<b>Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften), Valor 1'049'349</b>	<b>14</b>
<b>Halbjahresbericht</b>	<b>15</b>
Anspruchsbestand und -entwicklung	15
Marktwert der Liegenschaften	15
Projekte, Desinvestitionen, Investitionen	15
Übersicht über Liegenschaftenveränderungen	16
Fremdfinanzierungsgrad	16
Nettovermögen	16
Ertragsentwicklung/Ausschüttung	16
Wert- und Ertragsentwicklung eines Anspruchs	16
Verteilung der Anlagen	17
<b>Halbjahresrechnung</b>	<b>18</b>
Bilanz per 30. September 2015	18
Planerfolgsrechnung 2015/2016	19
<b>Adressen</b>	<b>20</b>

# Einleitung

## Generelles Marktumfeld

Die Weltwirtschaft hat sich im bisherigen Jahresverlauf positiv weiterentwickelt. Für das Jahr 2015 rechnet der Internationale Währungsfonds (IWF) mit einem Wachstum von 3.1 %. Im Euroraum setzte sich die langsame Erholung fort. Eine Wachstumsbeschleunigung konnte in den USA festgestellt werden. Die Schwellenländer leiden in ihrer Entwicklung an den tiefen Rohstoffpreisen. China ist mit einer gegenüber den Vorjahren substanziell tieferen Wachstumsrate konfrontiert und an den lokalen Börsen erfolgten teilweise starke Kurskorrekturen.

An den Finanzmärkten war in den vergangenen Monaten eine weiterhin hohe Volatilität feststellbar. Verantwortlich dafür waren verschiedene Faktoren. Sie liegen in der erwarteten Zinswende in den USA, den Börsenkorrekturen in China und auch in der derzeit unsicheren Einschätzung der Entwicklung in wichtigen Schwellenländern. Im Euroraum bestehen immer noch Risiken im Zusammenhang mit Griechenland. Der IWF geht derzeit für 2016 von einem Wachstum der Weltwirtschaft in der Grössenordnung von 3.6 % aus.

In der Schweiz erfolgte am 15. Januar 2015 durch die Nationalbank eine Zäsur. Die Wechselkursuntergrenze zum Euro wurde aufgehoben und Negativzinsen wurden eingeführt. Mit diesen Massnahmen erfuhren substanziell relevante Parameter für die wirtschaftliche Entwicklung der Schweiz eine fundamentale Veränderung. In der Folge hat sich die konjunkturelle Entwicklung der Schweiz deutlich abgeschwächt. Besonders betroffen waren die wichtigen Exportbranchen. Eine deutlichere Eintrübung wurde durch die positiven Effekte der Binnennachfrage verhindert. Diese wurde gestützt durch die Zuwanderung. In der Schweiz geht man für das Jahr 2015 nur noch von einer BIP-Zunahme von 0.9 % aus. Diese weiter reduzierte Wachstumsrate ist insbesondere eine Folge der verlangsamten Dynamik der Exportbranchen. Die dennoch positive Prognose stützt sich auf eine weitere positive Entwicklung der Weltwirtschaft und auf eine anhaltend erfreuliche Binnennachfrage des privaten Konsums in der Schweiz. Die reduzierte Wirtschaftsentwicklung hat die Erholung in Bezug auf die Arbeitsmarktsituation und damit auf die Arbeitslosenzahlen gebremst. Für das Jahr 2015 wird von einer durchschnittlichen Arbeitslosenquote von unverändert 3.3 % ausgegangen. Wegen der erwarteten geringeren Zunahme des BIP wird für 2016 mit einer Steigerung der Quote auf 3.6 % gerechnet.

Für 2016 wird unter der Voraussetzung der sich erholenden Weltkonjunktur mit deren positiven Auswirkung auf den Exportbereich von einer beschleunigten BIP-Zunahme von etwa 1.5 % ausgegangen.

Die Risiken der weiteren Entwicklung für die Schweiz liegen im Fortgang der positiven weltwirtschaftlichen Entwicklung in den für die Schweiz wichtigen Absatzmärkten und in der Währungssituation. Wichtig für die Zukunft (Investitionsverhalten und privater Konsum) sind auch die Lösung der Fragen um die zukünftige Regelung der Zuwanderung sowie die damit zusammenhängende Vertragssituation mit der EU (bilaterale Verträge).

## Wohnimmobilien

Wohnliegenschaften als Anlageobjekte sind in der Gunst der Anleger im bisherigen Jahresverlauf nach dem Entscheid der Nationalbank betreffend der Wechselkursuntergrenze und der Negativverzinsung noch mehr gestiegen. Private wie institutionelle Investoren profitieren von den weiterhin tiefen Zinsen für die Finanzierung. Die restriktiveren Kreditvergabevorgaben der Finanzinstitute üben zwar einen dämpfenden Einfluss aus, aber deren Wirkung ist angesichts der derzeitigen Investitionsalternativen begrenzt. Die Absorption der neu erstellten Wohnimmobilien ist bisher über alle Marktsegmente intakt. Bei den Objekten in den obersten Preissegmenten (Miete und Kauf) ist eine weitere Zunahme der erforderlichen Vermarktungsdauer feststellbar. Wir bleiben vor diesem Hintergrund selektiv und halten diszipliniert an den bewährten Anforderungen bezüglich Lage, Qualität und Preisniveau der möglichen Investitionsobjekte fest. Nicht nur für das produzierende Gewerbe, die Industrie und den Dienstleistungssektor, sondern auch für Investoren in Immobilien ist die baldige Regelung der Verhältnisse mit der EU von grosser Bedeutung.

## Geschäftsimmobilien

Gut positionierte Geschäftsliegenschaften werden nach wie vor und aus den gleichen Gründen wie Wohnliegenschaften von interessierten Anlegern nachgefragt. Aufgrund der deutlich reduzierten Wachstumserwartung ist die Nachfrage nach Flächen für Gewerbe, Dienstleistungen und Verkauf verhalten, teilweise auch rückläufig. Die Vermarktung leerer oder frei werdender Flächen bedarf vonseiten der Anbieter vermehrter Anstrengungen zur Steigerung der Attraktivität der verfügbaren Flächen. Objekte an der Peripherie beziehungsweise abseits der Ballungsgebiete sind davon deutlich stärker betroffen. Zum bereits bestehenden Angebot kommen noch neu erstellte Flächen dazu; umso wichtiger ist das Kriterium der Makro- beziehungsweise Mikrolage der Objekte. Zentrale und zentrumsnahe Standorte und Objekte entsprechend unserer bestehenden Portfoliostruktur sind von dieser



Entwicklung weniger betroffen. Wir halten darum an unseren diesbezüglichen Anforderungen fest. Unser Fokus liegt bei neuen Objekten weiterhin auf zentralen Lagen und auf der Identifikation von Wertschöpfungspotenzialen bei bestehenden Objekten im Bestand.

### **Anpassung des Stiftungsreglements**

Mit dem Ziel, die Liquidität der Anlagen an den Anlagegruppen zu erhöhen, hat der Stiftungsrat eine Anpassung des Stiftungsreglements erarbeitet. Neu werden Zessionen von Ansprüchen unter Anlegern zugelassen. Gemäss der Anlagestiftungsverordnung (ASV) sind Zessionen bei illiquiden Anlagen (wie Immobilien) zugelassen. Die Anpassung des Stiftungsreglements wurde der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) zur Vorprüfung eingereicht. Die Modifikation gab zu keinen Bemerkungen Anlass. An der Anlegerversammlung 2015 wurde die Anpassung des Stiftungsreglements zur Beratung und Beschlussfassung unterbreitet. Die Anlegerversammlung hat die Anpassung genehmigt. Das angepasste Stiftungsreglement trat per Datum der Beschlussfassung, 17. Juni 2015, in Kraft.

Im Zusammenhang mit dem angepassten Stiftungsreglement wurden diverse Regelungen zu Transaktionen von Ansprüchen an den Anlagegruppen angepasst und mit Wirkung auf den 1. Juli 2015 in Kraft gesetzt. Die Anleger wurden mit einem Informationsschreiben über die Anpassungen informiert.

### **Allgemeine Hinweise zum Halbjahresbericht bezüglich Bilanz und Planerfolgsrechnung**

Bei der halbjährlichen Kontrolle der Entwicklung der Anlagegruppen überprüfen wir alle relevanten Positionen der Liegenschaftsrechnungen und Bilanzwerte. Auf der Basis der detaillierten Analysen erstellen und publizieren wir eine Bilanz per 30. September 2015. Damit einhergehend ergibt sich je Anlagegruppe eine Erfolgsrechnung des ersten Semesters. Wichtige Elemente in den Kosten- und Ertragspositionen per 30. September zeigen zufällige Konstellationen. Mit der nachgeführten Planerfolgsrechnung für das gesamte Geschäftsjahr resp. deren Vergleich mit dem Vorjahr ist eine aussagekräftigere Information gegeben. Es handelt sich dabei um nicht revidierte Werte. Sie basieren auf dem derzeitigen Kenntnisstand, vorbehaltlich der Vorausehbarkeit der weiteren Entwicklung.

Der prognostizierte Ertrag pro Anspruch berücksichtigt die derzeit erwarteten effektiven Einnahmen und Ausgaben der Anlagegruppen. Ertrags- und aufwandswirksame Veränderungen im Liegenschaftsbestand aus Investi-

tionen und Desinvestitionen werden berücksichtigt. Allfällige Kapitalgewinne aus Liegenschaftentransaktionen werden aufgrund des Vorsichtsprinzips erst bei deren Realisierung in der Kapitalwertermittlung berücksichtigt. Wir verweisen auf die jeweiligen Ausführungen bei den Anlagegruppen W und G.

Bei den Prognosen zur Ausschüttung wird ein aus Sicht des Stiftungsrates allenfalls notwendiger Ausgleich für Abweichungen des effektiven Unterhaltsbedarfes der Immobilien vom mittel- und langfristig erwarteten Wert berücksichtigt. Dieser Vortrag und dessen Veränderung sind jeweils im Antrag an die Anlegerversammlung zur Genehmigung der Jahresrechnungen der Anlagegruppen enthalten.

Zürich, im Dezember 2015

Geschäftsleitung

ASSETIMMO Immobilien-Anlagestiftung

## Zahlen in Kürze

### Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften), Valorennummer 1'049'345

Per 31.3.	Marktwert Liegenschaften		Nettovermögen		Hypotheken	
	Veränderung		Veränderung		in % vom	
	zu Vorjahr		zu Vorjahr		Marktwert	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%
2000	290'314'000		221'832'360		59'323'000	20.43
2001	300'540'000	3.52	254'161'010	14.57	48'473'140	16.13
2002	309'824'000	3.09	269'714'068	6.12	36'665'000	11.83
2003	308'408'000	-0.46	322'403'631	19.54	23'950'000	7.77
2004	317'327'166	2.89	325'262'612	0.89	10'950'000	3.45
2005	353'590'588	11.43	336'702'528	3.52	19'550'000	5.53
2006	372'857'715	5.45	353'481'185	4.98	16'450'000	4.41
2007	725'702'227	94.63	722'261'252	104.33	153'564	0.02
2008	787'085'456	8.46	761'500'640	5.43	13'697'660	1.74
2009	851'501'494	8.18	800'789'390	5.16	41'897'660	4.92
2010	885'686'428	4.01	843'596'988	5.35	32'200'000	3.64
2011	949'697'828	7.23	890'908'804	5.61	41'600'000	4.38
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
30.09.2015	1'438'369'853	2.94	1'312'588'902	0.13	75'200'000	5.23

### Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften), Valorennummer 1'049'349

Per 31.3.	Marktwert Liegenschaften		Nettovermögen		Hypotheken	
	Veränderung		Veränderung		in % vom	
	zu Vorjahr		zu Vorjahr		Marktwert	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%
2000	303'561'800		182'802'420		112'483'225	37.05
2001	365'516'900	20.41	284'160'246	55.45	106'607'250	29.17
2002	387'909'600	6.13	305'647'543	7.56	77'752'250	20.04
2003	401'902'800	3.61	323'146'063	5.73	75'468'250	18.78
2004	404'209'000	0.57	324'394'493	0.39	77'427'250	19.16
2005	410'858'852	1.65	374'900'478	15.57	42'381'250	10.32
2006	410'380'203	-0.12	390'406'054	4.14	29'516'000	7.19
2007	513'497'700	25.13	478'258'212	22.50	30'500'000	5.94
2008	522'830'400	1.82	501'908'454	4.95	16'300'000	3.12
2009	546'702'895	4.57	529'621'166	5.52	15'000'000	2.74
2010	591'851'000	8.26	554'593'626	4.72	29'875'000	5.05
2011	635'699'000	7.41	590'470'586	6.47	29'500'000	4.64
2012	706'611'493	11.16	639'522'121	8.31	51'100'000	7.23
2013	724'242'959	2.50	676'587'226	5.80	33'700'000	4.65
2014	741'964'000	2.45	714'066'203	5.54	10'600'000	1.43
2015	744'571'000	0.35	714'910'598	0.12	10'400'000	1.40
30.09.2015	764'387'000	2.66	703'142'626	-1.65	40'400'000	5.29

#### Bemerkungen/Hinweise:

- Bildung der Anlagegruppen nach der Fusion ISP/SIG per 1. April 2000.
- Alle Werte per 30. September 2015 und Prognosen zu Ausschüttung und Renditen sind nicht revidiert.





## Entwicklung der wichtigsten Kennziffern

### Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften), Valorennummer 1'049'345

Per 31.3.	Anspruchsbestand		Kapitalwert	Nettoertrag	Ausschüttung	Netto-	Gesamt-
	Anzahl	Veränderung	CHF/	CHF/	CHF/	Rendite	Rendite
		%	Anspruch	Anspruch	Anspruch	%	%
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
30.09.2015	2'649'548	0.00	486.35	18.03	18.10	3.78	7.31

### Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften), Valorennummer 1'049'349

Per 31.3.	Anspruchsbestand		Kapitalwert	Nettoertrag	Ausschüttung	Netto-	Gesamt-
	Anzahl	Veränderung	CHF/	CHF/	CHF/	Rendite	Rendite
		%	Anspruch	Anspruch	Anspruch	%	%
2000	534'510		342.00				
2001	777'591	45.48	351.13	14.31	14.25	4.18	6.85
2002	824'136	5.99	355.91	14.96	15.00	4.26	5.60
2003	866'977	5.20	355.68	17.05	17.05	4.79	4.73
2004	866'395	-0.07	356.81	17.61	17.60	4.95	5.27
2005	1'004'875	15.98	357.12	15.96	15.95	4.47	4.56
2006	1'040'508	3.55	359.82	15.39	15.40	4.31	5.06
2007	1'267'954	21.86	360.76	16.43	16.40	4.56	4.82
2008	1'312'706	3.53	364.26	18.09	17.35	5.01	5.97
2009	1'368'141	4.22	369.45	17.66	16.55	4.84	6.06
2010	1'414'735	3.41	374.90	17.11	16.90	4.62	5.79
2011	1'471'268	4.00	383.48	17.85	17.75	4.76	6.99
2012	1'582'481	7.56	388.53	15.60	16.50	4.07	5.36
2013	1'645'202	3.96	394.12	17.13	17.15	4.42	6.09
2014	1'714'066	4.19	397.94	18.65	17.00	4.73	5.71
2015	1'714'066	0.00	399.09	17.99	16.70	4.50	4.38
30.09.2015	1'714'066	0.00	402.55	15.26	16.40	3.81	5.27

#### Bemerkungen/Hinweise:

- Die Werte zur Ausschüttung je Anspruch, Netto- und Gesamtrendite unterliegen dem ausdrücklichen Vorbehalt des Eintreffens der Annahmen im Verlaufe der weiteren Entwicklung.
- Die Prognose der Ausschüttung für das aktuelle Geschäftsjahr berücksichtigt die Vorwegnahme eines durch den Stiftungsrat beschlossenen Vortrag für den Unterhalt der Liegenschaften resp. dessen Veränderung. Wir verweisen auf die allgemeinen Anmerkungen in der Einleitung und die entsprechenden Ausführungen bei der jeweiligen Anlagegruppe.
- Die erzielten Nettorenditen und Gesamtrenditen sind keine Gewähr für deren zukünftigen Entwicklungen.

# Anlagegruppe W

Wohnliegenschaften  
Valorennummer 1'049'345







### Anspruchsbestand und -entwicklung

Die Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften) ist nach wie vor für Neuzeichnungen geschlossen. Aufgrund des Umstandes, dass der Immobilienbestand substanziell nicht weiter ausgebaut werden konnte, entfiel die Möglichkeit der Wiederanlage der Ausschüttung. Per 30. September 2015 betrug die Anzahl von Ansprüchen unverändert 2'649'548.

Im Rahmen der koordinierten Rückgabe und Ausgabe von Ansprüchen per Monat November 2015 wurden von den Anlegern 598 Ansprüche zur Rücknahme angemeldet. Wegen der geringen Anzahl von Rücknahmen hat der Stiftungsrat beschlossen, auf eine Ausgabe der entsprechenden Zahl von Ansprüchen per November 2015 zu verzichten.

### Marktwert der Liegenschaften

Das Volumen der gehaltenen Liegenschaften hat sich aufgrund der positiven Wertveränderungen der Bestandesliegenschaften, der Investitionen in die Instandsetzungsprojekte und den laufenden Bauprojekten erhöht. Die Marktwerte der Bestandesliegenschaften werden im Verlaufe eines Geschäftsjahres durch den Schätzungs-experten Wüest & Partner AG überprüft. Die Wiederbewertung erfolgt in zwei Tranchen. Im Verlaufe des ersten Halbjahres wurden rund 50 % des Marktwertvolumens wiederbewertet. Die Wertveränderungen werden bei der monatlichen Kurswertermittlung berücksichtigt.

Der Marktwert Liegenschaften unter Berücksichtigung der Investitionen und der Marktwertveränderungen ist im Verlauf des ersten Halbjahres um insgesamt CHF 41'135'840 auf CHF 1'438'369'853 das heisst um 2.94 % gestiegen. Die Veränderungen ergaben sich auf Grund der zwischenzeitlichen Investitionen in laufende Instandsetzungsprojekte, Neubauten und den eingetretenen Marktwertveränderungen der Bestandesobjekte. Im Verlaufe der ersten Hälfte des Geschäftsjahres erhöhten sich die Werte der wiederbewerteten Bestandesliegenschaften um CHF 32'628'380 resp. 2.36 %. Diese Veränderung ist in der Bilanz per 30. September 2015 enthalten.

Neben verschiedenen positiven und negativen Veränderungen bei den wesentlichsten Ertrags- und Kostenkomponenten haben sich die bisherigen Diskontsätze bestätigt resp. sind nochmals gesunken. Der gewichtete durchschnittliche Diskontsatz der Liegenschaften der Anlagegruppe W beträgt per Ende September 2015 3.95 % und hat sich damit gegenüber dem Wert per 31. März 2015 von 4.11 % reduziert.

Im Verlaufe des Monats Oktober wurden nochmals rund 50 % der Bestandesobjekte wiederbewertet. Die Resultate dieser Tranche sind in der Planerfolgsrechnung berücksichtigt. Aufgrund dieser Bewertungstranche ergaben sich nochmals positive Veränderungen der Marktwerte der Bestandesliegenschaften von CHF 24'382'420. Im letzten Quartal erfolgen dann noch verschiedene Nachbewertungen aufgrund dannzumal abgeschlossener Instandsetzungsprojekte und allfälliger wesentlicher Marktveränderungen.

### Projekte

Im laufenden Jahr werden bei diversen Liegenschaften wiederum substanzielle Instandsetzungsprojekte durchgeführt. Insgesamt werden Investitionen im Umfang von rund CHF 21'960'000 vorgenommen. Von dieser Summe werden voraussichtlich CHF 9'078'000 zulasten der Erfolgsrechnung verbucht.

### Desinvestitionen

Es wurden keine Desinvestitionen vorgenommen.

### Investitionen

Neben dem Kauf von bestehenden und neuen Objekten wurden laufend verschiedene kleinere bis grössere Sacheinlagen geprüft oder sind in Bearbeitung. Bisher haben wir keine weiteren neuen Projekte oder Objekte erworben.

### Übersicht über Liegenschaftsveränderungen per 30.09.2015

Ort	Lage	Anteil	Investition	Bemerkungen
<b>Projekte</b>				
Egnach TG	„Mooswiesen“	100 %	5'775'840	Projektkosten
Zofingen AG	Junkermattstrasse 4A/4B, Baulandreserve	100 %	0	
Total			5'775'840	
<b>Verkäufe</b>				
Keine				

### **Fremdfinanzierungsgrad**

Der Bestand an Hypotheken erhöhte sich gegenüber dem Wert per 1. April 2015 von CHF 41'900'000 um CHF 33'300'000 auf CHF 75'200'000. Der Fremdfinanzierungsgrad ist von 3.00 % der gehaltenen Liegenschaften per 1. April 2015 auf 5.23 % per 30. September 2015 gestiegen.

### **Nettovermögen**

Das Nettovermögen nach Gewinnausschüttung betrug per 1. April 2015 CHF 1'262'607'144. Darin ist der Gewinnvortrag auf die neue Rechnung von CHF 1'456'843 enthalten, wovon CHF 1'443'281 auf den Rückbehalt Unterhalt der Liegenschaften entfallen.

Der Rückbehalt Unterhalt oder dessen Veränderung wird vom Stiftungsrat zur Sicherung des mittel- und langfristig erwarteten Unterhaltsbedarfs der Liegenschaften festgelegt und bei der Festlegung der Ausschüttung berücksichtigt.

Das Nettovermögen per 30. September 2015 betrug CHF 1'312'588'902. In diesem Wert ist der Ertrag des laufenden Geschäftsjahres enthalten. Die Erhöhung um CHF 49'981'758 beinhaltet neben dem Ertrag die Kapitalgewinne und -verluste auf Liegenschaften incl. der resultierenden Veränderungen der latenten Steuern.

### **Ertragsentwicklung/Ausschüttung**

Wir haben die Ertrags- und Kostenelemente einer durch uns durchgeführten Überprüfung unterzogen. Sie basiert auf aktualisierten Budgets. Der Sollmietertrag der Liegenschaften hat gegenüber dem Vorjahr um CHF 468'753 zugenommen. Diese Zunahme gegenüber dem Vorjahr ist insbesondere auf die Fertigstellung von Neubauprojekten und Mietzinsanpassungen nach Instandsetzungsprojekten zurückzuführen. Die Ertragsminderung durch Leerstän-

de beträgt voraussichtlich ca. CHF 2'158'000 oder rund 3.0 % der Sollmieten. Der entsprechende Vorjahreswert betrug 2.7 % der Sollmieten. Die erfolgswirksamen Aufwendungen für den Unterhalt der Immobilien werden voraussichtlich rund CHF 190'600 über dem mittel- und langfristig erwarteten Wert von 1.2 % des Versicherungswertes liegen.

Der resultierende Ertrag pro Anspruch beträgt voraussichtlich CHF 18.03. Die Abnahme gegenüber dem Vorjahreswert von CHF 18.68 beträgt CHF 0.65. Die Abnahme ist vor allem darauf zurückzuführen, dass gegenüber dem Vorjahr höhere Ausgaben für den Unterhalt der Liegenschaften getätigt werden.

Die erfolgswirksamen Aufwendungen für den Unterhalt der Immobilien liegen über dem mittel- und langfristig erwarteten Wert von 1.2 % des Versicherungswertes. Für die Gewinnausschüttung wird der vorhandene Rückbehalt für den Unterhalt der Liegenschaften entsprechend reduziert werden. In der Folge wird der Stiftungsrat eine Ausschüttung beschliessen können, welche über dem derzeit erwarteten Ertrag pro Anspruch liegt.

Die Ausschüttung beträgt voraussichtlich CHF 18.10.

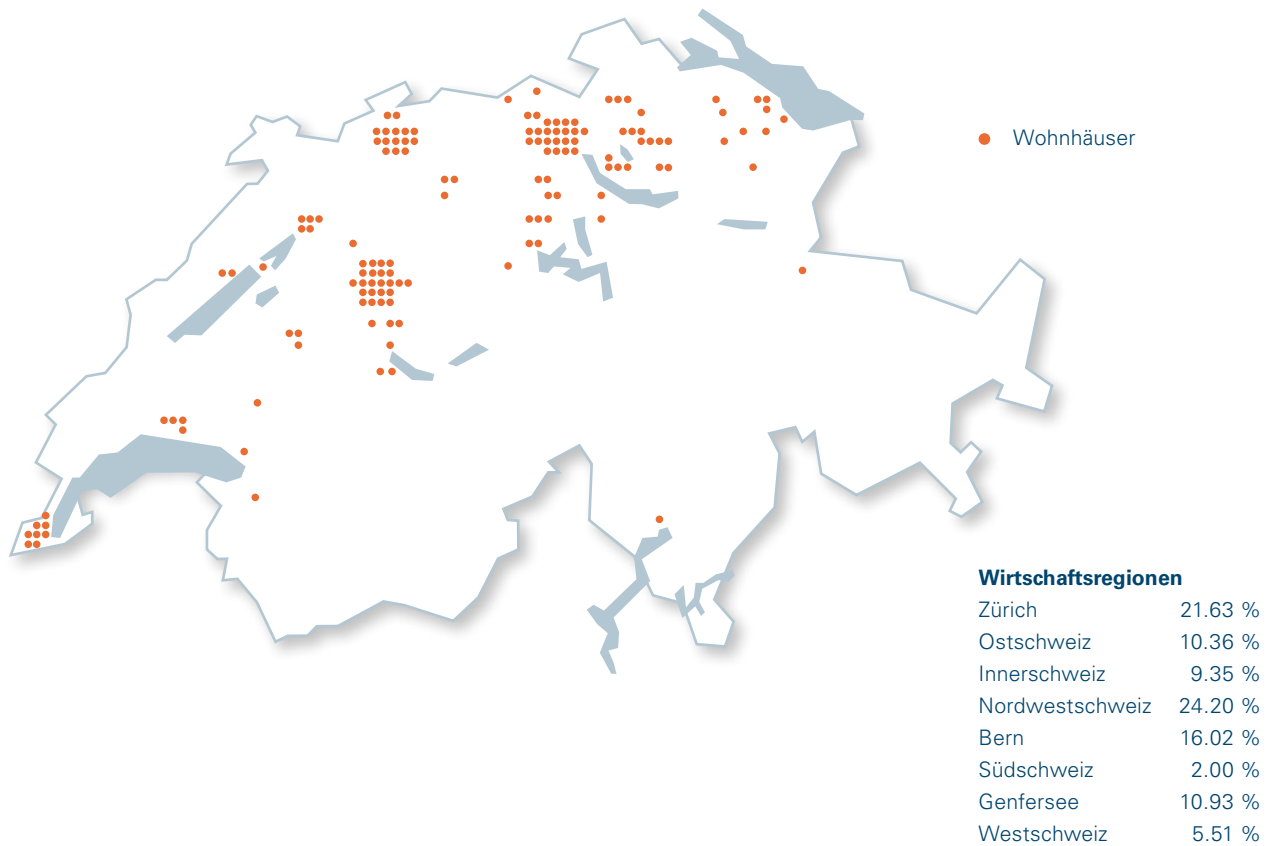
### **Wert- und Ertragsentwicklung eines Anspruchs**

Der Kapitalwert eines Anspruchs beträgt per 30. September 2015 CHF 486.35. Die Erhöhung gegenüber dem Wert per 1. April 2015 von CHF 476.54 (nach Veränderung Gewinnvortrag) beträgt CHF 9.81. Sie ist insbesondere eine Folge der erwähnten positiven Wertveränderung der Bestandesliegenschaften per 30. September 2015.

Der Inventarwert eines Anspruchs zuzüglich aufgelaufenem Ertrag ist vom 1. April 2015 bis 30. September 2015 von CHF 476.54 auf CHF 495.40 (+3.96 %) gestiegen.



## Verteilung der Anlagen



## Bilanz per 30. September

	2015	2015
	30.9.	31.3.
	CHF	CHF
<b>Aktiven</b>	<b>1'456'612'750</b>	<b>1'417'316'806</b>
<b>Immobilien</b>	<b>1'438'369'853</b>	<b>1'397'234'013</b>
Alleineigentum	1'415'317'000	1'379'957'000
Alleineigentum im Bau	23'052'853	17'277'013
Miteigentum	0	0
Grundstücke	0	0
<b>Übrige Aktiven</b>	<b>18'242'897</b>	<b>20'082'793</b>
Kurzfristige Forderungen	16'432'099	18'556'089
Rechnungsabgrenzung	574'424	611'281
Bankguthaben	1'236'374	915'423
<b>Passiven</b>	<b>1'456'612'750</b>	<b>1'417'316'806</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>144'023'848</b>	<b>106'487'888</b>
Latente Steuern	48'164'000	41'547'100
Hypothekarschulden	75'200'000	41'900'000
Kurzfristige Verbindlichkeiten	19'719'746	21'598'954
Rechnungsabgrenzung	940'102	1'441'834
<b>Nettovermögen</b>	<b>1'312'588'902</b>	<b>1'310'828'918</b>
<b>Ansprüche</b>		
Ausgegebene Ansprüche	Anzahl	2'649'548
Anzahl gekündete Ansprüche, per November 2015	Anzahl	598
Kapitalwert je Anspruch	CHF	486.35
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	CHF	18.68
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch (1. April bis 30. September)	CHF	9.05
Inventarwert je Anspruch	CHF	495.40
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch Prognose ganzes Geschäftsjahr	CHF	18.03

Die Differenz gegenüber dem per 30. September 2015 publizierten Inventarwert (NAV) pro Anspruch von CHF 495.35 ist im Kurswert per 1. November 2015 eingerechnet.





## Planerfolgsrechnung vom 1. April bis 31. März

	2015/2016		2014/2015	
	Planerfolgsrechnung, CHF	% Abschluss, CHF	%	
<b>Nettoertrag Alleineigentum</b>	<b>50'615'231</b>	<b>70.4</b>	52'068'618	72.9
<b>Mietertrag Netto</b>	<b>69'626'158</b>		69'360'611	
Soll-Mietertrag	71'934'158	100.0	71'465'405	100.0
Minderertrag Leerstand	-2'158'000	-3.0	-1'931'668	-2.7
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-150'000	-0.2	-173'126	-0.2
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>13'652'600</b>	<b>19.0</b>	12'127'999	17.0
Instandhaltung	4'574'600		4'494'779	
Instandsetzung	9'078'000		7'633'220	
<b>Operativer Aufwand</b>	<b>5'358'327</b>	<b>7.4</b>	5'163'994	7.2
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren, etc.	541'601	0.8	327'572	0.5
./. Nebenkostenpauschalen	-23'664	-0.0	-13'875	-0.0
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	250'000	0.3	509'168	0.7
Forderungsverluste, Delkredereveränderung	0	0.0	-22'000	-0.0
Versicherungen	545'175	0.8	561'358	0.8
Bewirtschaftshonorare	2'874'925	4.0	2'816'576	3.9
Vermietungs- und Insertionskosten	435'190	0.6	202'768	0.3
Steuern und Abgaben	735'100	1.0	782'427	1.1
<b>Nettoertrag Miteigentum</b>	<b>0</b>		0	
Mietertrag netto	0		0	
Betriebsaufwand inkl. Steuern / Abgaben	0		0	
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>50'615'231</b>	<b>100.0</b>	52'068'618	100.0
Nettoertrag Alleineigentum	50'615'231	100.0	52'068'618	100.0
Nettoertrag Miteigentum	0	0.0	0	0.0
	in % vom operativen Ergebnis		in % vom operativen Ergebnis	
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>112'778</b>	<b>0.2</b>	53'159	0.1
Aktivzinsen	4'600		2'942	
Aktivierte Bauzinsen	105'900		50'037	
Ausgabe- und Rücknahmespesen/Übrige Erträge	2'278		180	
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>676'512</b>	<b>1.3</b>	441'783	0.8
Hypothekarzinsen	406'000		182'545	
Sonstige Passivzinsen	17'100		9'913	
Baurechtszinsen	253'412		249'325	
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>2'303'900</b>	<b>4.6</b>	2'175'085	4.2
Vergütung an Stammvermögen	1'867'000		1'778'044	
Schätzungsaufwand	231'000		195'169	
Prüfungsaufwand	62'000		62'508	
Übriger Verwaltungsaufwand	143'900		139'364	
<b>Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>0</b>		0	
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Ansprüchen	2'847		230'961	
Ausrichtung laufender Erträge bei Rücknahme von Ansprüchen	-2'847		-230'961	
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>47'747'597</b>		49'504'909	
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>0</b>		0	
Realisierte Kapitalgewinne	0		0	
Realisierte Kapitalverluste	0		0	
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>47'747'597</b>		49'504'909	
<b>Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>44'470'200</b>		19'769'331	
Nichtrealisierte Kapitalgewinne	57'731'900		29'295'857	
Nichtrealisierte Kapitalverluste	-721'100		-3'545'226	
Veränderung latente Steuern	-12'540'600		-5'981'300	
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>92'217'797</b>		69'274'240	

# Anlagegruppe G

Geschäftsliegenschaften  
Valorennummer 1'049'349





### Anspruchsbestand und -entwicklung

Die Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften) ist nach wie vor für Neuzeichnungen geschlossen. Aufgrund des Umstandes, dass der Immobilienbestand substanziell nicht weiter ausgebaut werden konnte, entfiel die Möglichkeit der Wiederanlage der Ausschüttung. Per 30. September 2015 betrug die Anzahl von Ansprüchen unverändert 1'714'066.

Im Rahmen der koordinierten Rückgabe und Ausgabe von Ansprüchen per Monat November 2015 wurden von den Anlegern 2'215 Ansprüche zur Rücknahme angemeldet. Wegen der geringen Anzahl von Rücknahmen hat der Stiftungsrat beschlossen, auf eine Ausgabe der entsprechenden Zahl von Ansprüchen per November 2015 zu verzichten.

### Marktwert der Liegenschaften

Der Bestand an Liegenschaften hat sich aufgrund der insgesamt positiven Wertveränderungen der Bestandesliegenschaften, weiteren Investitionen in Instandsetzungsprojekte und einem Zukauf erhöht. Die Marktwerte der Bestandesliegenschaften werden im Verlaufe eines Geschäftsjahres durch den Schätzungsexperten Wüest & Partner AG überprüft. Die Neubewertung erfolgt in zwei Tranchen. Im Verlaufe des ersten Halbjahres wurden ca. 40 % wiederbewertet. Die Wertveränderungen werden bei der monatlichen Kurswertermittlung berücksichtigt.

Der Marktwert unter Berücksichtigung der Investitionen und der Marktwertveränderungen ist im Verlaufe des ersten Halbjahres um CHF 19'816'000 auf CHF 764'387'000 resp. um 2.66 % gestiegen. Diese Veränderung ist in der Bilanz per 30. September 2015 enthalten.

Der Wert der Liegenschaften im Alleineigentum ist im Verlaufe des ersten Halbjahres um CHF 1'425'000 respektive 0.27 % gestiegen. Die Werte der Liegenschaften des Basisportefeuilles im Miteigentum wurden um CHF 3'109'000 respektive 1.40 % höher eingeschätzt.

Der gewichtete durchschnittliche Diskontsatz der Liegenschaften der Anlagegruppe G im Alleineigentum beträgt per Ende September 2015 4.10 % und hat sich damit gegenüber dem Stand per 31. März 2015 von 4.16 % reduziert. Der entsprechende Wert im Miteigentum beträgt per Ende September 2015 4.34 %. Er hat sich damit gegenüber dem Stand per 31. März 2015 von 4.42 % reduziert.

Im Verlaufe des Monats Oktober wurden weitere 60 % des Bestandes wiederbewertet. Die Resultate dieser Tranche sind in der Planerfolgsrechnung berücksichtigt. Aufgrund dieser Bewertungstranche ergab sich eine positive Veränderung der Marktwerte der Bestandesliegenschaften von CHF 8'269'500. Die Marktwertsteigerung ergab sich aufgrund der weiteren Senkung der Diskontsätze der Liegenschaften.

Im letzten Quartal erfolgen dann noch verschiedene Neubewertungen aufgrund dannzumal abgeschlossener Instandsetzungsprojekte und allfälliger wesentlicher Marktveränderungen.

### Projekte

Im laufenden Jahr werden bei diversen Liegenschaften wiederum substanzielle Instandsetzungsprojekte durchgeführt. Insgesamt werden Investitionen im Umfang von rund CHF 10'549'000 vorgenommen. Von dieser Summe werden voraussichtlich CHF 5'476'500 zulasten der Erfolgsrechnung verbucht.

### Desinvestitionen

Im Oktober wurde die Liegenschaft Münsingen, Südstrasse 4/4A + 6 verkauft.

### Investitionen

Bei den Objekten im Alleineigentum wurde ein Objekt erworben. Im Bereich der Miteigentumsliegenschaften haben wir keine Zukäufe getätigt.



## Übersicht über Liegenschaftsveränderungen per 30.09.2015

Ort	Lage	Anteil	Marktwert	Bemerkungen
<b>Käufe</b>				
Alleineigentum				
Brugg AG	Neumarktplatz 18	100 %	14'620'000	Per 1. Mai 2015
Miteigentum				
keine				
<b>Verkäufe</b>				
Alleineigentum				
Keine				
Miteigentum				
Keine				

### Fremdfinanzierungsgrad

Der Hypothekarbestand beträgt per 30. September 2015 CHF 40'400'000. Die Fremdvverschuldung erhöhte sich um CHF 30'000'000 und ist damit von 1.40 % auf 5.29 % des Marktwertes der gehaltenen Liegenschaften gestiegen.

### Nettovermögen

Das Nettovermögen nach Gewinnausschüttung betrug per 1. April 2015 CHF 686'285'696. Darin ist der Gewinnvortrag auf die neue Rechnung von CHF 6'590'143 enthalten, wovon CHF 6'516'224 auf den Rückbehalt Unterhalt der Liegenschaften entfallen.

Der Rückbehalt Unterhalt oder dessen Veränderung wird vom Stiftungsrat zur Sicherung des mittel- und langfristig erwarteten Unterhaltsbedarfs der Liegenschaften festgelegt und bei der Festlegung der Ausschüttung berücksichtigt.

Das Nettovermögen per 30. September 2015 betrug CHF 703'142'626. In diesem Wert ist der Ertrag des laufenden Geschäftsjahres enthalten. Die Erhöhung um CHF 16'856'930 beinhaltet neben dem Ertrag die Kapitalgewinne und -verluste auf Liegenschaften incl. der resultierenden Veränderungen der latenten Steuern.

### Ertragsentwicklung/Ausschüttung

Wir haben die Ertrags- und Kostenelemente einer durch uns durchgeführten Überprüfung unterzogen. Sie basiert auf aktualisierten Budgets. Der Sollmietertrag des gesamten Bestandes der Liegenschaften im Alleineigentum hat sich im Vergleich zum Vorjahr um CHF 263'487 erhöht. Diese Erhöhung basiert insbesondere auf dem Zukauf der Liegenschaft in Brugg. Die Ertragsminderung durch Leerstände beläuft sich beim Alleineigentum voraussichtlich auf ca. CHF 1'318'000, respektive 4.5 % der Sollmieten. Sie ist damit höher als der Vorjahreswert von 3.6 %. Die

erfolgswirksamen Aufwendungen für den Unterhalt der Immobilien werden den mittel- und langfristig erwarteten Wert von 1.2 % des Versicherungswertes um rund CHF 1'959'400 überschreiten. Die Hauptursache liegt in der Realisierung seit längerem geplanter Sanierungen bei bestehenden Objekten. Der Nettoertrag der Anlagen im Miteigentum wird voraussichtlich um rund CHF 126'689 tiefer als im Vorjahr ausfallen.

Der resultierende Ertrag pro Anspruch beträgt voraussichtlich CHF 15.26. Die Reduktion gegenüber dem Vorjahreswert von CHF 17.99 beträgt CHF 2.73. Die Reduktion resultiert aufgrund der höheren Ausgaben für den Unterhalt der Liegenschaften. Die erfolgswirksamen Aufwendungen für den Unterhalt der Immobilien überschreiten den mittel- und langfristig erwarteten Wert von 1.2 % des Versicherungswertes. Für die Gewinnausschüttung kann der vorhandene Rückbehalt für den Unterhalt der Liegenschaften entsprechend reduziert werden. In der Folge wird der Stiftungsrat eine Ausschüttung beschliessen, welche über dem derzeitigen Ertrag pro Anspruch liegt.

Die Ausschüttung beträgt voraussichtlich CHF 16.40.

### Wert- und Ertragsentwicklung eines Anspruchs

Der Kapitalwert eines Anspruchs beträgt per 30. September 2015 CHF 402.55. Die Erhöhung gegenüber dem Wert per 1. April 2015 von CHF 400.38 (nach Veränderung Gewinnvortrag) beträgt CHF 2.17. Sie ist eine Folge der insgesamt positiven Wertveränderungen der Bestandesliegenschaften per 30.09.2015.

Der Inventarwert eines Anspruchs zuzüglich aufgelaufenem Ertrag hat sich vom 1. April 2015 bis 30. September 2015 von CHF 400.38 auf CHF 410.22 (+2.46 %) erhöht.





## Verteilung der Anlagen



## Bilanz per 30. September

	2015 30.9. CHF	2015 31.3. CHF
<b>Aktiven</b>	<b>774'941'647</b>	754'634'576
<b>Immobilien</b>	<b>764'387'000</b>	744'571'000
Alleineigentum	538'791'000	522'084'000
Alleineigentum im Bau	0	0
Miteigentum	225'596'000	222'487'000
Grundstücke	0	0
<b>Übrige Aktiven</b>	<b>10'554'647</b>	10'063'576
Kurzfristige Forderungen	9'973'145	9'291'225
Rechnungsabgrenzung	31'208	134'085
Bankguthaben	550'294	638'266
<b>Passiven</b>	<b>774'941'647</b>	754'634'576
<b>Fremdkapital</b>	<b>71'799'021</b>	39'723'978
Latente Steuern	22'520'200	21'953'900
Hypothekarschulden	40'400'000	10'400'000
Kurzfristige Verbindlichkeiten	7'404'038	6'984'750
Rechnungsabgrenzung	1'474'783	385'328
<b>Nettovermögen</b>	<b>703'142'626</b>	714'910'598
<b>Ansprüche</b>		
Ausgegebene Ansprüche	Anzahl <b>1'714'066</b>	1'714'066
Anzahl gekündete Ansprüche per November 2015	Anzahl <b>2'215</b>	0
Kapitalwert je Anspruch	CHF <b>402.55</b>	399.09
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	CHF	17.99
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch (1. April bis 30. September)	CHF <b>7.67</b>	
Inventarwert je Anspruch	CHF <b>410.22</b>	417.08
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch Prognose ganzes Rechnungsjahr	CHF <b>15.26</b>	

Die Differenz gegenüber dem per 30. September 2015 publizierten Inventarwert (NAV) pro Anspruch von CHF 410.53 ist im Kurswert per 1. November 2015 eingerechnet.

## Planerfolgsrechnung vom 1. April bis 31. März

	2015/2016		2014/2015	
	Planerfolgsrechnung, CHF	% Abschluss, CHF	%	
<b>Nettoertrag Alleineigentum</b>	<b>19'237'488</b>	<b>65.7</b>	23'651'619	81.5
<b>Mietertrag Netto</b>	<b>27'879'888</b>		27'954'216	
Soll-Mietertrag	29'297'888	100.0	29'034'401	100.0
Minderertrag Leerstand	-1'318'000	-4.5	-1'043'115	-3.6
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-100'000	-0.3	-37'070	-0.1
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>6'635'400</b>	<b>22.6</b>	2'242'039	7.7
Instandhaltung	1'158'900		1'337'752	
Instandsetzung	5'476'500		904'287	
<b>Operativer Aufwand</b>	<b>2'007'000</b>	<b>6.9</b>	2'060'558	7.1
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren etc.	231'815	0.8	222'456	0.8
./. Nebenkostenpauschalen	-23'544	-0.1	8'937	0.0
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	99'680	0.3	232'022	0.8
Forderungsverluste, Delkredereveränderung	0	0.0	-34'262	-0.1
Versicherungen	202'325	0.7	193'023	0.7
Bewirtschaftungshonorare	935'124	3.2	898'314	3.1
Vermietungs- und Insertionskosten	69'300	0.2	36'430	0.1
Steuern und Abgaben	492'300	1.7	503'638	1.7
<b>Nettoertrag Miteigentum</b>	<b>8'275'405</b>	<b>100.0</b>	8'402'094	67.4
Mietertrag netto	8'275'405	100.0	12'463'734	100.0
Betriebsaufwand inkl. Steuern / Abgaben	0	0.0	4'061'640	32.6
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>27'512'893</b>	<b>100.0</b>	32'053'713	100.0
Nettoertrag Alleineigentum	19'237'488	69.9	23'651'619	73.8
Nettoertrag Miteigentum	8'275'405	30.1	8'402'094	26.2
	in % vom operativen Ergebnis		in % vom operativen Ergebnis	
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>3'010</b>	<b>0.0</b>	2'497	0.0
Aktivzinsen	2'470		1'737	
Aktivierte Bauzinsen	0		0	
Ausgabe- und Rücknahmespesen/Übrige Erträge	540		760	
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>176'100</b>	<b>0.6</b>	71'144	0.2
Hypothekarzinsen	169'000		68'392	
Sonstige Passivzinsen	7'100		2'752	
Baurechtszinsen	0		0	
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>1'217'300</b>	<b>4.4</b>	1'140'764	3.6
Vergütung an Stammvermögen	991'000		968'348	
Schätzungsaufwand	145'000		113'096	
Prüfungsaufwand	40'000		39'988	
Übriger Verwaltungsaufwand	41'300		19'332	
<b>Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>0</b>		0	
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Ansprüchen	710		67'218	
Ausrichtung laufender Erträge bei Rücknahme von Ansprüchen	-710		-67'218	
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>26'122'503</b>		30'844'302	
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>-766'650</b>		0	
Realisierte Kapitalgewinne	0		0	
Realisierte Kapitalverluste	-766'650		0	
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>25'355'853</b>		30'844'302	
<b>Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>10'751'912</b>		-860'784	
Nichtrealisierte Kapitalgewinne	16'078'500		8'881'016	
Nichtrealisierte Kapitalverluste	-3'529'788		-9'663'000	
Veränderung latente Steuern	-1'796'800		-78'800	
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>36'107'765</b>		29'983'518	

### **Sitz der Stiftung**

ASSETIMMO  
Immobilien-Anlagestiftung  
Badenerstrasse 329  
8003 Zürich  
Telefon: 044 404 20 42  
Telefax: 044 404 20 43  
Mail: [info@assetimmo.ch](mailto:info@assetimmo.ch)  
Internet: [www.assetimmo.ch](http://www.assetimmo.ch)

