

25

assetimmo

25. Jahresbericht
2023/24



Vorwort des Präsidenten und des Vorsitzenden der Geschäftsleitung



Das vergangene Geschäftsjahr bot für Immobilienbesitzer ein Wechselbad der Gefühle: Ein seit dessen Einführung im Jahr 2008 erstmalig ansteigender Referenzzinssatz, Inflationsraten über dem SNB-Zielband mit anschliessend unerwartet starkem Absinken und überraschende Zinsentscheide der SNB. Doch die effektiven Auswirkungen auf den Schweizer Immobilienmarkt waren im globalen Vergleich ausgesprochen moderat. So hat zwar das Transaktionsvolumen auch in der Schweiz deutlich abgenommen. Dank einer Zunahme der Mieterträge konnte der Abwertungsdruck aufgrund der höheren Diskontsätze aber teilweise kompensiert werden. Über den Gesamtmarkt gesehen, blieb gemäss MSCI 2023 noch eine Wertänderungsrendite von -1.7% . Dies bei einem im langfristigen Vergleich deutlich unterdurchschnittlichen Total Return von $+1.4\%$.

Diesen Entwicklungen konnten sich auch die beiden Anlagegruppen der assetimmo Immobilien-Anlagestiftung nicht entziehen. Im Geschäftsjahr 2023/24 sind die Bewertungen aufgrund der leicht höheren Diskontsätze der Liegenschaften zum ersten Mal seit Jahren etwas gesunken. Die Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften) erzielte eine Anlagerendite von 2.69% , wobei die Wertänderungsrendite -0.52% betrug. Für die Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften) lagen diese Werte bei 0.71% und -2.55% .

Die Anlagegruppe W ist durch einen Zukauf und Investitionen trotz leichten Wertverlusten gewachsen, die Anlagegruppe G nach Abwertungen und kleineren

Verkäufen leicht geschrumpft. Einige Sanierungsprojekte konnten abgeschlossen und vermietet werden. Das grösste Bauprojekt, der Ersatzneubau eines Einkaufszentrums in Chêne-Bougeries, wurde mit dem Abbruch der Bestandesliegenschaft im Sommer 2023 gestartet. Die Sanierung des Wohngebäudeparks schritt stetig und unter Berücksichtigung nachhaltiger Aspekte voran.

Der Stiftungsrat hat auch dieses Jahr beschlossen, den Anlegern in beiden Anlagegruppen Ende Juni 2024 die kommissionsfreie Wiederanlage der Ausschüttung anzubieten. Die Mittel dienen der Realisierung von Instandsetzungsprojekten im eigenen Bestand und Ersatzneubauten sowie dem Ankauf selektiv ausgewählter Liegenschaften. Mit den Investitionen werden der Gebäudepark 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 CO_2 -Emissionen bis 2050 auf Netto-Null zu reduzieren. Wir setzen hierbei auf die Verbrauchsmessung und rollen aktuell das Messkonzept in den Liegenschaften der Anlagegruppe W aus, was bis im Herbst 2024 abgeschlossen sein wird. Mit der Erarbeitung eines Energie Reportings nach REIDA-Standard liefert assetimmo 2024 erstmals Zahlen, die nicht modelliert wurden, sondern auf Verbrauchswerten beruhen. Weitere Ausführungen hierzu können Sie im Abschnitt Nachhaltigkeit finden.

Wir danken den Mitarbeitenden für ihren Einsatz und den Anlegern für ihr grosses Vertrauen in unsere Organisation.

Zürich, im Mai 2024

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)	20
Jahresbericht	22
Verzeichnis der Anlagen	30
Jahresrechnung	36
Beschluss über die Ertragsverwendung	39
Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften)	40
Jahresbericht	42
Verzeichnis der Anlagen	50
Jahresrechnung	54
Beschluss über die Ertragsverwendung	57
Verwaltung der Stiftung	58
Jahresrechnung Stammvermögen	60
Kommentar zur Jahresrechnung des Stammvermögens	61
Antrag an die Anlegerversammlung	62
Anhang zur Jahresrechnung	64
Bericht Schätzungsexperte und Revisionsstelle	80
Impressum	86

Bericht der Geschäftsleitung

Generelles Marktumfeld

Das internationale Marktumfeld war auch im Geschäftsjahr 2023/24 geprägt von einer herausfordernden Gemengelage, hoher Volatilität und anhaltenden Lieferengpässen. Der Ukrainekrieg dauert an und im Oktober 2023 markierte der Nahost-Konflikt einen weiteren dramatischen Höhepunkt der geopolitischen Spannungen und politischen Blockbildungen, die das gesamte Geschäftsjahr andauerten.

Trotz diesen internationalen Verwerfungen stabilisierten sich die Rohstoffpreise zu Beginn des Jahres 2024 nahezu auf dem Niveau von vor dem Ukrainekrieg. Ähnliches trifft auf den europäischen Erdgaspreis zu, der sich seit dem Frühsommer 2023 auf einem vergleichbaren Niveau wie vor der russischen Invasion bewegt. Neben dem stark exponierten Resteuropa war auch die Schweiz von steigenden Energiekosten betroffen, jedoch geringfügiger und die Preise haben sich mittlerweile wieder auf einem normalen Niveau eingependelt.

Während die Inflationsraten im Jahr 2022 ihren Höchststand erreichten, schwächten sie sich im Verlauf des vergangenen Geschäftsjahres deutlich ab. Auf die Spitzenwerte im Euroraum von 7.0% und in den USA von 4.9% im April 2023 folgten in den ersten Monaten 2024 Werte von 2.4 bis 2.8% im Euroraum respektive 3.1 bis 3.5% in den USA. In der Schweiz sank die Inflation vom Februar 2023 mit 3.4% auf tiefe 1.4% per Ende April 2024, was auch der Prognose der SNB für das Jahr 2024 entspricht. Ein zwischenzeitlich kleiner Anstieg war hauptsächlich auf steigende Preise für Lebensmittel, Energie und Wohnkosten zurückzuführen.

Die Reaktionen der Notenbanken auf die Inflationsentwicklung fielen unterschiedlich aus: Die US-Notenbank Fed erhöhte in den vergangenen zwei Jahren den Leitzins schrittweise von 0.25% (Anfang 2022) auf ein Zielband von 5.25 bis 5.5% im Juli 2023. Gemäss Analysten dürfte die Fed im Jahr 2024 damit beginnen, den Leitzins zu senken und bis Ende 2025 auf 2.0 bis 2.25% zu reduzieren. Die Europäische Zentralbank (EZB) agierte wie gewohnt zögerlich und begann 2022 in kleinen Schritten die Leitzinsen zu erhöhen: von 0 (Juni 2022) auf 4.5% (seit September 2023). Auch die EZB dürfte 2024 mit ihren Zinssenkungen starten. Die

Schweizerische Nationalbank (SNB) nimmt unter den grossen Notenbanken die Vorreiterrolle ein. Etwas überraschend senkte sie die Leitzinsen im März 2024 von 1.75 auf 1.5%, wobei die aktuell tiefe Inflationsrate weiteren Senkungsspielraum zulässt. Einzelne Institute erwarten per Ende 2024 einen Leitzins von 1%.

Im Jahr 2023 verzeichnete der Euroraum gemäss Eurostat ein moderates BIP-Wachstum von 0.4%, welches knapp unter den Erwartungen lag. Das geringe Wachstum ist die Folge einer niedrigen Handelselastizität. Sie könnte auf verschiedene Faktoren zurückzuführen sein, wie etwa eine Verschiebung der Binnennachfrage zu weniger handelsintensiven Gütern. Für 2024 senkte die Europäische Kommission ihre Wachstumsprognose im Euroraum auf 0.9% und für 2025 auf 1.7%. Es wird erwartet, dass der Aussehenhandel im Jahr 2024 einen negativen Beitrag zum BIP-Wachstum leisten und im Jahr 2025 weitgehend neutral wird.

Die US-Wirtschaft geht mit überraschend viel Rückenwind ins Wahljahr 2024. Trotz der kräftigen Zinserhöhungen der Zentralbank erreichte die US-Wirtschaft im Gesamtjahr 2023 ein Wachstum von 2.5%, im Vergleich zu 1.9% im Vorjahr. Die Schätzungen für das erste Quartal 2024 liegen gemäss Bureau of Economic Analysis bei 1.6%. Das Wachstum wird durch starke Verbraucherausgaben, eine Wiederbelebung der Investitionen in Produktionsstrukturen und eine Zunahme staatlicher und kommunaler Käufe vorangetrieben. Auch werden unter anderem hohe Lagerbestände, welche auf einen ausgeprägten Nachholbedarf hindeuten, und eine robuste Konsumnachfrage als Gründe aufgeführt.

In der Schweiz stieg das BIP 2023 im Vergleich zum Vorjahr um 1.3%, nach 2.5% im Vorjahr. Insbesondere der private Konsum erwies sich als wichtige Stütze der Konjunktur. Die Schweiz hat die Corona-Krise besser gemeistert als viele andere Länder und ist auf dem Weg zurück zu ihrem Wachstumspfad von vor der Pandemie. Für 2024 werden aber eher verhaltene Aussichten prognostiziert, mit einem erwarteten BIP-Wachstum von 1.3% im Durchschnitt. Eine mit 1.3 bis 1.5% leicht stärker anziehende Konjunkturerwicklung wird erst ab 2025 erwartet.

Im Jahr 2023 verzeichnete der Schweizer Arbeitsmarkt einen hohen Zuwachs, dieser hat sich im Jahresver-

lauf jedoch verlangsamt. Die Arbeitslosenquote verharrte im April 2024 auf niedrigen 2.3%, ein Jahr davor lag sie noch bei sehr tiefen 2.0%. Den knapp 107 000 Stellensuchenden stehen rund 41 500 gemeldete offene Stellen gegenüber. Für 2024 erwartet das SECO im Durchschnitt eine gleichbleibende Arbeitslosenquote von 2.3%, ein Jahr später erwarten sie 2.5%. Der Bedarf an qualifizierten Arbeitskräften wird wegen der vielen Pensionierungen jedoch weiterhin hoch bleiben.

Blick auf die Immobilienmärkte

Die steigenden Leitzinsen in den USA und in Europa in der ersten Jahreshälfte 2023 führten zu einem spürbaren Rückgang des Renditevorteils von Immobilien im Vergleich zu anderen Anlageklassen. Auch der Schweizer Immobilienmarkt spürte die abnehmende Immobilienprämie sowie die höheren Finanzierungs- und Baukosten. Die Neubautätigkeit war rückläufig und die Nachfrage nach Renditeliegenschaften war insgesamt schwächer, der Transaktionsmarkt ist deutlich geschrumpft. Gleichzeitig wurde Mieten wegen der höheren Hypothekarzinsen wieder attraktiver als Kaufen.

Die Bevölkerung ist in der Schweiz im Jahr 2023 um rund 150 000 Personen gewachsen. Damit leben in der Schweiz beinahe 9 Millionen Menschen. Wird im Durchschnitt von etwa zwei Personen pro Wohnung ausgegangen, müsste die Bauindustrie zeitnah zwischen 75 000 und 80 000 neue Wohnungen errichten, um den Nachfrageüberhang auszugleichen. In der Schweiz klafft weiterhin eine Lücke zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt. Insbesondere in der Stadt Zürich war die offizielle Leerstandsquote im Juni 2023 mit 0.06% oder 144 Wohnungen sehr tief. Schweizweit sinkt der Wohnungsleerstand 2023 zum dritten Mal in Folge auf nunmehr 1.15% und liegt so tief wie seit 2014 nicht mehr.

Die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage wird auch in naher Zukunft voraussichtlich nicht kleiner werden. So lag 2023 die Zahl der neubewilligten Mietwohnungen mit 24 200 Einheiten um 15% tiefer als im Durchschnitt der vergangenen zehn Jahren.

Entsprechend rechnet Wüest Partner damit, dass auch im laufenden Jahr weniger neue Wohnungen gebaut werden als in den vergangenen Jahren. In den kommenden Jahren dürften somit bis zu 30 000 Wohnungen fehlen.

Als Konsequenz wird es marktseitig wohl kurz- bis mittelfristig keinen grossen Druck auf die Preise von Mietwohnungen geben. 2024 könnten die Mieten gemäss Wüest Partner um weitere 4.1% steigen, was mitunter den politischen Druck hin zu noch stärker regulierten Mieten erhöhen dürfte. Für Eigentumswohnungen sehen die Immobilienexperten einen nominalen Preisanstieg von 2.5%, für Einfamilienhäuser einen von 1.5%.

Im dritten Quartal 2023 war das Angebot an Büroflächen um 5.6% niedriger als im Durchschnitt des Vorjahres. Dies ist hauptsächlich auf die geringere Bautätigkeit zurückzuführen, die aufgrund hoher Bau- und Finanzierungskosten sowie Unsicherheiten im Zusammenhang mit dem Strukturwandel abgenommen hat. Besonders an den erstklassigen Standorten bleibt die Nachfrage nach Büroflächen hoch. In Städten wie Zürich, Genf und Bern sind die Spitzenmieten jüngst wieder gestiegen. Im Durchschnitt erwartet Wüest Partner für das Jahr 2024 einen leichten Rückgang der Büromieten um 0.4%. Für Verkaufsflächen bleibt die Situation unverändert anspruchsvoll. Die gestiegenen Wohn- und Gesundheitskosten sowie die anhaltende Inflation belasten die Budgets vieler Haushalte, was sich zusammen mit dem andauernden Strukturwandel negativ auf die Zahlungsbereitschaft und Konsumausgaben auswirkt. Wüest Partner prognostiziert, dass die Mieten für Verkaufsflächen im kommenden Jahr voraussichtlich um etwa 1.2% sinken werden.

Die Preise von Renditeliegenschaften hierzulande reagieren besonders sensitiv auf Veränderungen des Zinsniveaus. Dabei ist der Preiseffekt bei Wohnliegenschaften grösser als bei Geschäftsgebäuden. Bis die Preise von Wohn- und Geschäftliegenschaften nach den makroökonomischen Schocks der jüngsten Vergangenheit wieder zurück ins Gleichgewicht finden werden, dürften gemäss Einschätzung von Wüest Partner nicht Monate, sondern rund fünf Jahre vergehen. Sollte die SNB die Zinsen wieder erhöhen, könnte es gemäss Modellrechnungen der Immobilien-

experten zu Preisrückgängen bei Wohnimmobilien um rund 15% kommen. Dank zugleich erwarteter Mietpreisanstiege wird über den gestärkten Cashflow ein Teil dieses Abwertungsdruckes kompensiert. Wir bei assetimmo gehen davon aus, dass das stabile realwirtschaftliche Umfeld und die wachsende Lücke zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage die Mietpreise und somit die Immobilienpreise im aktuellen Umfeld weiter stützen werden. Dennoch gilt es, die über die vergangenen Jahre gestiegene Zinssensitivität zu berücksichtigen, wenn auch die Zeichen eher auf eine tiefbleibende Zinslandschaft hindeuten.

assetimmo bieten sich weiterhin Wertsteigerungspotenziale im Bestand – mit vorausschauenden Sanierungen und unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsziele, ESG-Anforderungen sowie der Veränderungen und Trends im Markt sollen diese realisiert werden. Die per 1. April 2023 erfolgte Umsetzung der Neuorganisation von Generalisten hin zu Spezialisten mit einer Verstärkung der Kernkompetenz des Asset- und Portfoliomanagements und dem Aufbau einer internen Bautreuhand erlauben eine Fokussierung und Realisierung der genannten Potenziale.

Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften)

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erhöhte sich das Liegenschaftenvolumen von CHF 2022 Mio. auf CHF 2041 Mio. Die Steigerung resultierte aus dem Zukauf einer Liegenschaft, Instandsetzungen und aus Wertveränderungen der Bestandesobjekte. Letztere war mit -0.76% leicht negativ. Der Leerstand der Objekte inkl. den Leerständen aus Sanierungen konnte gegenüber dem Vorjahr von 3.94% auf 2.70% um mehr als ein Prozent erneut deutlich gesenkt werden. Der durchschnittliche gewichtete Diskontsatz erhöhte sich leicht gegenüber dem Vorjahreswert von 2.65% auf 2.69% . Der Kapitalwert je Anspruch sank von CHF 589.67 auf CHF 586.44.

Der Netto-Ertrag der Anlagegruppe W je Anspruch beträgt CHF 18.94 gegenüber CHF 17.24 im Vorjahr. Der Nettomiettertrag liegt deutlich über dem letztjährigen Wert, was insbesondere auf die Mietzinsanpassungen aufgrund der Erhöhung des Referenzzinssatzes und gesenkte Leerstände zurückzuführen ist. Weiter haben sich die tieferen Instandsetzungskosten positiv auf den Netto-Ertrag ausgewirkt. Die resultierende Nettorendite beträgt 3.21% und die Anlagerendite 2.69% .

Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften)

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sank das Liegenschaftenvolumen von CHF 884 Mio auf CHF 867 Mio. Die Veränderung resultierte aus den Wertveränderungen der Bestandesobjekte, Instandsetzungen sowie Verkäufen. Die Wertveränderung der Bestandesobjekte war mit -2.11% negativ. Der Leerstand der Objekte im Alleineigentum beläuft sich auf 12.65% (Vorjahr 13.62%), primär bedingt durch Leerstände nach Sanierungen. Der durchschnittliche gewichtete Diskontsatz der Liegenschaften im Alleineigentum erhöhte sich gegenüber dem Vorjahreswert von 2.76% auf 2.82% . Der entsprechende Diskontsatz bei den Liegenschaften im Miteigentum stieg leicht von 3.22% im Vorjahr auf 3.23% . Der Kapitalwert je Anspruch reduzierte sich deutlich von CHF 437.86 auf CHF 426.68.

Der Netto-Ertrag der Anlagegruppe G je Anspruch beträgt CHF 14.27 und konnte somit gegenüber CHF 12.80 im Vorjahr weiter gesteigert werden. Dies ist insbesondere auf den höheren Nettomiettertrag und die deutlich tieferen Instandsetzungskosten zurückzuführen. Die resultierende Nettorendite beträgt 3.26% und die Anlagerendite 0.71% .

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 17.30 je Anspruch. Die Ausschüttung der Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften) beträgt CHF 14.25 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 der tieferen Inflation, der Zinssenkung der SNB und dem schwächelnden Schweizer Franken kann sich die wirtschaftliche Entwicklung in der Schweiz stabilisieren oder sogar langsam wieder Fahrt aufnehmen. Für Retail- und Büroliegenschaften schätzen wir bei guten Lagen die Flächennachfrage langfristig ungebrochen positiv ein. Zudem gehen wir weiterhin davon aus, dass sich Renditeliegenschaften mit Nutzung Wohnen auch im kommenden Jahr anhaltend grosser Beliebtheit bei Investoren erfreuen werden, auch wenn die Renditen von Topliegenschaften nicht mehr ganz so tief sind, wie in vergangenen Jahren.

Wieder anziehende Zinsen könnten für die Anlageklasse der Immobilien zum Dämpfer werden. Die Marktteilnehmer rechnen jedoch eher mit weiteren Zinssenkungen der SNB. Diese hat mit ihrer um 0.4% gesenkten Inflationsprognose von 1.2% im Jahr 2025 den Spielraum hierfür aufgezeigt. assetimmo wird weiterhin mit tiefem Fremdkapitaleinsatz prioritär in die Sicherung und den Ausbau der bestehenden Qualität der Bestandesliegenschaften investieren.

Zürich, im Mai 2024

Geschäftsleitung assetimmo Immobilien-Anlagestiftung

	ANLAGEGRUPPE W (WOHNLIEGENSCHAFTEN)			ANLAGEGRUPPE G (GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN)		
	2023/24	2022/23	2021/22	2023/24	2022/23	2021/22
Marktwerte (CHF)	2 040 921 334	2 022 469 492	1 921 977 058	867 107 000	884 299 983	850 510 768
Nettovermögen (CHF)	1 835 830 008	1 831 687 156	1 755 342 800	748 999 618	787 927 486	785 753 919
Anzahl Ansprüche	3 032 519	3 018 035	2 992 466	1 698 602	1 748 367	1 805 292
Kapitalwert je Anspruch (CHF)	586.44	589.67	569.20	426.68	437.86	428.88
Nettoertrag je Anspruch (CHF)	18.94	17.24	17.39	14.27	12.80	6.37

	ANLAGEGRUPPE W (WOHNLIEGENSCHAFTEN)			ANLAGEGRUPPE G (GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN)		
	2023/24	2022/23	2021/22	2023/24	2022/23	2021/22
Mietzinsausfallquote	2.89%	4.06%	5.06% ¹	10.82%	11.51%	5.70% ²
Fremdfinanzierungsquote	5.43%	4.44%	4.00%	10.24%	7.46%	3.72%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	77.25%	78.33%	77.05%	87.41%	88.89%	82.67%
Betriebsaufwandquote (TER_{ISA}(GAV))	0.27%	0.26%	0.26%	0.26%	0.25%	0.24%
Betriebsaufwandquote (TER_{ISA}(NAV))	0.30%	0.29%	0.29%	0.29%	0.28%	0.26%
Eigenkapitalrendite (ROE)	2.69%	6.60%	6.07%	0.62%	5.18%	4.11%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2.47%	5.73%	5.30%	0.77%	4.55%	3.71%
Ausschüttungsrendite	2.86%	2.87%	2.94%	3.23%	2.84%	1.47%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	91.33%	100.91%	99.19%	99.89%	100.02%	100.40%
Anlagerendite	2.69%	6.60%	6.07%	0.71%	5.09%	4.11%

¹ Aufgrund der COVID-19-Pandemie wurden Mietzinserlasse in der Höhe von CHF 11021 (0.01% der Sollmietzinseinnahmen) gewährt und bei den Mietzinseinnahmen in Abzug gebracht. Die Mietzinserlasse wurden bei der Berechnung der Mietausfallquote nicht berücksichtigt.

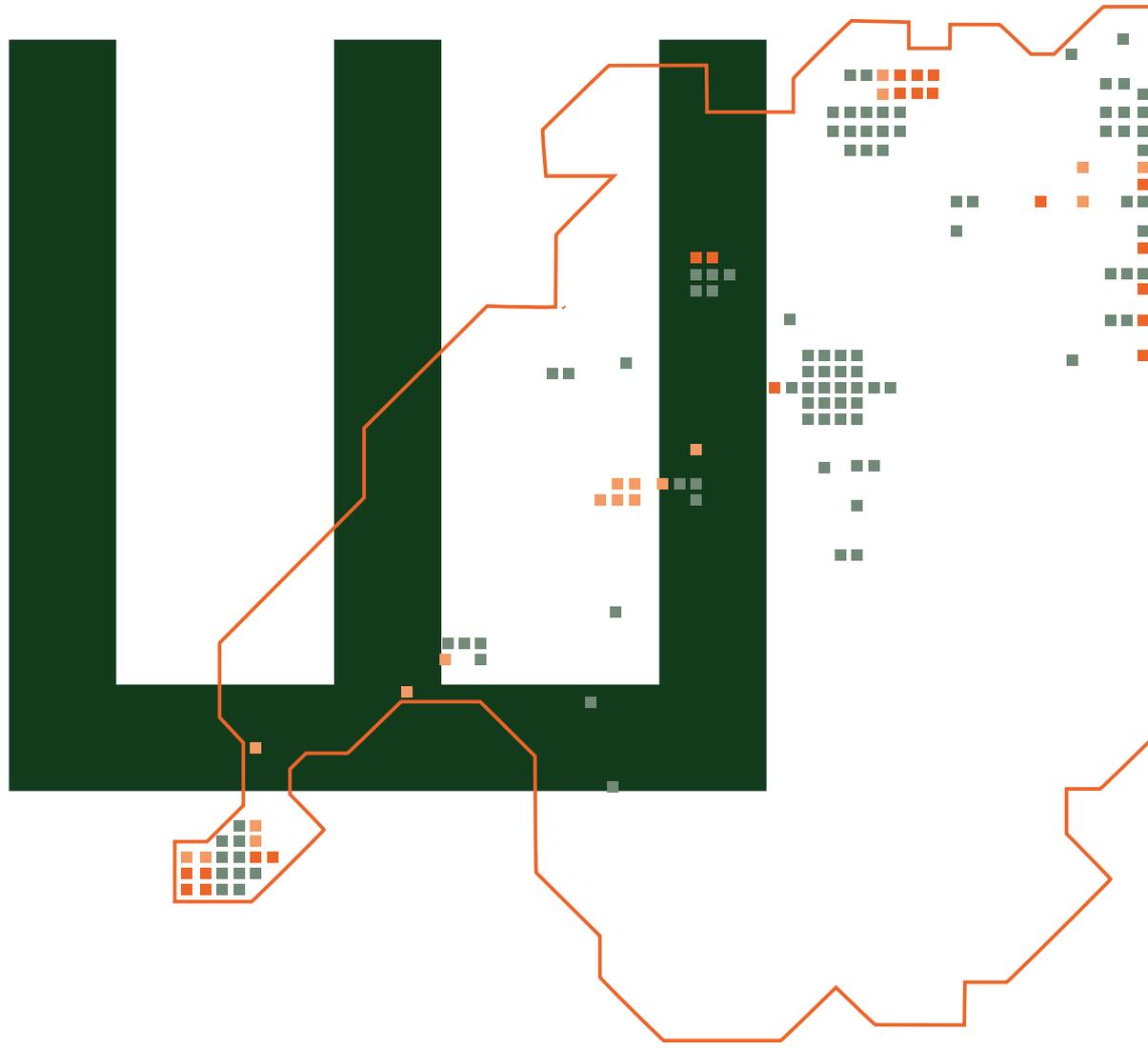
² Aufgrund der COVID-19-Pandemie wurden Mietzinserlasse gewährt und bei den Mietzinseinnahmen in Abzug gebracht. Beim Alleineigentum betragen diese CHF 107263 (0.47% der Sollmietzinseinnahmen Alleineigentum), beim Miteigentum CHF 118555 (1.20% der Sollmietzinseinnahmen Miteigentum). Die Mietzinserlasse wurden bei der Berechnung der Mietausfallquote nicht berücksichtigt.

2.69%
Anlagerendite

17.30
Ausschüttung je Anspruch

80.1 Mio.
Mietertag

2041 Mio.
Marktwert



147
Immobilien

2.89%
Leerstand

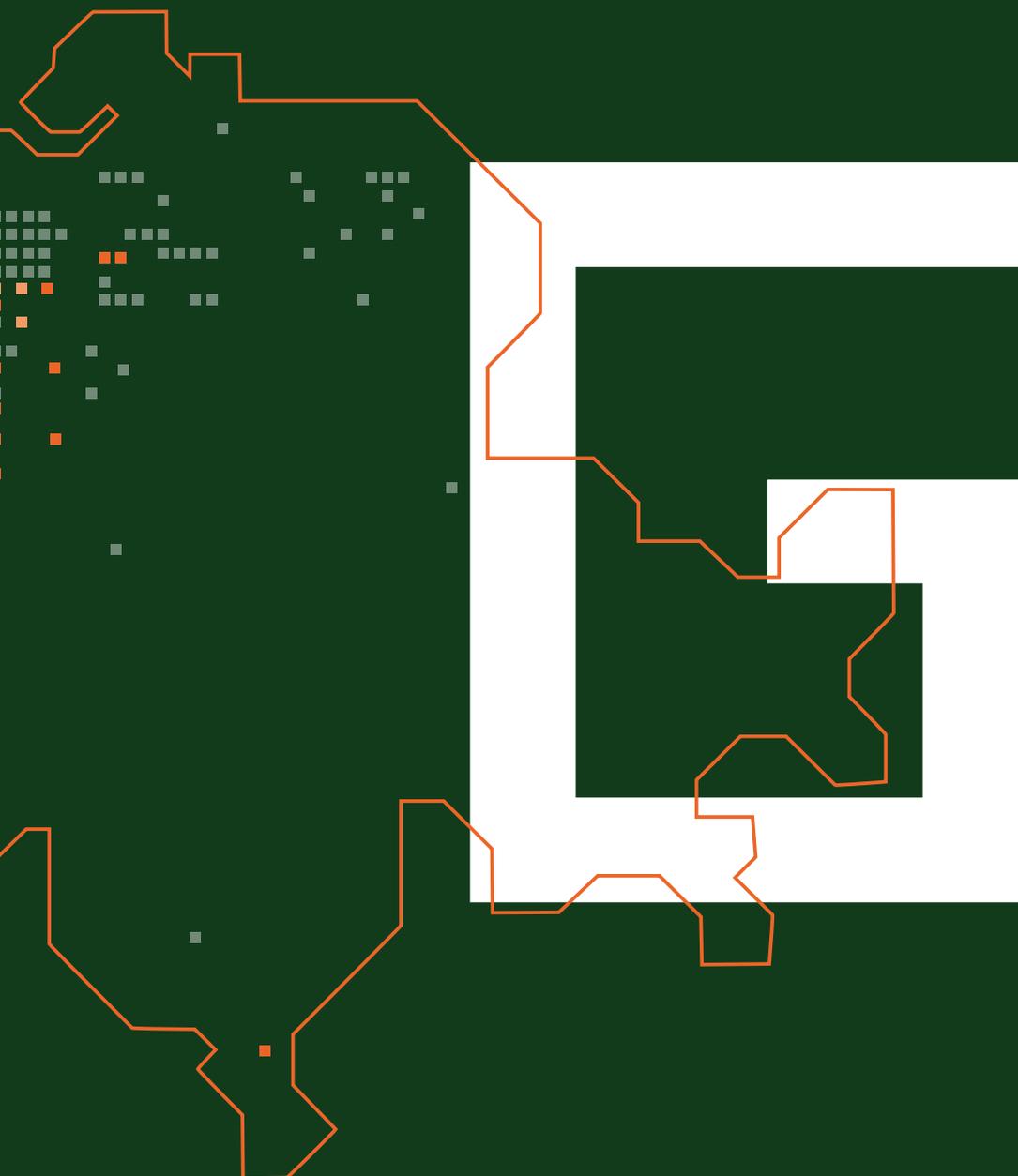
■ Wohnhäuser

0.71%
Anlagerendite

14.25
Ausschüttung je Anspruch

35.4 Mio.
Mieterttrag

867 Mio.
Marktwert



- Alleineigentum Geschäftshäuser
- Miteigentum Geschäftshäuser

39
Immobilien

10.82%
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 Wärmeerzeugungen zu verstärken. Konkret gibt er vor, über das Liegenschaftenportfolio 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 Wärmeerzeugung als auch für den Strom- und den Wasserverbrauch. Bis im Herbst 2024 findet das Rollout des Messkonzeptes in den Liegenschaften der Anlagegruppe W statt. Auf der Basis der ersten vollen Messperiode kann anschliessend die bestehende Mehrjahresplanung der Sanierungen überprüft und optimiert werden, woraus sich der CO₂-Absenkpfad ableiten lässt.

Zukünftig soll auch eine Portfoliobewertung in Bezug auf EESG erfolgen, um Investoren sowie weiteren Stakeholdern eine möglichst vollständige und transparente Beurteilung der Produkte bieten zu können. assetimmo erwägt dafür 2025 erstmalig bei GRESB mitzumachen. GRESB steht für «Global Real Estate Sustainability Benchmark» und ist ein in der Schweiz und weltweit stark etabliertes ESG-Bewertungs- und Benchmarking-Tool auf Portfolio-Ebene.

Indem assetimmo die Fokusziele für die Nachhaltigkeitsstrategie festlegt, können die Bemühungen gebündelt, der Fortschritt verfolgt, Mitarbeitende mobilisiert und die Leistung transparent kommuniziert werden. Dies trägt zu langfristig positiven Auswirkungen auf die Umwelt, die Gesellschaft und die Wirtschaft bei. Der Stiftungsrat und die Geschäftsleitung sind überzeugt, mit ehrgeizigen Nachhaltigkeitszielen die gesellschaftliche Verantwortung gegenüber allen Anspruchsgruppen wahrzunehmen. assetimmo

wird Sie in künftigen Jahresberichten über den jeweiligen Stand informieren.

Ökonomische Dimension – Performance

Die Beurteilung der zu tätigen Investitionen erfolgt bei assetimmo ganzheitlich über die Lebenszyklus- und Opportunitätskosten. Dabei fliessen auch Überlegungen zur Zukunftsfähigkeit der Organisation und der Anlagegruppen mit ein. So erachtet assetimmo die Investitionen in die EESG-Dimensionen als unumgänglich, um langfristig attraktive Immobilienprodukte anbieten zu können. Neben den bereits erwähnten positiven Auswirkungen der Nachhaltigkeitsbestrebungen sieht assetimmo künftig einen Performancevorteil bei EESG konformen Liegenschaftensportfolios. Dies einerseits auf dem Mietermarkt mit attraktiven Raumangeboten, andererseits aber auch auf dem Investitionsmarkt mit Gebäuden, die zukunftsfähig sind und eine entsprechende Zahlungsbereitschaft und somit Liegenschaftsbewertung generieren.

Ökologische Dimension – Umwelt & Energieeffizienz

Das zweite «E» bezieht sich auf die ökologischen Auswirkungen, für welche Organisationen verantwortlich sind. Themen innerhalb der Dimension Umwelt sind zum Beispiel Reduzierung von Treibhausgasen, Anpassungen an den Klimawandel, Massnahmen gegen Umweltverschmutzung, effiziente Nutzung von natürlichen Ressourcen, Schutz und Erhaltung der biologischen Vielfalt, nachhaltige Landnutzung und Massnahmen zur Förderung und Regeneration von Ökosystemen wie Wälder, Ozeanen und anderen natürlichen Lebensräumen.

assetimmo hat sich verpflichtet, bis 2050 den Netto-Null-Ausstoss von Treibhausgasen zu erreichen. Der wichtigste Hebel zur Reduzierung von CO₂-Emissionen im Gebäudebestand stellt in erster Linie der Austausch von fossilen Heizungen auf nichtfossile Heizungen dar. In Kombination mit einer verbesserten Dämmung der Gebäudehülle tragen diese Massnahmen entscheidend zur Dekarbonisierung bei. In einem ersten Schritt fokussiert assetimmo dabei auf die Scope 1-Emissionen (direkte Emissionen,

welche vor Ort entstehen; z. B. durch Verbrennung von Gas oder Öl), da diese gut kontrollierbar sind. assetimmo ist sich aber auch der steigenden Bedeutung der Scope 2- (indirekte Emissionen aus der Erzeugung von gekauftem Strom, Dampf, Wärme oder Kühlung) und auch Scope 3-Emissionen (indirekte Emissionen aus Quellen, die der Eigentümer nicht besitzt oder direkt kontrolliert; z. B. Mieterstrom, Erstellung, Transport) bewusst. Der zukünftig verstärkte Einsatz von Fernwärme und Strom für Wärmepumpen wird den Fokus vermehrt auf die Scope 2-Emissionen verschieben. Diesem soll durch verstärkten Einsatz von Photovoltaik- oder Solar-Anlagen entgegengewirkt werden.

Innerhalb der Scope 3-Emissionen erhält insbesondere die graue Energie bei Neubauprojekten und Sanierungen zunehmende Bedeutung. assetimmo wird aus diesem Grund die Menge an grauer Energie bei Neubauprojekten prüfen und gezielt minimieren. Bei Bestandsliegenschaften mit Ausnützungspotenzial werden Varianten mit Aufstockung oder Anbau favorisiert (wo wirtschaftlich und qualitätstechnisch möglich), um den Verbrauch von grauer Energie zu minimieren. assetimmo setzt auch bei den Instandsetzungsarbeiten auf einen bewussten Umgang mit Materialien und Ressourcen. Wo technisch und wirtschaftlich möglich, werden nachhaltigere Grundstoffe eingesetzt, die so auch einen Beitrag an die Treibhausgas-Reduktion leisten.

assetimmo ist mittel- und langfristig bestrebt, eine möglichst hohe Transparenz zu schaffen, die durch die folgenden drei Punkte erreicht werden soll:

- Das jährliche Reporting von tatsächlich gemessenen Nachhaltigkeits-Kennzahlen (gemäss Vorgabe AMAS/KGAST) von Scope 1- und 2-Emissionen. Scope 3 wird alsbald möglich und sinnvoll ins Reporting aufgenommen.
- Das Festlegen von klaren (Zwischen-)Zielen bezüglich Energie- und CO₂-Intensität (vorerst basierend auf Scope 1, zukünftig inklusive Scope 2).
- Die Modellierung eines CO₂-Absenkpfadens basierend auf der tatsächlichen CAPEX-Planung zwecks Gegenprüfung und Sicherstellung der Zielerreichung.

Messkonzept & Energie-Reporting nach REIDA

assetimmo hat sich bei der Anlagegruppe W für ein Messkonzept entschieden, womit die Energieeffizienz für Wasser, Strom und Elektrizität gemessen wird. Dieses Messkonzept befindet sich für die 147 Liegenschaften in Ausführung. Die Fertigstellung sämtlicher Messgeräte und somit der Datenerfassung ist bis Herbst 2024 geplant. Bis das Messkonzept in Betrieb ist wird die Energieintensität mittels Verbrauchsdaten aus Nebenkostenabrechnungen ermittelt. Für die Anlagegruppe G ist noch kein Entscheid für ein Messkonzept gefallen, da es von den Erfahrungen der Anlagegruppe W profitieren soll. Das Energie-Reporting für das Geschäftsjahr 2023/24 wurde seitens assetimmo mittels der REIDA Methodik erstellt und mit den REIDA Benchmark-Daten 2023 verglichen. assetimmo orientiert sich an den von REIDA vorgegebenen methodischen Richtlinien. Dieser neue methodische Standard erfüllt die Vorgaben der AMAS und der KGAST.



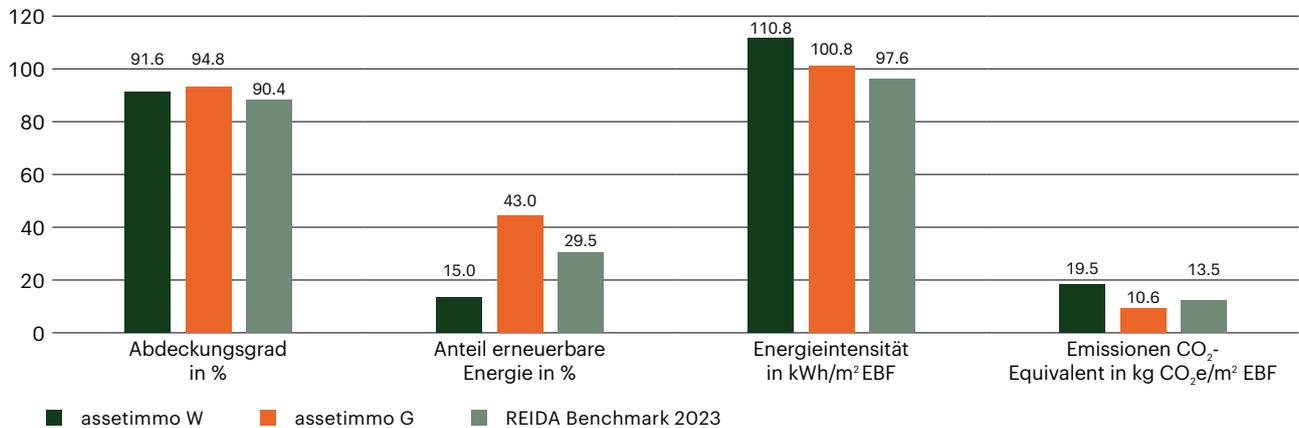
Auswertung Energie-Reporting Anlagegruppen Wohnen und Geschäft nach REIDA Methodik¹

	Einheit	Anlagegruppe Wohnen	Anlagegruppe Geschäft	REIDA Benchmark 2023
Liegenschaften Total		147	39	
Energiebezugsfläche (EBF) Total *	m ²	456 496	120 978	
Energieverbrauch Total	MWh/a	45 810	11 558	
Abdeckungsgrad	%	91.6	94.8	90.4
Energieintensität	kWh/m ² EBF	110.8	100.8	97.6
Anteil erneuerbare Energie	%	15	43	29.5
CO ₂ -Equivalent-Emissionen	t CO ₂ e/a	8 066	1 219	
CO ₂ -Equivalent-Emissionenintensität	kg CO ₂ e/m ² EBF	19.5	10.6	13.5
Scope 1 CO ₂ -Equivalent-Emissionen **	kg CO ₂ e/m ² EBF	18.4	9.1	
Scope 2 CO ₂ -Equivalent-Emissionen	kg CO ₂ e/m ² EBF	1.1	1.6	
Scope 1 CO ₂ -Equivalent-Emissionen Anteil Heizöl	%	44.9	12.9	
Scope 1 CO ₂ -Equivalent-Emissionen Anteil Heizgas	%	49.2	72.2	
Scope 2 CO ₂ -Equivalent-Emissionen Anteil	%	5.8	14.8	

* Für den REIDA CO₂e-Report wird die Energiebezugsfläche als Bezugsgrösse für die Intensitätskennzahlen festgelegt. Diese berechnet REIDA anhand einheitlich definierten Flächen-Umrechnungsfaktoren aus der vermietbaren Fläche VMF (REIDA Methodik 2023: Wohnen 1.22; Büro 1.16; Verkauf 1.12; Lager 1.11; Andere 1.12).

** Scope 1 CO₂-Equivalent-Emissionen Durchschnitt Schweizer Gebäudepark 2022 (PACTA Climate Test 2022): 15.7 kg CO₂e/m²EBF
 Scope 1 CO₂-Equivalent-Emissionen Klimaverträglichkeitswert für 2030 (PACTA 2022, langfristige Klimastrategie): 8.6 kg CO₂e/m²EBF

Energierreporting Anlagegruppen Wohnen und Geschäft Scope 1 & 2 im Vergleich zu REIDA Benchmark 2023



¹ REIDA-Methode:

REIDA strebt mit dem CO₂-Benchmark an, schweizweite transparente Vergleichsmöglichkeiten und Orientierungspunkte bei der Berechnung der CO₂-Emissionen und -Intensität von Renditeliegenschaften zu schaffen. Hierzu bietet REIDA eine Plattform mit Standards zur Berechnung, wobei sämtliche methodische Aspekte sowie Umrechnungsfaktoren offengelegt werden.

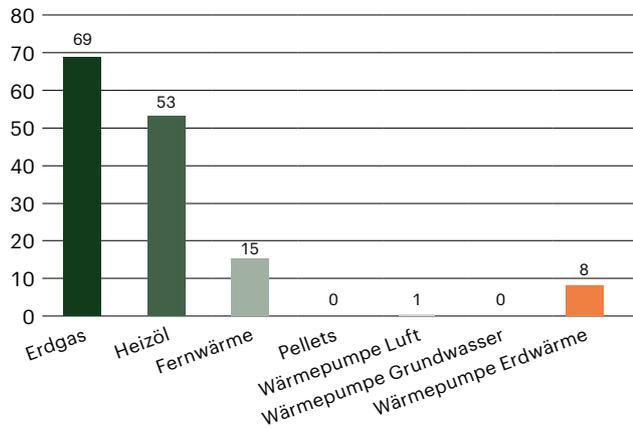
- CO₂-Emissionen: Die CO₂-Emissionen werden gemäss dem Standard des GHG-Protokolls in verschiedene Bereiche unterteilt. Dies umfasst typischerweise Scope-1-Emissionen (direkte Emissionen aus eigenen oder kontrollierten Quellen) und Scope-2-Emissionen (indirekte Emissionen aus der Erzeugung von gekauftem Strom, Dampf, Heizung oder Kühlung). Scope-3 Emissionen (umfasst alle indirekten Emissionen aus Quellen, die der Eigentümer nicht besitzt oder direkt kontrolliert) sind optional zu berichten. Die dabei verwendeten CO₂-Faktoren wurden aus der Intep-Studie (2022) entnommen.

- Datenabdeckung: Für bestehende Objekte müssen ausreichende Energie-Daten bereitgestellt werden, einschliesslich des vollständigen Energieverbrauchs für Wärme, Kälte und allgemeinen Strom, der vom Eigentümer gemessen oder für einen Zeitraum von mindestens 12 Monaten deklariert wurde, wobei sich ein Messzeitraum von mindestens 3 Monaten innerhalb des Berichtszeitraums befindet.

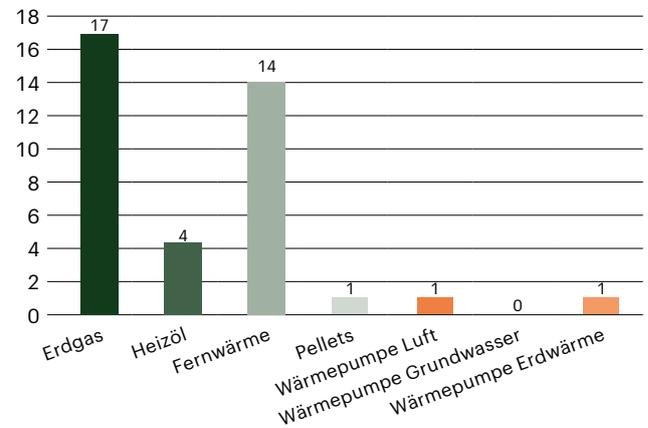
- Kategorisierung der Liegenschaften: Objekte werden je nach Status kategorisiert, darunter bestehende Objekte mit ausreichenden Energie-Daten, bestehende Objekte mit unzureichenden Energie-Daten, Transaktionen (Erwerb/Veräusserung), Entwicklungen/Neubauten/Ersatzbauten und grössere Renovierungen. Transaktionen, die innerhalb des Berichtszeitraums stattfinden, werden separat kategorisiert und beeinflussen die Abdeckungsrate nicht. Erworbene Objekte werden im folgenden Berichtszeitraum Teil der bestehenden Objekte.

Anlagegruppen Wohnen

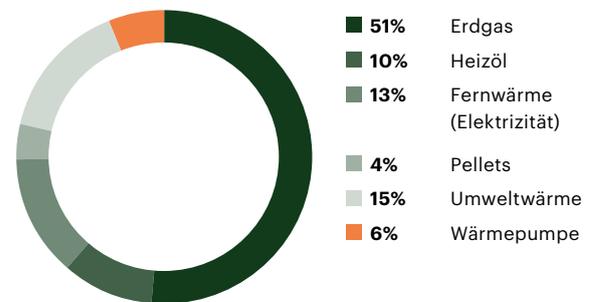
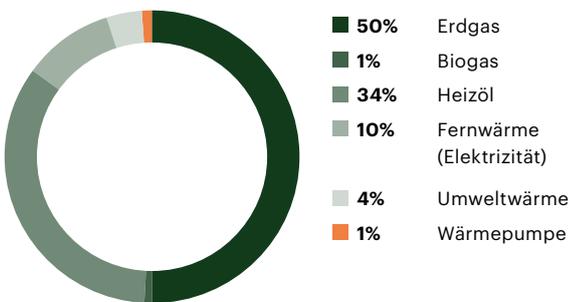
Anzahl Liegenschaften nach Hauptenergieträger



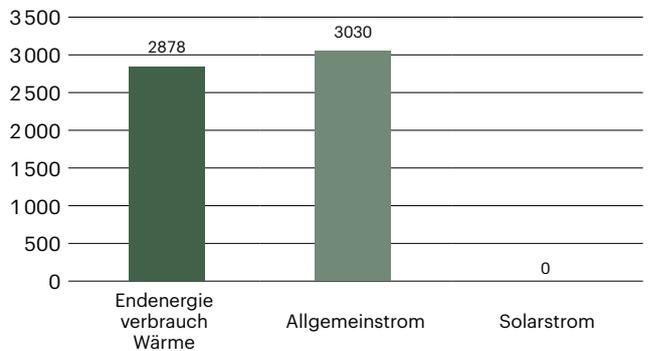
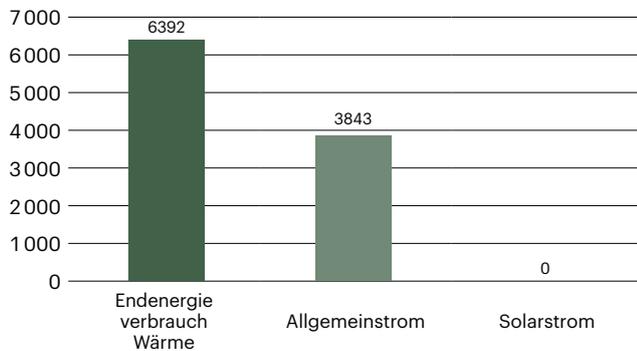
Anlagegruppen Geschäft



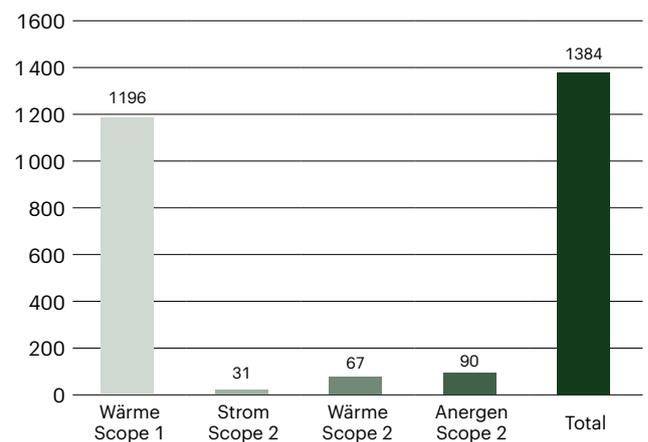
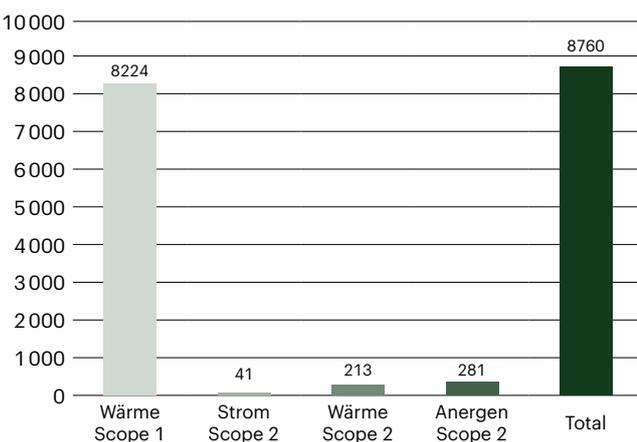
Wärmeverbrauch (Endenergie) nach Energieträger



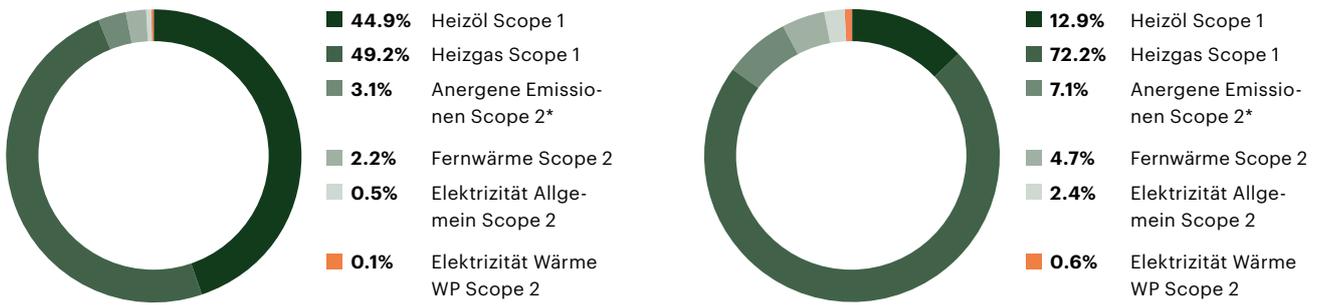
Verbrauchsdaten (MWh/a)



CO₂-Emissionen (tCO₂e/a)



CO₂-equivalente Emissionen Anlagegruppe Wohnen (links) und Geschäft (rechts)



* Anergene CO₂e-Emissionen (fossil basierte Abfälle) werden gemäss REIDA bilanziert, jedoch separat als «out-of-scope». Es ist nicht auszuschliessen, dass anergene CO₂e-Emissionen künftig unter den Scope 2 Emissionen bilanziert werden. (REIDA CO₂-Benchmark Report 2022)

Soziale Dimension – Die Gesellschaft

Das «S» in EESG bezieht sich auf die soziale Dimension der Nachhaltigkeit, für welche eine Unternehmung verantwortlich ist. assetimmo ist sich dieser gesellschaftlichen Verpflichtung bewusst und legt hohen Wert auf das Wohlbefinden und die Zufriedenheit der Nutzer ihrer Immobilien. Hierzu sind verschiedene Themen im Fokus, wie z. B. eine Umfrage zur Mieterzufriedenheit, bezahlbarer Wohnraum mit fairen Mietverhältnissen, Steigerung der Aufenthaltsqualität wie z. B. der Ausbau von privatem Aussenraum, Barrierefreiheit aber auch auf der gesellschaftlichen Ebene mit dem Thema der Verdichtung, um der Wohnungsknappheit entgegenzuwirken. Wo möglich und technisch machbar, saniert assetimmo ihre Liegenschaften im bewohnten Zustand, um den Mietenden ein möglichst beständiges Zuhause bieten zu können. Im Folgenden sind vier Themen exemplarisch vertieft erläutert.

Preisgünstiger Wohnraum

Preisgünstiger Wohnraum ist ein wichtiger Aspekt unserer Nachhaltigkeitsstrategie. assetimmo ist darauf bedacht, ein breites Spektrum an Mietpreisen anzubieten und faire Mietverhältnisse zu schaffen, die den Bedürfnissen der Mietenden gerecht werden.

Die Aufstellung unten zeigt die Anteile der Wohnmietverhältnisse in den angegebenen Mietpreisquantilen über alle Liegenschaften der assetimmo. Bezüglich Jahresmietertrag je m² Mietfläche liegen 42% der Mietverhältnisse unterhalb des 30%-Quantils, bezüglich Monatsmiete sogar 54%. Dies weist darauf hin, dass ein beträchtlicher Teil der Flächen zu erschwinglichen Preisen vermietet ist.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Optimierung von Nebenkosten, insbesondere im Bereich der Heizung. Bei der Planung von Heizungsersatzmassnahmen berücksichtigt assetimmo stets die zukünftigen Nebenkosten für die Mieter, um sicherzustellen, dass die Wohnkosten langfristig erschwinglich bleiben. Investitionen in energieeffiziente Technologien und regelmässige Wartungsbemühungen senken den Energieverbrauch und die damit verbundenen Kosten.

Darüber hinaus führt assetimmo gezielt Projekte zur Optimierung des Allgemiestroms durch, insbesondere in Tiefgaragen und Treppenhäusern. Der Einsatz von energieeffizienten Beleuchtungssystemen, intelligenten Bewegungssensoren und weiteren modernen Technologien führt nicht nur zu Kosteneinsparungen, sondern reduziert auch den ökologischen Fussabdruck der Gebäude.

	bezüglich Jahresmiete je m ²	bezüglich Miete je Monat
<30%-Quantil	42.1%	54.0%
30-50%-Quantil	25.1%	18.5%
50-70%-Quantil	18.1%	12.3%
>70%-Quantil	14.8%	15.0%



Mieterzufriedenheit

Um die Mieterzufriedenheit in systematischer und regelmässiger Form erfassen zu können, lanciert assetimmo im Geschäftsjahr 2024/25 eine Mieterumfrage. Dies ist ein wichtiger Schritt in Richtung transparenter Kommunikation und kontinuierlicher Verbesserung. Ziel dabei ist es, diverse Themen rund um das Wohlbefinden und die Zufriedenheit der Mietenden mit z. B. der Wohnsituation oder der Verwaltung abfragen zu können. Dies soll den Dialog mit den Mietenden fördern und die Möglichkeit bieten, gezielt auf ihre Bedürfnisse eingehen sowie aus den Rückmeldungen konkrete Massnahmen ableiten und umsetzen zu können, womit eine positive Wohn- und Lebensumgebung gefördert wird. Durch diesen ganzheitlichen Ansatz strebt assetimmo langfristige und nachhaltige Verbesserungen im Wohnraummanagement an, die sowohl den Mietenden als auch der Umwelt zugutekommen.

Privater Aussenraum

Untersuchungen haben gezeigt, dass Mietende bei der Auswahl einer Wohnung grossen Wert auf den privaten Aussenbereich legen. In den vergangenen Jahren hat die assetimmo bereits Investitionen in die Verbesserung der privaten Aussenräume getätigt und sie wird in Zukunft ihre Bemühungen verstärken, das Wohnungsangebot mit qualitativ hochwertigen

privaten Aussenbereichen zu gestalten. Diese Investitionen zielen darauf ab, den Mietenden ein angenehmes und komfortables Wohnumfeld zu bieten, welches ihren Bedürfnissen und Wünschen entspricht, somit die Lebensqualität der Mieter verbessert und ihre langfristige Zufriedenheit sicherstellt.

Verdichtung

Das Thema der Verdichtung spielt eine wesentliche Rolle im Streben der assetimmo, der Wohnungsknappheit entgegenzuwirken und gleichzeitig nachhaltige Lösungen zu fördern. Dies kann erreicht werden durch die gezielte Nutzung bestehender baulicher Potenziale, ohne dabei zwangsläufig grüne Wiesen zu verbauen. Gemeinden zonen meist an gut erschlossenen Standorten auf, wodurch die Mobilität der neuen Bewohnenden hoch und ihr Mobilitätsverhalten ressourcenschonend ist. Die Massnahme trägt nicht nur zum sozialen Aspekt der Nachhaltigkeit bei, indem sie eine ausgewogene Verteilung von Wohnraum fördert, sie leistet im Falle von Gebäudeaufstockungen auch einen wichtigen Beitrag zur Reduzierung der grauen Energie. Indem wir auf bereits vorhandene Infrastruktur zurückgreifen und diese weiterentwickeln, können wir die Lebensqualität in urbanen Gebieten verbessern und gleichzeitig den ökologischen Fussabdruck reduzieren.

Governance

Das «G» in EESG steht für Governance (auf Deutsch: Unternehmensführung). Governance bezieht sich auf die Art und Weise, wie eine Organisation geführt, gelenkt und kontrolliert wird. Es umfasst die Strukturen, Prozesse und Praktiken, die sicherstellen sollen, dass Organisationen transparent, verantwortungsbewusst und im Einklang mit den Interessen seiner Stakeholder agiert. Für assetimmo können die Werte wie folgt kommuniziert werden:

- Der OAK und dem Verhaltenskodex in der beruflichen Vorsorge unterstellt
- Mitglied beim Schweizerischer Pensionskassenverband ASIP und bei der Selbstregulierungsorganisation KGAST
- Unabhängigkeit der Aufsichtsgremien
- Verteilung von Macht und Kontrolle
- Interne «Weisung zur Sicherstellung der Integrität und Loyalität der Verantwortlichen und Einhaltung der ASIP-Charta»
- Einhaltung von ethischen Grundsätzen und Standards
- Transparente und offene Berichterstattung
- Vermeidung von Interessenskonflikten, Korruption und Fehlverhalten
- Langfristige Zielsetzungen für eine nachhaltige Wertschöpfung
- Einbeziehung und Berücksichtigung der Interessen und Perspektiven aller relevanten Stakeholder in Entscheidungsprozessen
- Partnerschaftliche, verantwortungsvolle und faire Zusammenarbeit
- Förderung einer Organisationskultur mit Integrität und Verantwortung
- Integration und Verankerung von EESG-Themen in der Organisation und Arbeitsprozessen
- Attraktiver Arbeitgeber, der ein zukunftsorientiertes Arbeitsumfeld schafft und Chancengerechtigkeit sowie Gleichbehandlung gewährleistet
- Aus- und Weiterbildung der Mitarbeitenden

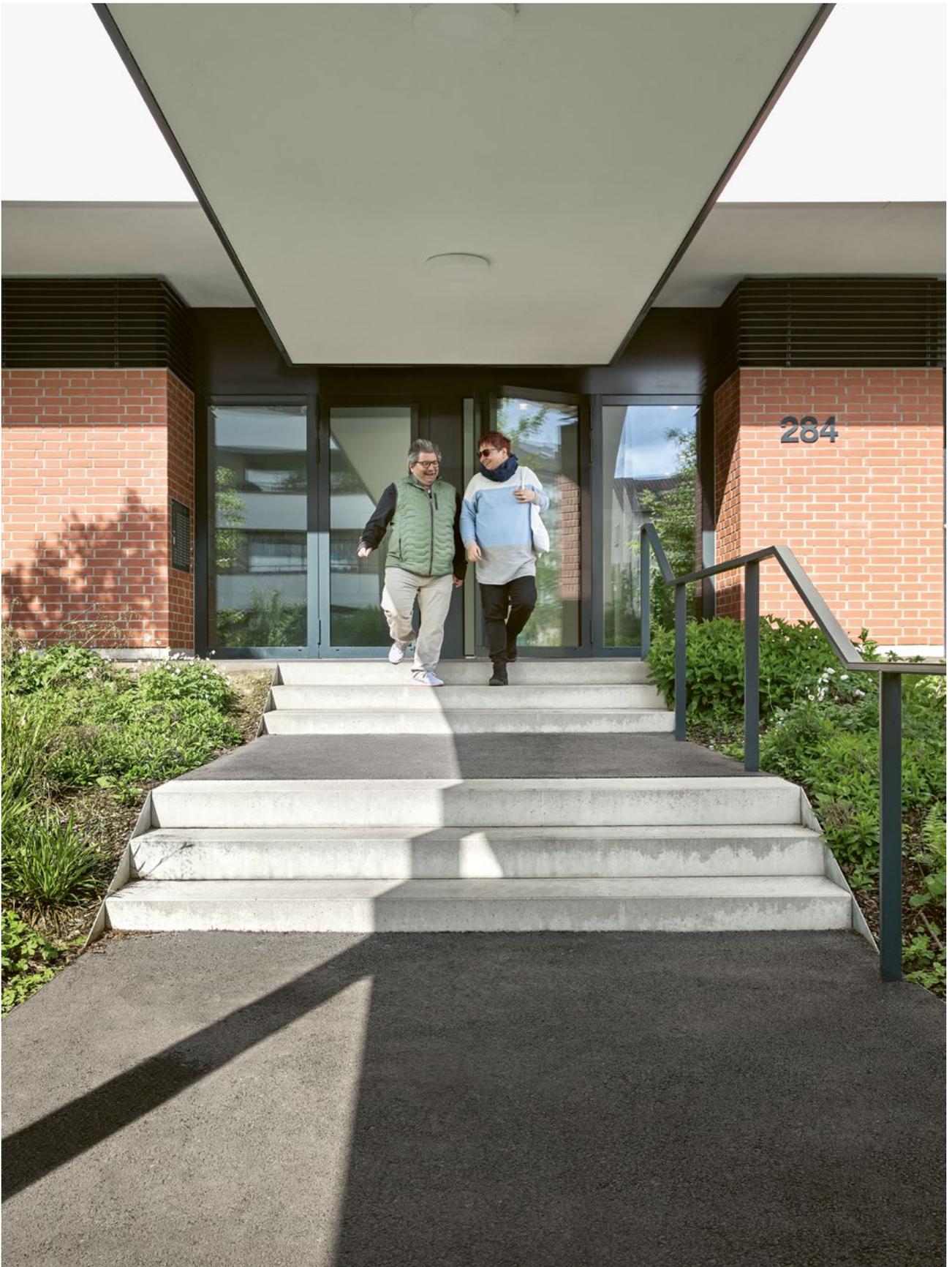


assetimmo ist Unterzeichnerin der Principles for Responsible Investment der Vereinten Nationen (UN PRI). Damit verpflichtet sich assetimmo, die sechs Prinzipien zu übernehmen und umzusetzen, sofern diese anwendbar und mit der treuhänderischen Verantwortung vereinbar sind. Die Prinzipien lauten wie folgt:

- 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.



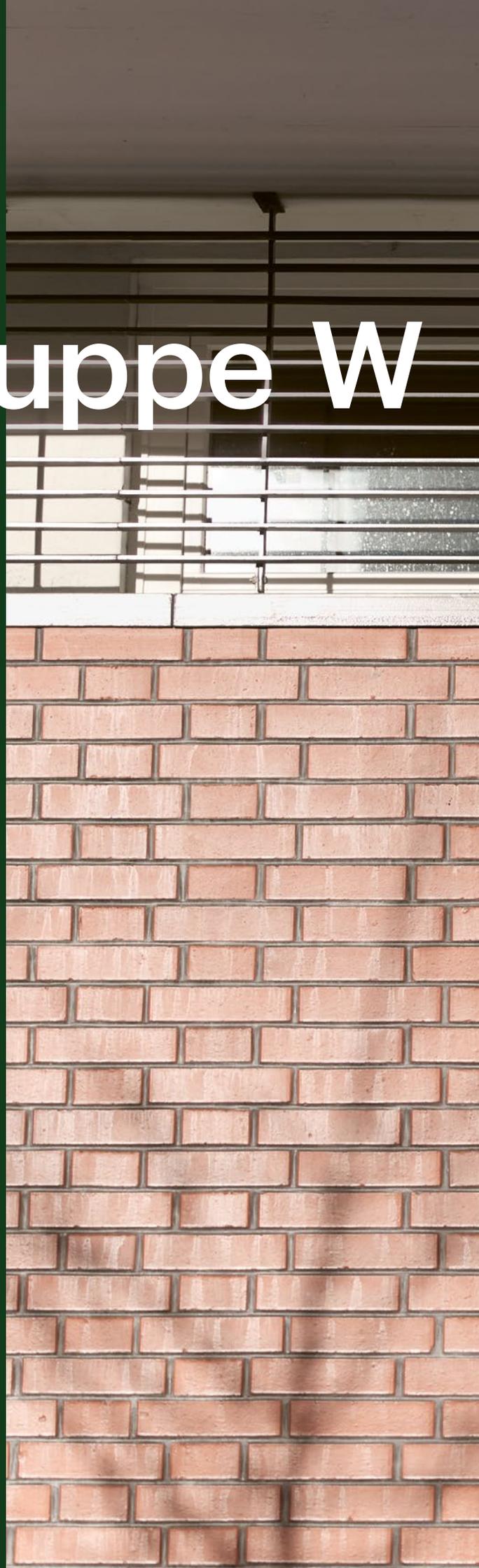
assetimmo ist Mitglied bei Swiss Sustainable Finance (SSF). SSF ist seit 2014 der führende Schweizer Verband im Bereich der nachhaltigen Finanzen und hat über 250 Mitglieder und Netzwerkpartner. Die Vision des SSF sieht den Schweizer Finanzplatz bezüglich nachhaltiger Finanzen in der Vorreiterrolle, 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.



Anlagegruppe W

Wohnliegenschaften
Valorenummer 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 im Juni 2023 die spesenfreie Wiederanlage der Ausschüttung angeboten werden. Sie wurde zu 16.39% ausgeschöpft. Durch die Wiederanlage sind 14 484 Ansprüche hinzugekommen.

Bei sechs Sessions zwischen insgesamt acht Anlegern haben in der Anlagegruppe W im vergangenen Geschäftsjahr insgesamt 311 735 Ansprüche die Hand

gewechselt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgten keine ordentlichen Rücknahmen von Ansprüchen. Im Rahmen der koordinierten Rücknahme und Ausgabe von Ansprüchen per Monat November 2023 wurden von den Anlegern 29 832 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 2024 beträgt 3 032 519 (Vorjahr 3 018 035).

Ertrag und Ausschüttung

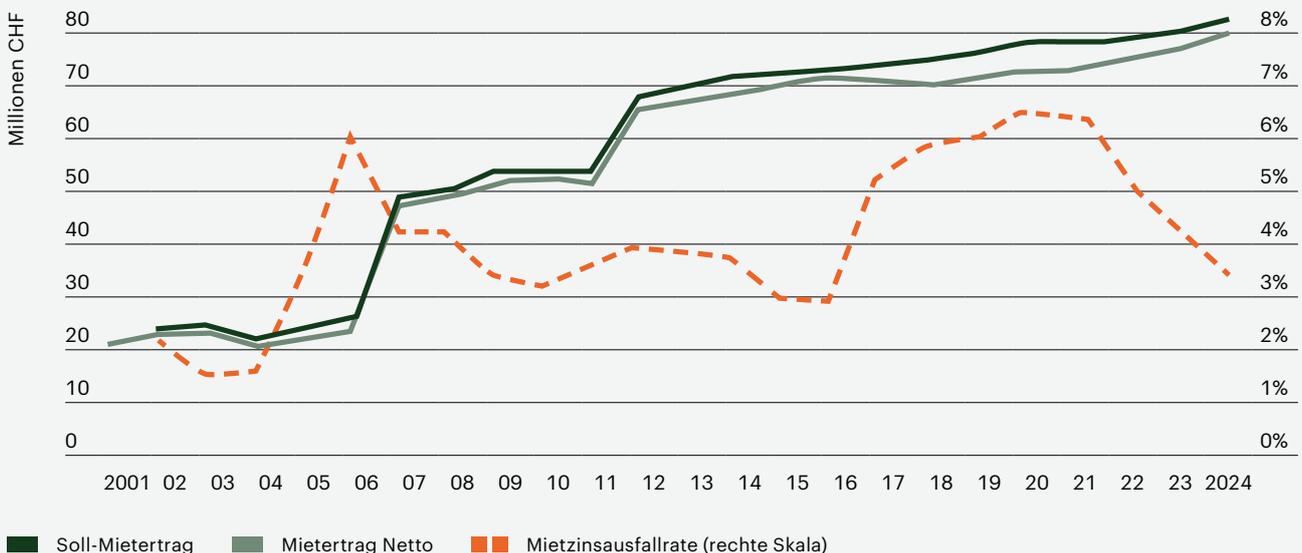
Wie bereits in den Vorjahren hatten wir aufgrund einer grösseren Sanierung und Erstvermietungen aus Neubauten partielle Leerstände. Die Anlagegruppe W weist für den Berichtszeitraum eine Leerstandsquote von 2.70% auf. Sie hat sich damit gegenüber dem Vorjahreswert von 3.94% deutlich reduziert. In diesen Werten sind die Leerstände aus Erstvermietungen und Sanierungen enthalten, welche sich fürs vergangene Geschäftsjahr auf 0.23% belaufen.

Der Sollmietertrag der Liegenschaften konnte gesamthaft um 3.61% ausgeweitet werden. Diese Zunahme ist auf Mietzinsanpassungen nach der ersten Erhöhung des Referenzzinssatzes sowie auf bessere

Vermietungen nach Sanierungen zurückzuführen. Der Ertrag pro Anspruch beträgt CHF 18.94 gegenüber CHF 17.24 vom Vorjahr.

Der Nettoertrag des Rechnungsjahres beinhaltet den effektiven Aufwand für den Liegenschaftenerhalt. 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 resp. des Gewinnvortrages berücksichtigt.

Die Ausschüttung beträgt in der Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften) CHF 17.30 pro Anspruch.



Mietzinsvolumen, Leerstände nach Regionen

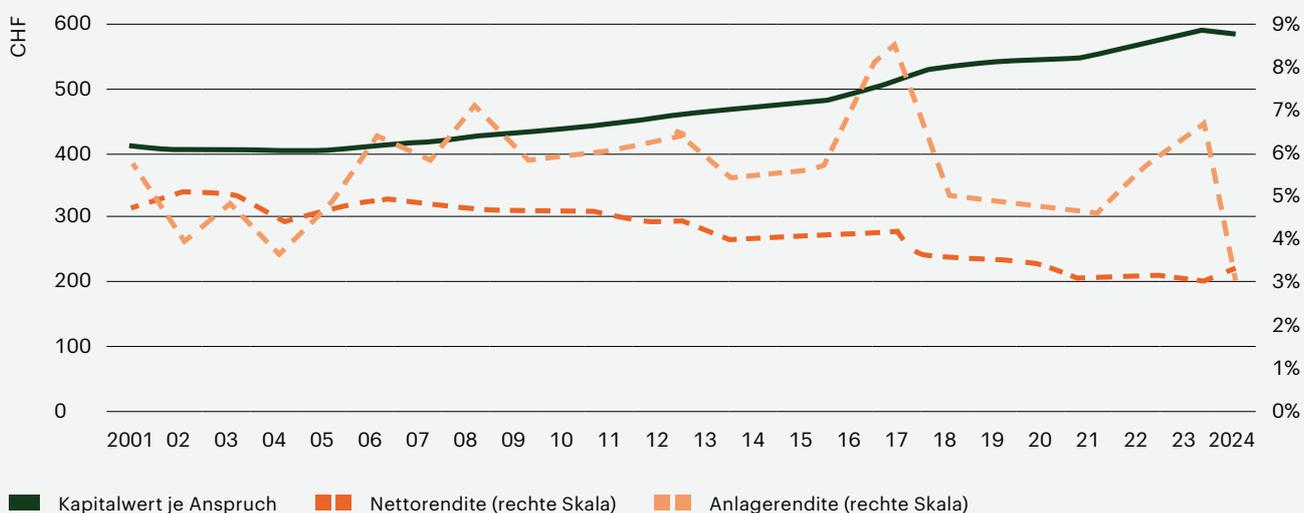
Wirtschaftsregion	2023/24		2022/23	
	Mietzinsvolumen CHF	Leerstand %	Mietzinsvolumen CHF	Leerstand %
Zürich	16 779 494	0.81%	16 437 304	2.26
Ostschweiz	9 369 719	3.81%	9 183 047	5.75
Innerschweiz	7 440 787	1.81%	7 220 731	3.84
Nordwestschweiz	19 720 974	2.74%	19 005 760	3.90
Bern	15 083 180	5.89%	14 449 209	6.48
Südschweiz	1 535 884	3.14%	1 526 497	6.66
Genfersee	8 402 620	0.57%	7 682 966	0.89
Westschweiz	4 154 957	1.73%	4 110 602	2.73
Total	82 487 615	2.70%	79 616 116	3.94

Rendite eines Anspruchs

	2023/24	2022/23
Inventarwert je Anspruch am 1. April nach Gewinnausschüttung (CHF)	589.51	569.34
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch (CHF)	18.94	17.24
Nettoertrag in %	3.21	3.03
Wertveränderung je Anspruch (CHF)	-3.07	20.33
Wertveränderung in %	-0.52	3.57
Nettoertrag und Wertveränderung des Rechnungsjahres je Anspruch (CHF)	15.87	37.57
Anlagerendite in %	2.69	6.60

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, jedoch nur eine Liegenschaft in Genf erworben. Wir verfolgen unverändert eine vorsichtige und nachhaltig orientierte Investitionspolitik.

Projekte, Akquisitionen und Devestitionen

Im Berichtsjahr wurde insbesondere die umfassende Sanierung der Liegenschaft in Ostermundigen BE mit der letzten Etappe durchgeführt. Daneben wurde eine Reihe weiterer Instandsetzungen an anderen Gebäuden vorgenommen und weitere Projekte im Hinblick auf die Durchführung in den nächsten Geschäftsjahren vorbereitet. Der Anbau an der Lehenmattstrasse in Basel wurde bereits im Vorjahr fertiggestellt und bezogen, die Umgebungsarbeiten konnten schliesslich Ende Juni 2023 abgeschlossen werden.

Im Verlaufe des Geschäftsjahres haben wir ein neues Bestandesobjekt erworben, jedoch kein Neubauprojekt gekauft.

Wir verweisen auf die nachfolgende Übersicht. Es wurden keine Liegenschaften veräussert.

Übersicht über die wichtigsten Liegenschaftenveränderungen

ZUKÄUFE/INVESTITIONEN

Ort	Liegenschaft	Anteil	Investitionen CHF	Bemerkungen
Bauprojekte				
Basel BS	Lehenmattstr. 284, Hochhausanbau	100%	518743	Projektkosten
Total Bauprojekte			518743	
Neu erworbene Bestandesobjekte				
Genf GE	Rue des Gares 7/9	100%	26900334	
Total neu erworbene Bestandesobjekte			26900334	
Bedeutende Unterhaltsprojekte				
Ostermundigen BE	Unterdorfstr. 47/49	100%	2721004	Instandsetzung
Döttingen AG	Erlenweg 4+6+8	100%	624511	Instandsetzung
Diverse Projekte		100%	3410868	Instandsetzungen
Total bedeutende Unterhaltsprojekte			6756383	
TOTAL ZUKÄUFE/INVESTITIONEN			34175460	

VERKÄUFE/DEVESTITIONEN

Ort	Liegenschaft	Anteil	Devestitionen	Bemerkungen
Keine			0	
TOTAL VERKÄUFE/DEVESTITIONEN			0	

Eingegangene, nicht bilanzierte Verbindlichkeiten

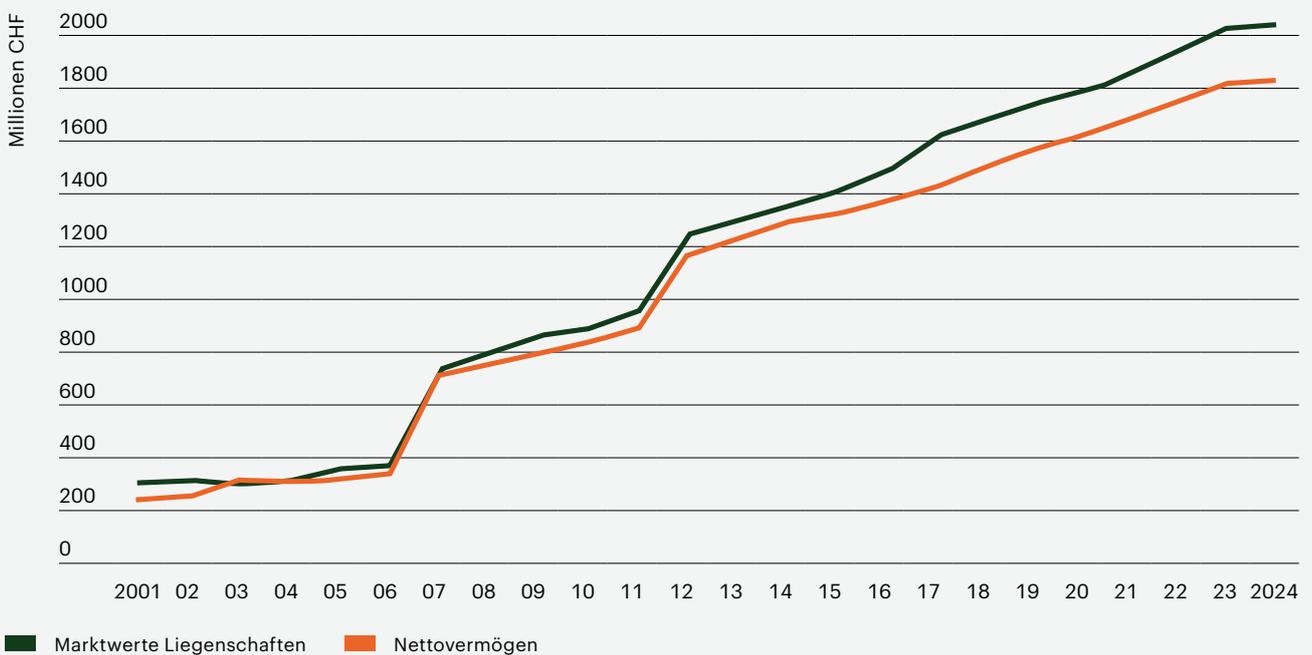
Es bestanden per 31. März 2024 die folgenden, nicht bilanzierten, noch offenen Verbindlichkeiten aus angefangenen Bauten, Projekten oder Zukäufen. Es sind an dieser Stelle nur die bedeutenden Verpflichtungen aufgeführt.

Ort	Liegenschaft	Anteil	Offene Verpflichtung		Bemerkungen
			CHF		
Ostermundigen BE	Unterdorfstr. 47/49	100%	118000		Planer, Werkverträge
Döttingen AG	Erlenweg 4+6+8	100%	59000		Planer, Werkverträge
Total			240000		

Bewertungen/Marktwertveränderungen

Der Marktwert der gehaltenen Liegenschaften beträgt per 31. März 2024 CHF 2 040 921 334. Der Liegenschaftenbestand erfuhr im Berichtsjahr die oben aufgeführten Veränderungen. Gegenüber dem Wert per 1. April 2023 von CHF 2 022 469 492 beträgt die absolute Wertzunahme 18 451 842. Die Wertveränderung entspricht einer Zunahme des Marktwertes von 0.91%. In dieser Veränderung sind alle Investitionen und Wertveränderungen von bestehenden und neuen Objekten enthalten.

Der Wert des Basisbestandes sank um -0.76%. Diese Veränderung berücksichtigt die getätigten Investitionen in bestehende Objekte und den Zukauf einer Liegenschaft. Sie ist vor allem auf die in Folge des Zinsanstieges leicht angestiegenen Diskontsätze zurückzuführen, wobei die höheren Mieterträge und die Optimierung der Bausubstanz durch den Unterhalt der Immobilien der Abwertung entgegenwirkten.



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 leicht gestiegen. Er beträgt aktuell 2.69% (Vorjahr 2.65%). Trotz

einer positiv wirkenden Zunahme des Rückbehalts Unterhalt Liegenschaften resultierte aufgrund von Wertveränderungen der Bestandesliegenschaften eine Senkung des Kapitalwertes pro Anspruch nach Ausschüttung von CHF 589.51 auf CHF 588.08.

Entwicklung des Vermögensbestandes

Liegenschaften/Miteigentumsanteile/Bauvorhaben	Marktwert CHF	%
Wert per 1. April 2023 gemäss Bewertung Wüest Partner AG	2022 469 492	
Zukäufe/Bauten/Investitionen 2023/24	34 175 460	
	2056 644 952	
Verkäufe	0	
Wert per 31. März 2024 Basis Vorjahr inkl. Zu-/Abgänge effektiv	2056 644 952	100.00
Wert per 31. März 2024 gemäss Bewertung Wüest Partner AG	2040 921 334	
Gesamtveränderung	-15 723 618	-0.76
Veränderung latente Steuern	6 396 900	
Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste des Rechnungsjahres	-9 326 718	-0.45

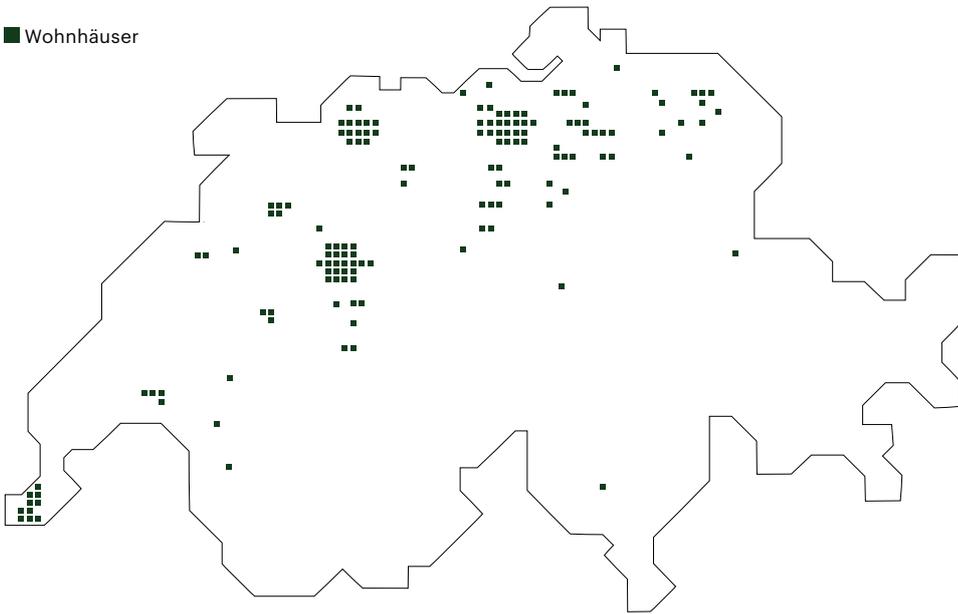
Hypothekarschulden

		31.03.2024		31.03.2023	
		CHF	%	CHF	%
Fällig	monatlich	110 800 000	100.00	89 800 000	100.00
Total		110 800 000	100.00	89 800 000	100.00
In % vom Marktwert		5.43		4.44	
Gewichteter mittlerer Zinssatz in %		2.04		0.77	
Gewichtete Restlaufzeit in Jahren		0.08		0.08	

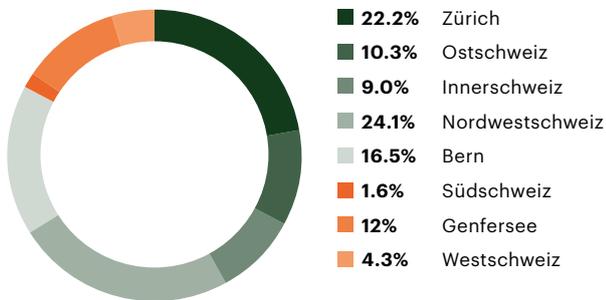


Verteilung der Liegenschaften

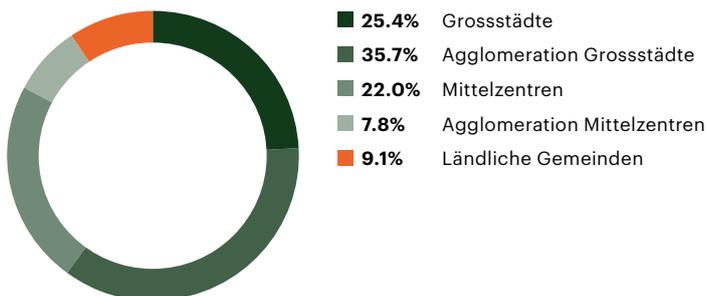
■ Wohnhäuser



Wirtschaftsregionen nach Marktwert per 31. März 2024

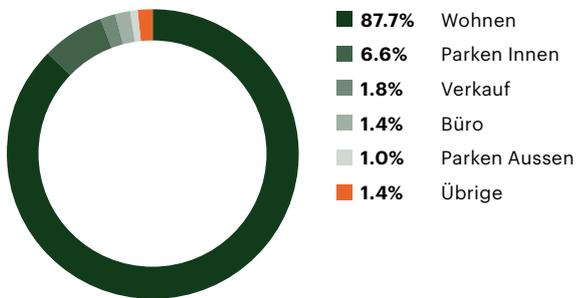


Gemeindetypen nach Marktwert per 31. März 2024

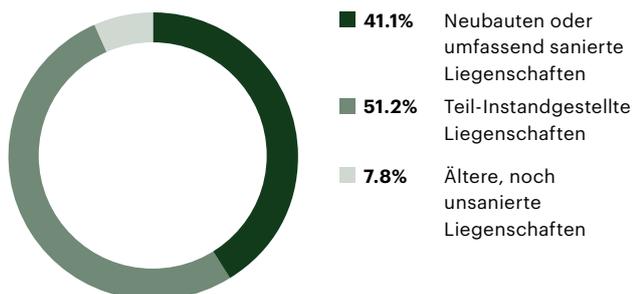




Mietertrag nach Nutzungsarten per 31. März 2024



Bestandesbeurteilung bez. Energie/Sanierung per 31. März 2024



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. 41.1%. Die Kategorie B umfasst teilinstandgestellte Liegenschaften, der Anteil beträgt ca. 51.2%. In der Kategorie C sind nur 7.8% 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 2024

Plz	Ort	Strasse	Versicherungswert	Marktwert	Miet-ertrag	Baujahr	Sanierung
8134	Adliswil	Eggstrasse 9	2380000	3896000	156180	1965	2002 P
8910	Affoltern am Albis	Seewadelstrasse 10	2107136	3065000	114096	1965	1999 T
8910	Affoltern am Albis	Sonnenbergstrasse 4/6	3053331	4058000	170792	1964	1999 T
4123	Allschwil	Spitzgartenweg 1/3	7719014	13840000	537948	1981	1993/2013 T
6460	Altdorf	Spitalstrasse 4C+4E	18158900	21850000	843075	2018	-
5400	Baden	Stadtturmstrasse 22/24	11673000	20230000	749250	2009	-
5400	Baden	Mellingerstrasse 99	8255000	11620000	433316	1960	1980/97/2018 T
6275	Ballwil	Neuheim 8+10	7619139	11590000	445617	1982/1987	2019/2020 T
4052	Basel	Gellertstrasse 169+175+181	6731000	7507000	299192	1960	1993/00/05/2007 T
4052	Basel	Lehenmattstrasse 280/282/284	50772000	84670000	3176745	1962	2003/2008 T
4057	Basel	Klybeckstrasse 63+Oetlingerstrasse 48/50	17211000	23170000	880064	1972/1973	2002 T/2019 P
4057	Basel	Klybeckstrasse 20/22	9572000	11080000	495707	1962	2007 T
4052	Basel	Jacob Burckhardt-Strasse 69/71	7249000	11120000	399060	1980	2013 T
4057	Basel	Feldbergstrasse 67	5628000	7672000	304543	1963	2007 T
3123	Belp	Brunnenstrasse 13/15	4633000	7294000	292855	1970	2013 T/2019 P
8965	Berikon	Unterdorfstrasse 48/50/52	5901000	9206000	387615	1968	1990/15/2018 T
3018	Bern	Normannenstrasse 35/37/39+43/45	32993500	33440000	1997578	1966	1997/2014 T
3012	Bern	Länggassstrasse 21/21A	12441900	18590000	714744	1928	1992 T
3006	Bern	Mülinenstrasse 33/35	11277300	9511000	504560	1951	1995 T
3018	Bern	Alemannenstrasse 46/48/50	5206800	6962000	292478	1951	1999 T
3014	Bern	Wankdorffeldstrasse 105	5281600	4908000	307950	1952	1993 P
3027	Bern	Fellerstrasse 9/9A	2519500	3246000	132495	1947	1996 T
3013	Bern	Spitalackerstrasse 70	2948900	3877000	139866	1900	1992/2016 P
3014	Bern	Birkenweg 42	2371600	3921000	145411	1929	1992 T
3008	Bern	Schlossstrasse 90/92+94/96	13586500	20580000	747522	1949/1968	2019/2020 T
3007	Bern	Weissensteinstrasse 86	2040700	3460000	124816	1930	2007 T/2020 P
2500	Biel	Mettlenweg 92+94/96+98/100	36135900	29790000	1438159	1960/1961	1999/08/2016 T
2504	Biel	Forellenweg 14/16	10534500	11940000	600190	1962	1989 T/99/2016 P
2503	Biel	Erlacherweg 36+Lischenweg 21/23	7929600	8525000	453660	1962	1991 T/2000 P
2500	Biel	Bürenstrasse 87/89+91/93	9200000	11450000	453665	1987/1988	2004 P/2022 T
2500	Biel	Mettstrasse 125A/B+125C+125D	5708600	5581000	307515	1958/1959	1999 T
8903	Birmensdorf	Aescherstrasse 1+3	9327390	12850000	464944	1961	1989/2017 T
4127	Birsfelden	Florastrasse 30/32/34+36/38/40+42/44/46	14449000	24960000	958261	1967	1997 T/2019 P
4127	Birsfelden	Bärengasse 18	4354000	8372000	366185	1960	1992 T
8107	Buchs	Eichstrasse 1/3+Ringstrasse 2/4+6/8	11967243	17430000	715205	1985	-
1030	Bussigny	Chemin de Cocagne 14/16	6398990	8096000	364060	1985	2014 P
1030	Bussigny	Chemin de Cocagne 57/59/61	7328970	11340000	542307	1987	2014 P
1227	Carouge	Chemin Charles-Poluzzi 23/25/27/29	12263900	21820000	853674	1991	-
1227	Carouge	Avenue de la Praille 35/37	17484560	26860000	899307	1984	2019/2020 T
8953	Dietikon	Studackerstrasse 3	4357048	7603000	271771	1970	2005/2015 P
8953	Dietikon	Hofackerstrasse 16/18/20+22/24	14599223	25230000	919882	1963	2003 T
4143	Dornach	Apfelseestrasse 18+20+22	8118453	15570000	599045	1986	2006/2020 T
5312	Döttingen	Erlenweg 4+6+8	4987000	6964000	316776	1963/1964	2004/2009 T
8600	Dübendorf	Oskar-Bider-Strasse 4	4713514	7737000	278052	1961	2018/2020 P
4657	Dulliken	Glasacker 1+3	6826910	6232000	293489	1965	1993/2008 T
8307	Effretikon	Bietenholzstrasse 2/4	7134191	11730000	452066	1981	2001/2013 T
9322	Egnach	Luxburgstrasse 11+Wilenstrasse 3	5549000	7020000	310939	1984	2006 P/ 2022 T
9322	Egnach	Mooswiesen 1+2+3+4+5+6+7	23269000	32990000	1447014	2015	-
8117	Fällanden	Im Breiteli 1+2+4+3/5+Langäristr. 1/3+5/7	34243432	55460000	2177090	1964/2002	2006/20/21/22 T
8320	Fehraltorf	Obermülistrasse 37/39	4726290	7348000	304094	1981	2008/2014 T
8127	Forch	Im Brünneli 15	4335501	7703000	277572	1975	1996/2008 T
8127	Forch	Bundtstrasse 17A/17B/19/21	6188028	10970000	434441	1973	1988/2014 T
8500	Frauenfeld	Zürcherstrasse 229/Zeughausstrasse 4	9826000	13520000	609786	1970	1996/07/15/2019 T

Wohnungen aufgeteilt nach Zimmer												Gesch./ Lagerfl.	Total	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	m ²	Stk.	m ³
6							3	286	3	318			54	658	0	2680
9	3	100			3	211	3	246					0	557	7	2349
12					12	780							14	794	11	3611
22			4	232	9	737	9	902					225	2095	30	11112
36					16	1408	20	2432					57	3897	49	0
27			10	558	16	1344	1	124					536	2562	42	14200
27			10	594	17	1270							0	1864	23	8897
24	1	28	3	167	4	296	15	1675	1	114			45	2325	47	11734
15			3	172			12	1248					0	1420	9	8460
186			100	6023	86	6505							27	12555	119	53045
42			11	644	31	2428							1021	4092	79	25683
18			6	344	11	869	1	83					1864	3160	2	13566
18					12	861	6	704					139	1703	11	8671
18	8	251			10	818							508	1577	0	6704
20	4	114			4	288	9	772	3	297			15	1486	20	6084
24			1	52	23	1676							24	1752	23	8056
132	11	444	8	513	71	5124	42	3514					834	10429	81	47520
25			2	139	22	1712	1	94					1169	3114	23	13900
34			10	435	12	1027	12	1160					0	2622	7	12200
26	8	230	8	436	10	698							50	1414	0	7000
20			6	375	8	598	6	519					101	1593	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	2591							0	3135	34	13657
8			4	213	4	234							0	447	3	2335
116	5	89	25	1080	57	3640	27	2220			2	249	118	7396	107	40010
48			12	641	24	1684	12	936					0	3261	20	14800
36					24	1583	12	1035					30	2648	4	11100
22					10	831	10	996	2	237			156	2220	26	11836
30	4	59	7	331	16	1041	3	234					49	1714	22	7965
24			2	102	8	534	14	1106					56	1797	27	5650
63	6	190	15	646	39	2472	1	86	2	172			498	4063	36	22984
24			8	356	16	1032							68	1456	16	6567
38					6	431	26	2459	6	681			334	3906	52	15742
18					8	628	2	220	8	980			63	1891	31	10767
30	3	124	11	696	11	868	5	498					45	2230	32	13920
32			4	264	6	506	18	1704	1	127	3	370	40	3011	40	13090
29			5	288	14	1094	10	1000					521	2902	31	14900
18			3	183	9	648	3	279	3	312			0	1422	26	6480
52	4	137			28	1940	20	1574					0	3651	44	16921
33			9	486	18	1659	6	628					88	2862	33	13461
24					16	1112	8	640					32	1784	21	7490
16	4	138	1	68	8	587	3	252					0	1045	9	5572
27	4	140	6	312	8	532	8	712	1	129			64	1889	25	7952
22			2	123	2	153	18	1530					94	1899	30	9627
16					1	88	15	1667					68	1823	21	8593
71			28	2065	32	2739	11	1186					251	6240	98	37691
128	27	882	24	1421	32	2485	28	2432	17	1686			107	9013	157	39066
12							6	619	4	440	2	266	49	1373	26	6074
13			2	126	6	452	5	472					32	1083	17	5020
24	1	37	5	300	12	949	6	536					40	1862	30	7984
36	15	557	11	646	8	594	2	180					1019	2996	38	15001

Verzeichnis der Anlagen

Stand per 31. März 2024

Plz	Ort	Strasse	Versicherungswert	Marktwert	Miet-ertrag	Baujahr	Sanierung
8500	Frauenfeld	Galgenholzstr. 35/35A+Neuhofstrasse 7/9	5 778 000	8 220 000	371 882	1955	1994/2008 T
1700	Fribourg	Avenue Jean-Marie Musy 20/22/24	16 622 000	19 030 000	1 000 353	1974	2004 T/2015 P
1700	Fribourg	Route Mon-Repos 23/25	6 333 100	5 538 000	286 126	1963	1992/2014 P
1205	Genève	Boulevard Carl-Vogt 83	8 270 080	14 000 000	434 784	1890	1965/09/2012 T
1206	Genève	Avenue Peschier 6	5 927 140	13 800 000	427 080	1911	1995/2009 T
1207	Genève	Avenue de la Grenade 6/8	14 861 560	34 780 000	995 597	1900	1986/2014 T
1207	Genève	Rue de Montchoisy 49	6 561 620	10 500 000	444 456	1913	1985/2007 P
1202	Genève	Rue du Prieuré 19/21	14 194 950	20 170 000	714 456	1980	2001/07/2016 T
1203	Genève	Avenue d'Aire 49	4 837 600	8 314 000	360 837	1959	1994/2008 T
8954	Geroldswil	Stettenstrasse 5	4 912 076	5 735 000	231 430	1963	2003/2017 T
8192	Glattfelden	Eichhölzlistrasse 26/28	5 804 774	6 068 000	310 282	1989	-
8192	Glattfelden	Eichhölzlistrasse 32/34+36/38	8 225 511	13 000 000	514 627	1963	1999 T/2022 P
9403	Goldach	Haini-Rennhas-Str. 11/13+12/14+16/18+17/19+20/22	26 434 800	30 020 000	1 497 242	1962/1963	1989/2005 P
9201	Gossau	Hofmattstr. 25+Industriestr. 4+St. Gallerstr. 212B	13 204 300	19 830 000	827 443	1980	2012 T
9100	Herisau	Mühlestrasse 17+19+21+21A	14 884 277	18 720 000	767 249	2013	2021 P
3324	Hindelbank	Wylweg 1+3/3A+7/7A	8 793 700	10 600 000	537 278	1995	2012 P
3324	Hindelbank	Bernstrasse 5	4 412 400	3 327 000	158 928	2000	2011/2017 P
8340	Hinwil	Zihlstrasse 46A/46B	6 246 329	12 010 000	437 300	2013	-
6280	Hochdorf	Hohenrainstrasse 10+12+14	13 866 483	21 350 000	856 458	2005	-
6280	Hochdorf	Lindenbergstrasse 8+10/12	7 257 974	8 216 000	382 192	1988/1989	2008 P
7206	Igis	Ziegelgut 15/16/17	14 212 875	15 110 000	690 406	1983	1998/2017 T
3063	Ittigen	Im Gerbelacker 4	3 419 600	6 167 000	239 889	1977	2002/2015 T
3063	Ittigen	Schulmattstrasse 11+13/15	8 853 500	13 470 000	504 190	1969	2016 T
3422	Kirchberg	Juraweg 15/15A+17/17A+19/19A	9 633 600	13 190 000	564 180	1985/1986	2008 P/2020 T
3422	Kirchberg	Kirchmattstrasse 12/14	3 504 367	5 334 000	224 127	1982	1999/2015 T
1814	La Tour-de-Peilz	Avenue des Baumes 2	11 763 085	15 910 000	719 321	1964	1992 T
1000	Lausanne	Avenue de Beaulieu 18/20	7 931 907	17 110 000	565 212	1960	1987/2012 T
4415	Lausen	Ergolzstrasse 12/14+16/18	9 763 000	11 590 000	467 536	1982	1997/2005/2020 P
4415	Lausen	Furlenbodenstrasse 23/25+27/29	7 494 000	13 420 000	503 074	1982/1985	2007 P/2022 T
4415	Lausen	Hofmattstrasse 1+3/5	4 388 000	6 269 000	307 565	1964	1987/2008 P
6600	Locarno	Via Vincenzo d'Alberti 1+3+5	20 893 860	22 450 000	1 079 021	2011/2012	-
6003	Luzern	Kauffmannweg 17/Winkelriedstrasse 36	39 060 440	55 220 000	2 471 722	1987	2006/09/2012 P
6005	Luzern	Matthofring 60/62	22 536 140	32 460 000	1 273 893	1965	1996 T/04/2020 P
3250	Lyss	Bernstrasse 27/29	4 850 000	4 875 000	238 013	1988	2021 T
6102	Malters	Hellbühlstrasse 44+46	7 281 600	11 990 000	487 545	2011	-
2074	Marin	Rue de la Prairie 5	3 189 600	4 044 000	183 588	1963	1997/2006 T
1723	Marly	Route du Confin 20/22/24/26	6 585 800	8 648 000	424 526	1970	1990/2013/2021 T
8932	Mettmenstetten	Grundrebenstr. 9/11/13+Leigruppenstr. 1/3+5/7	12 873 276	13 360 000	622 673	1972	1999 T
1870	Monthey	Rue de la Reconfière 1	9 130 440	10 070 000	456 863	1966	1995/2016 P
3053	Münchenbuchsee	Eichgutweg 29/31	4 798 400	7 545 000	308 694	1986	2008/2019 T
3110	Münsingen	Schulhausgasse 9/9A	3 198 900	3 872 000	165 545	1957	2001 T
2000	Neuchâtel	Rue des parcs 121/123	12 275 430	16 470 000	723 930	2011	-
2000	Neuchâtel	Rue des Saars 83+85+87	10 853 160	15 970 000	645 682	1963	1999 T/2016 P
5432	Neuenhof	Glärnischstrasse 28/30	4 421 000	5 643 000	237 394	2005	-
8102	Oberengstringen	Fabrikstrasse 2A+2B	5 139 645	8 601 000	335 176	2002	2022 P
4104	Oberwil	Hallenstrasse 18+Langegasse 37	3 562 000	5 817 000	223 442	1975	2007 T
4600	Oltén	Tannwaldstrasse 26	3 098 832	3 265 000	137 245	1947	1999/2006 T
3072	Ostermundigen	Unterdorfstrasse 47/49	7 900 000	17 420 000	560 838	1982	2007 P/2022-24T
3072	Ostermundigen	Rütiweg 116	2 426 100	3 221 000	151 324	1967	1996 T
3072	Ostermundigen	Bachstrasse 6+12	4 239 500	7 575 000	314 784	1962	1999/2017 T
8422	Pfungen	Vorbruggenstrasse 5+7+9	10 471 884	12 940 000	610 578	1990	2009 P
4153	Reinach	Habshagstr. 13+15/15B+Reichensteinerstr. 10+12	40 869 000	61 690 000	2 389 018	1964-1966	1991/98/2012 T
1020	Renens	Place de la Gare 8A/8B	7 177 600	14 530 000	535 708	2006	2022 P

Wohnungen aufgeteilt nach Zimmer												Gesch./ Lagerfl.	Total	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	m ²	Stk.	m ³
24					12	700	12	826					72	1598	42	10007
72			24	1068			48	3849					0	4917	88	23480
20					10	754	6	543	4	431			13	1741	26	7351
12					5	371	1	82	1	121	5	664	184	1422	0	7000
14					13	1244	1	101					0	1345	0	6260
27			1	58	6	540	10	980	5	726	5	731	99	3134	29	15250
26	4	151	7	356	13	763	2	138					0	1409	0	6650
22			4	255	12	925	4	360	2	233			548	2321	26	14520
32	12	298	11	366	3	128	6	330					148	1270	0	5698
13			1	58	5	464	4	398	3	356			112	1388	4	5575
15			3	204	9	853	3	343					566	1965	33	9483
32					16	1016	16	1211					0	2227	17	10024
120			20	1139	60	4332	40	3315					0	8786	142	50151
42					18	1649	13	1471	11	1367			174	4660	70	22824
38			15	1117	16	1399	7	811					24	3350	52	23689
30	3	118			15	1244	6	597	6	716			130	2806	53	15578
9					3	217	6	791					0	1008	0	5650
18			6	421	8	738	4	451					24	1634	24	10149
42			8	502	4	325	22	2474	8	1088			66	4455	73	36300
24			4	250	10	808	8	789	2	243			12	2102	29	13660
36							36	3192					117	3309	54	16941
12			3	153	4	344	5	492					118	1107	12	4367
32	14	339			6	480	9	885	3	324			18	2046	26	9561
30					12	819	12	1164	6	588			282	2852	40	12700
12					6	475	6	620					0	1095	14	6076
28					14	1242	6	657	8	1095			0	2995	37	16731
40	17	444	5	243	13	846	5	381					22	1936	15	9634
26					13	1001	13	1204					158	2363	39	13144
24							24	2247					106	2354	32	10276
24	4	93	5	262	9	565	6	457					27	1403	18	5821
60			18	885	21	1756	21	2265					59	4965	80	30063
48			17	1123	25	2392	6	777					4412	8704	117	55825
70			2	122	44	3454	22	1992	2	221			1149	6938	66	34683
10					4	311	6	581					312	1204	25	7067
21					10	857	6	619	5	597			155	2227	32	14840
15			5	258	5	325	5	452					29	1063	4	4695
32					32	1881							31	1912	33	8244
34					8	550	17	1523	9	1066			32	3171	38	14729
39	2	64	20	1116	16	1110	1	117					348	2755	1	12800
14					6	481	8	813					12	1306	16	6692
12					9	573	3	219					0	792	4	3900
37			8	432	21	1865	8	890					0	3187	40	17400
43			14	694	20	1545	6	561	1	134	2	277	86	3296	34	14400
11					5	378	6	591					16	985	13	6880
13					6	531	7	833					0	1364	23	6300
12			4	221	1	80	7	562					0	863	17	4601
10					6	391	4	344					0	735	0	3254
30			12	647	12	922			6	625			39	2232	17	7432
10					5	305	5	366					0	671	11	3000
20			4	196	8	549	8	652					0	1397	15	0
36	6	228	8	587	8	688	14	1410					49	2962	47	12790
135	1	25	49	2683	73	5487	12	1306					968	10470	137	57179
22							20	2097			2	305	0	2402	25	1146

Verzeichnis der Anlagen

Stand per 31. März 2024

Plz	Ort	Strasse	Versicherungswert	Marktwert	Miet-ertrag	Baujahr	Sanierung
1632	Riaz	Rue de la Comba 5/7+13/15+17/19+21/23	20760000	19100000	890752	2002	2013 P
8805	Richterswil	Untermattstrasse 63+65+67+69	14198676	27000000	956410	2004	-
8953	Richterswil	Schwyzstrasse 16	3186879	7183000	197440	1964	2004/2022 P
8590	Romanshorn	Kreuzstrasse 2/2A	5828000	4353000	237970	1987	2006 P
8590	Romanshorn	Mirabellenweg 2+4+6+Quittenweg 2+4+6	16870000	26170000	1103865	2011	2021 P
3321	Schönbühl	Holzgasse 33/35	4577900	6421000	266286	1985	2012 T
4334	Sisseln	Bodenackerstrasse 6A/6B/6C/6D	18823000	27950000	1254125	1974	1999/2009 T
3646	Spiez	Kornweidliweg 3/3A/3B	5482400	8565000	357725	1968	1994/2010 T
8957	Spreitenbach	Langäckerstrasse 49/51	18464000	23170000	993749	1971	1995 T
9000	St. Gallen	Lindenstrasse 76	4271000	4130000	186876	1900	1992 T
3612	Steffisburg	Töpferweg 3+3B	6662700	8605000	362834	1980	2012 T
8260	Stein am Rhein	Degerfelderstrasse 19+23+27	17820000	24380000	964609	2018	-
3600	Thun	Favriweg 6/8	5859300	6731000	294022	1976	1996/2010 T
8488	Turbenthal	Zihlackerring 1/3/5+7/9/11	12900000	14480000	583898	1985	2004/2019/2020 T
8142	Uitikon-Waldegg	Zürcherstrasse 26+28+30	9481653	13800000	511774	1990	-
5417	Untersiggenthal	Bauhaldenstrasse 21	5155000	7947000	362892	1970	2002 T/2018 P
3084	Wabern	Weyerstrasse 7/9+11/15	8957800	9318000	453842	1947/1994	1991 T/1997 P
4612	Wangen b. Olten	Langackerstrasse 29+31+32+34	12612143	9204000	477635	1990	2007 P
8570	Weinfelden	Aeulistrasse 1/3/5	6300000	7067000	366348	1964	1997 T
5430	Wettingen	Märzengasse 32+34+36	9727000	14400000	474824	2018/2019	-
8623	Wetzikon	Eggweg 12/14	5347427	7353000	304701	1965	2001 T
3752	Wimmis	Pintelgasse 3+5	8052600	8488000	387490	1984	2017 T
5210	Windisch	Pestalozzistrasse 14/16/18/20	12230000	20870000	860865	1979	2012 T/2022 P
8408	Winterthur	Holzlegistrasse 47A/47B	7894634	14460000	492782	2006	2019 P
4800	Zofingen	Gotthelfstrasse 5/7	5526000	5537000	314574	1965	1990/2006 P
4800	Zofingen	Junkermattstr. 4A/4B+Wuhrmattstr. 3	10195000	12530000	525360	1991/2017	2017 P
3052	Zollikofen	Lätternweg 22/24	5316800	8517000	339727	1975	2011 T
6300	Zug	Chamerstrasse 117	10629529	20850000	680286	1964	1992 T/2018 P
8126	Zumikon	Dorfstrasse 27	3006928	4638000	194570	1966	1999 T
8126	Zumikon	Farlifangstrasse 20+22+24	7917892	11300000	421761	1962	1999 T
8006	Zürich	Stolzestrasse 3	6138032	11910000	365481	1910	1987 T/2007 P
8050	Zürich	Schaffhauserstrasse 366/370/372	11760637	22610000	736523	1955	2000T/2007/2021 P
8008	Zürich	Felsenstrasse 12/12A	5981289	11430000	388487	1983	1996 P
8048	Zürich	Malojaweg 1/3	4934088	10840000	329289	1996	-
8038	Zürich	Renggerstrasse 20	3871854	7844000	224933	1959	2009 T
8055	Zürich	Burstwiesenstrasse 67	3320390	5835000	192370	1959	1999 P
8008	Zürich	Delphinstrasse 10	4376878	8518000	232246	1948	1999 T
8049	Zürich	Giblenstrasse 6+8+10+12	7950885	10670000	347370	1993	1999 P
8049	Zürich	Regensdorferstrasse 175+179	4562541	7550000	267576	1951	1999 P
8038	Zürich	Widmerstrasse 88/90/92	5311359	8369000	262090	1947	1990 T
Total Bestandesobjekte			1418774492	2014021000	81987680		
				Investition	Mietertrag		
1201	Genève	Rue des Gares 7/9	13000000	26900334	552541	1936	1993 T
Total Alleineigentum Neuzugänge GJ 2023/24			13000000	26900334	552541		
				Investition	Mietertrag		
		keine					
Total Projekte im Bau			0	0	0		
GESAMTTOTAL			1431774492	2040921334	82540221		

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

Wohnungen aufgeteilt nach Zimmer													Gesch./ Lagerfl.	Total	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	m ²	Stk.	m ³
50			3	225	21	1837	23	2432	3	360			314	5168	94	28000
40			7	369	6	485	23	2325	4	510			11	3699	49	17200
12			4	188	8	520							30	738	11	0
15			3	175	6	641	4	444	2	273			85	1618	28	8520
54			15	1005	18	1800	21	2457					153	5415	94	31400
14			3	172	7	563	4	427					20	1183	15	3930
70			8	432	28	2004	26	2284	8	800			14	5534	95	24989
24	4	112			4	275	16	1246					0	1633	26	7118
60			10	562	40	3140	10	900					372	4974	76	27421
15			5	252	5	438	5	412					137	1240	2	5415
17	3	142	3	203	3	277	3	299	5	678			132	1731	34	10130
50			22	1268	20	1930	8	1030					95	4324	72	26714
19	3	117	5	303	5	378	3	292	3	336			11	1437	26	6612
30			1	67	17	1425	10	1087			2	317	213	3109	52	14850
20			6	419	6	545	8	931					142	2037	32	10730
21					7	432	14	1373					0	1805	25	7483
34	8	263	14	814	2	136	8	655	2	235			15	2118	30	12605
32	2	71	4	283	19	1707	7	770					93	2923	56	13297
24					4	329	16	1468	4	422			0	2219	24	10146
18			3	197	11	1068	4	494					42	1801	19	0
16					8	644	8	741					76	1461	21	6556
20					7	558	13	1311					62	1931	26	10516
48			6	354	18	1356	18	1584	6	630			171	4095	79	18409
20							4	416	16	1868			8	2293	35	12300
30	10	310			10	685	10	790					51	1836	17	8178
26			4	233	14	1231	6	564	2	300			79	2407	43	11750
24	8	204			16	1072							53	1330	30	5600
30	7	261			13	994	9	970			1	155	0	2379	46	11304
12	10	403	2	130									0	533	20	3534
21			1	65	17	1268					3	417	218	1968	24	8922
10			4	258	6	608							353	1218	2	5718
24					8	656	12	1331	4	522			736	3246	11	14660
12			3	151	3	203	6	548					280	1182	21	6423
14			6	276	5	445	3	340					12	1073	15	6230
16	16	575											0	575	14	3820
15	5	149	10	555									0	705	3	3345
9			3	162	2	188	3	276	1	108			150	886	5	4450
14			3	202	5	422	6	664					110	1398	14	8422
16			4	297	6	380	6	505					0	1183	0	4977
18			3	154	12	865	3	267					22	1306	0	5703
4460	247	7889	819	46900	1898	145206	1276	121128	193	22466	27	3750	25479	372818	4723	1843203
41	17	619	12	641	6	397	6	457					1183	3297	0	14161
41	17	619	12	641	6	397	6	457	0	0	0	0	1183	3297	0	14161
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4501	264	8508	831	47541	1904	145603	1282	121585	193	22466	27	3750	26662	376115	4723	1857364

Vermögensrechnung per 31. März

		2024	2023
		CHF	CHF
AKTIVEN		2064671238	2045353086
Umlaufvermögen		23749904	22883594
Flüssige Mittel		5559817	6217635
Kurzfristige Forderungen		17145643	15343531
Aktive Rechnungsabgrenzungen		1044444	1322428
Anlagevermögen		2040921334	2022469492
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)		0	0
Angefangene Arbeiten (inkl. Land)		0	24042492
Fertige Bauten (inkl. Land)		2040921334	1998427000
Miteigentumsanteile		0	0
Beteiligungen		0	0
Gesamtvermögen		2064671238	2045353086
PASSIVEN		2064671238	2045353086
Fremdkapital		228841230	213665930
Kurzfristige Verbindlichkeiten		24164908	22938683
Passive Rechnungsabgrenzungen		1191622	1845647
Hypothekarschulden		110800000	89800000
Rückstellungen		0	0
Latente Steuern		92684700	99081600
Nettovermögen		1835830008	1831687156
ANSPRÜCHE			
Ausgegebene Ansprüche	Anzahl	3032519	3018035
Anzahl gekündigte Ansprüche	Anzahl	0	0
Werte pro Anspruch			
Kapitalwert je Anspruch	CHF	586.44	589.67
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	CHF	18.94	17.24
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	CHF	605.38	606.91
Ausschüttung je Anspruch	CHF	17.30	17.40
Kapitalwert je Anspruch nach Ausschüttung	CHF	588.08	589.51

Die Differenz gegenüber dem per 31. März 2024 publizierten Inventarwert (NAV) pro Anspruch von CHF 604.90 ist im Kurswert per 1. Juni 2024 eingerechnet.

Erfolgsrechnung vom 1. April bis 31. März

	2023/24		2022/23	
	CHF	%	CHF	%
Nettoertrag Alleineigentum	62 388 379	75.6	55 024 569	69.1
Mietertrag Netto	80 061 963		76 381 604	
Soll-Mietertrag	82 487 615	100.0	79 616 116	100.0
Minderertrag Leerstand	-2 224 937	-2.7	-3 136 012	-3.9
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-161 535	-0.2	-98 500	-0.1
Mietfreie Zeiten	-39 180	0.0	0	0.0
Unterhalt Immobilien	11 492 646	13.9	15 380 114	19.3
Instandhaltung	9 446 252		8 243 436	
Instandsetzung	2 046 394		7 136 678	
Operativer Aufwand	6 180 938	7.5	5 976 921	7.5
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren, etc.	430 704	0.5	408 178	0.5
./.. Nebenkostenpauschalen	-3 660	0.0	-5 547	0.0
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	478 703	0.6	779 766	1.0
Forderungsverluste, Delkredereveränderung	120 000	0.1	14 600	0.0
Versicherungen	792 768	1.0	683 448	0.9
Bewirtschaftungshonorare	3 040 745	3.7	2 894 013	3.6
Vermietungs- und Insertionskosten	239 934	0.3	238 422	0.3
Steuern und Abgaben	1 081 744	1.3	964 041	1.2
Nettoertrag Miteigentum	0		0	
Mietertrag netto	0		0	
Betriebsaufwand inkl. Steuern/Abgaben	0		0	
Operatives Ergebnis	62 388 379	100.0	55 024 569	100.0
Nettoertrag Alleineigentum	62 388 379	100.0	55 024 569	100.0
Nettoertrag Miteigentum	0	0.0	0	0.0
	in % vom operativen Ergebnis		in % vom operativen Ergebnis	
Sonstige Erträge	99 045	0.2	238 324	0.4
Aktivzinsen	52		23	
Aktivierte Bauzinsen	0		167 493	
Ausgabe- und Rücknahmespesen/Übrige Erträge	98 993		70 808	
Finanzierungsaufwand	2 677 609	4.3	1 000 032	1.8
Hypothekarzinsen	2 402 060		737 322	
Sonstige Passivzinsen	20 689		8 802	
Baurechtszinsen	254 860		253 908	
Verwaltungsaufwand	2 430 946	3.9	2 317 196	4.2
Vergütung an Stammvermögen	2 031 371		1 972 857	
Schätzungsaufwand	198 350		210 872	
Prüfungsaufwand	54 733		60 958	
Übriger Verwaltungsaufwand	146 492		72 509	
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	66 047		94 131	
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	2 634 208		1 373 917	
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-2 568 161		-1 279 786	
NETTOERTRAG DES RECHNUNGSJAHRES	57 444 916		52 039 796	
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0		0	
Realisierte Kapitalgewinne	0		0	
Realisierte Kapitalverluste	0		0	
Realisierter Erfolg	57 444 916		52 039 796	
Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste	-9 326 718		61 397 918	
Nichtrealisierte Kapitalgewinne	10 195 687		74 428 218	
Nichtrealisierte Kapitalverluste	-25 919 305		-773 500	
Veränderung latente Steuern	6 396 900		-12 256 800	
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	48 118 198		113 437 714	

Entwicklung des Anspruchbestandes

	Anzahl Ansprüche	Nettovermögen CHF	Nettovermögen je Anspruch CHF
Bestand per 31. März 2023	3018035	1 831 687 156	606.91
Neuzeichnungen, Zessionen, spesenfreie Überträge	356051		
Rücknahmen, Zessionen, koordinierte Rücknahme/Ausgabe	-341567		
Bestand per 31. März 2024	3032519	1 835 830 008	605.38

Das Nettovermögen je Anspruch beinhaltet den Ertrag und die Wertveränderung.

Veränderung des Nettovermögens

	2023/24 CHF	2022/23 CHF
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres 1. April	1 831 687 156	1 755 342 800
Gewinnausschüttung vom Vorjahr	-525 138 099	-51 620 039
Nettovermögen per 1. April inkl. Gewinnvortrag	1 779 173 347	1 703 722 761
Zeichnungen, koordin. Rücknahme/Ausgabe, spesenfreie Überträge, Zessionen	209 671 884	88 927 996
Rücknahmen, koordin. Rücknahme/Ausgabe, spesenfreie Überträge, Zessionen	-201 133 421	-74 401 315
	1 787 711 810	1 718 249 442
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	48 118 198	113 437 714
Nettovermögen per 31. März	1 835 830 008	1 831 687 156

Rückbehalt Unterhalt Liegenschaften

	2023/24 CHF	2022/23 CHF
Vortrag	53 989	474 103
Zielgrösse Unterhalt 1.2% Versicherungswerte Alleineigentum	16 486 000	14 960 000
Aufwand effektiv in Periode	11 492 646	15 380 114
Veränderung Rückbehalt	4 993 354	-420 114
Rückbehalt Unterhalt kumuliert per 31. März	5 047 343	53 989
Stand Rückbehalt je Anspruch CHF per 31. März	1.66	0.02

Ausschüttung unter Berücksichtigung Rückbehalt Unterhalt Liegenschaften

	31.03.2024 CHF	31.03.2023 CHF
Gewinnvortrag Vorjahr	81 138	555 151
Nettoertrag des Rechnungsjahres	57 444 916	52 039 796
Ertrag inkl. Gewinnvortrag Vorjahr	57 526 054	52 594 947
Rückbehalt Ausschüttung für Unterhalt	-5 047 343	-53 989
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	52 478 711	52 540 958
Zur Ausschüttung bestimmter Betrag	-52 462 579	-52 513 809
Vortrag auf neue Rechnung ohne Rückbehalt Unterhalt	16 132	27 149
Vortrag für Unterhalt	5 047 343	53 989
Gesamtvortrag auf neue Rechnung	5 063 475	81 138

Beschluss über die Ertragsverwendung

Der Stiftungsrat hat folgende Ertragsverwendung beschlossen:

	CHF
Gewinnvortrag Vorjahr	81 138
Nettoertrag des Rechnungsjahres	57 444 916
Ertrag inkl. Gewinnvortrag Vorjahr	57 526 054
Rückbehalt Ausschüttung für Unterhalt	-5 047 343
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	52 478 711
Zur Ausschüttung bestimmter Betrag 3 032 519 Ansprüche à CHF 17.30	-52 462 579
Vortrag auf neue Rechnung ohne Rückbehalt Unterhalt	16 132
Vortrag für Unterhalt	5 047 343
Gesamtvortrag auf neue Rechnung	5 063 475

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 im Juni 2023 die spesenfreie Wiederanlage der Ausschüttung angeboten werden. Sie wurde zu 38.39% ausgeschöpft. Durch die Wiederanlage sind 19208 Ansprüche hinzugekommen.

Bei vier Zessionen zwischen insgesamt 6 Anlegern haben in der Anlagegruppe G im vergangenen

Geschäftsjahr insgesamt 35288 Ansprüche die Hand gewechselt. Bei zwei ordentlichen Rücknahmen wurden 54292 Ansprüche zurückgegeben.

Im Rahmen der koordinierten Rücknahme und Ausgabe von Ansprüchen per Monat November 2023 wurden von den Anlegern 14 681 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 2024 beträgt 1698602 (Vorjahr 1748367).

Ertrag und Ausschüttung

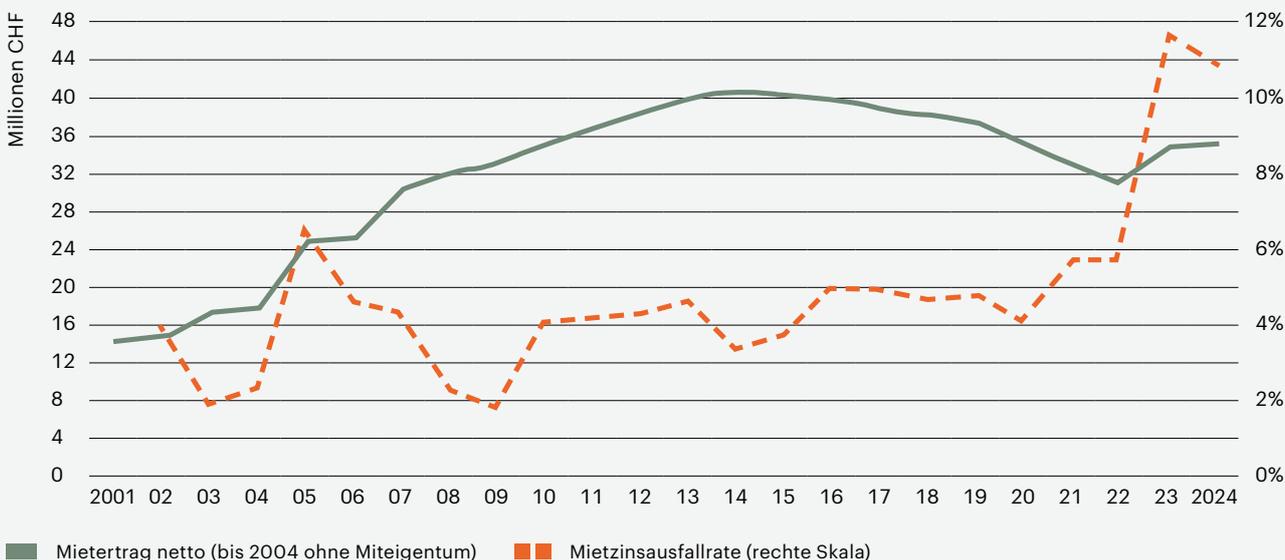
Der Sollmietertrag der Liegenschaften im Alleineigentum ist gegenüber dem Vorjahr um 2.69% gestiegen. Dieser Anstieg lässt sich hauptsächlich auf wieder vermietbare Flächen aufgrund abgeschlossener Repositionierungsprojekte zurückführen. Die Leerstandsverluste haben gegenüber dem Vorjahr von 13.62% auf 12.65% abgenommen. Die Aufwendungen für Instandsetzungen sind gegenüber Vorjahr um 70% tiefer ausgefallen und bewegen sich unter dem Niveau des angestrebten langjährigen Durchschnittes. Bei einem rund 15% höheren operativen Aufwand von CHF 2.37 Mio. konnte der Nettoertrag der Liegenschaften im Alleineigentum auf CHF 20.69 Mio. gesteigert werden. Dies entspricht einer Erhöhung von CHF 3.06 Mio. (+17%) im Vergleich zum Vorjahr und ist insbesondere auf die höheren Sollmieterträge und deutlich tieferen Instandsetzungskosten zurückzuführen.

Der Bestand an Miteigentum hat sich aufgrund zweier Verkäufe in der Höhe von CHF 6.7 Mio. (Marktwert per 31.03.2023) reduziert. Der Nettoertrag aus den Miteigentumsbeteiligungen ist insgesamt um 1.86% tiefer ausgefallen.

Das operative Ergebnis der Anlagen im Allein- und Miteigentum stieg insgesamt um 12.39%. Als Folge der erwähnten Veränderungen ist der Nettoertrag pro Anspruch von CHF 12.80 auf CHF 14.27 gestiegen.

Der Nettoertrag des Rechnungsjahres beinhaltet den effektiven Aufwand für den Liegenschaftenerhalt. 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 14.25 pro Anspruch.



Mietzinsvolumen, Leerstände nach Regionen, Alleineigentum

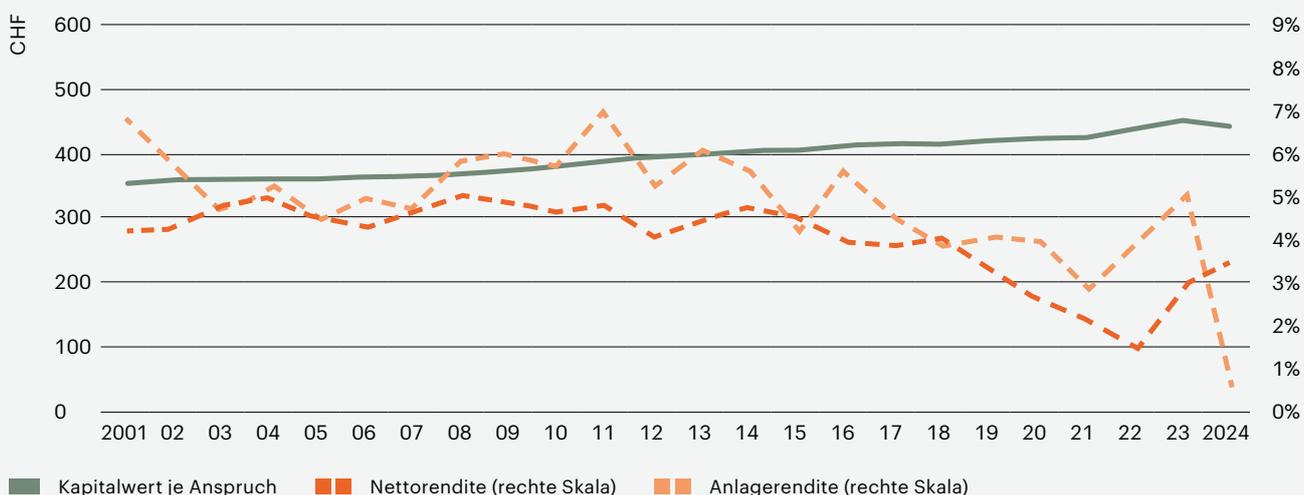
Wirtschaftsregion	2023/24		2022/23	
	Mietzinsvolumen	Leerstand	Mietzinsvolumen	Leerstand
	CHF	%	CHF	%
Zürich	5 410 474	10.30	4 845 774	10.55
Ostschweiz	0	-	2 017 934	12.30
Innerschweiz	4 906 902	3.07	4 752 532	4.45
Nordwestschweiz	7 001 237	13.53	6 024 168	10.03
Bern	5 104 913	29.77	4 228 492	40.58
Südschweiz	984 774	19.18	973 007	13.96
Genfersee	6 193 919	6.14	5 983 833	8.34
Westschweiz	0	-	0	0.00
Total	29 602 219	12.65	28 825 740	13.62

Rendite eines Anspruchs

	2023/24	2022/23
Inventarwert je Anspruch am 1. April nach Gewinnausschüttung (CHF)	437.86	428.85
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch (CHF)	14.27	12.80
Nettoertrag in %	3.26	2.98
Wertveränderung je Anspruch (CHF)	-11.18	9.01
Wertveränderung in %	-2.55	2.10
Nettoertrag und Wertveränderung des Rechnungsjahres je Anspruch (CHF)	3.09	21.81
Anlagerendite in %	0.71	5.09

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 Büroflächennachfrage bleibt weiterhin abzuwarten. Am gesamten Immobilienmarkt könnten sich ausserdem wieder anziehende Zinsen als Dämpfer erweisen.

Akquisitionsmöglichkeiten für Alleineigentum, welche dem Qualitäts-, Risiko- und Renditeprofil unserer Bestandesliegenschaften entsprechen, sind unverändert sehr beschränkt verfügbar. Auch wenn die beobachteten Renditen der gehandelten Objekte leicht gestiegen sind, verfolgen wir weiterhin eine vorsichtige, nachhaltig orientierte Investitionspolitik.

Projekte, Akquisitionen und Devestitionen

Im Berichtsjahr wurden wiederum in verschiedenen Liegenschaften kleinere bis grössere Unterhaltsprojekte weitergeführt resp. begonnen. Weitere Unterhaltsprojekte sind in Planung und Vorbereitung. Wir verweisen dazu auf die nachfolgende Zusammenstellung. Im Bereich der Miteigentumsliegenschaften konnten wir unseren 10%-Anteil am Einkaufszentrum Serfontana in Morbio TI sowie den 4%-Anteil am Neumarkt in Burgdorf BE veräussern.

Das gesamte Portfolio setzt sich zu 77.25% aus Objekten im Alleineigentum, 22.75% 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%	4 606 256	Realisierung Ersatzneubau
Total Bauprojekte			4 606 256	
Neu erworbene Bestandesobjekte				
Keine				
Total neu erworbene Bestandesobjekte			0	
Bedeutende Unterhaltsprojekte				
Biel BE	Florastrasse 16/18	100%	882 000	Neupositionierung
Brugg AG	Neumarktplatz 18	100%	1 173 112	Renovation/Umnutzung
Diverse Projekte		100%	1 555 652	Instandsetzungen
Total bedeutende Unterhaltsprojekte			3 610 764	
Total Zukäufe/Investitionen			8 217 020	

VERKÄUFE/DEVESTITIONEN

Ort	Liegenschaft	Anteil	Devestitionen	Bemerkungen
Burgdorf BE	Neumarkt	4%	2 497 000	
Morbio TI	Serfontana	10%	4 226 000	
Total Verkäufe/Devestitionen			6 723 000	

Eingegangene, nicht bilanzierte Verbindlichkeiten

Es bestanden per 31. März 2024 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		Bemerkungen
				CHF	
Basel BS	Greifengasse 7	100%		175 000	Ausführung, Inkonvenienzen
Brugg AG	Neumarktplatz 18	100%		574 000	Planung, Ausführung
Chêne-Bougeries GE	Montagne 136	100%		38 263 000	Planung, Ausführung
Rotkreuz ZG	Grundstrasse 12/14	100%		302 000	Ausführung
Steinhausen ZG	Hinterbergstrasse 26/28/30	100%		140 000	Ausführung
Total				39 454 000	

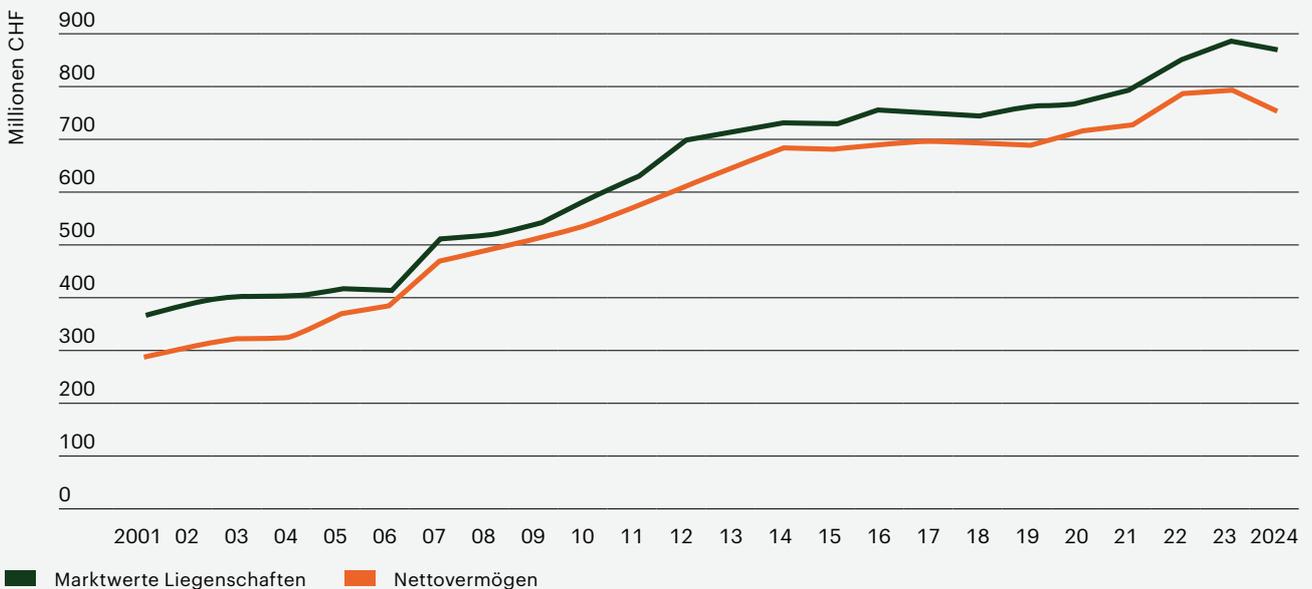
Bewertung/Marktwertveränderungen

Das Liegenschaftenvolumen ist von CHF 884 299 983 auf CHF 867 107 000 gesunken. In der Bestandesveränderung von CHF 17 192 983 sind Transaktionen, Wertveränderungen und Investitionen in bestehende Objekte enthalten.

Bei den Liegenschaften im Alleineigentum beträgt die um die getätigten Investitionen bereinigte Marktwertveränderung der Bestandesobjekte -2.47%. Auf Grund der Marktnachfrage nach Immobilien hat sich der Diskontsatz der Liegenschaften mehrheitlich

erhöht. Insgesamt beträgt der Wert der Liegenschaften im Alleineigentum per 31. März 2024 CHF 669 881 000.

Der Wert des Basisbestandes bei den Liegenschaften im Miteigentum ist um -0.86% gesunken. Aus den oben dargestellten Liegenschaftsveränderungen und den Wertveränderungen resultierte eine Abnahme von CHF 8 431 000. Der Gesamtwert der Liegenschaftenanlagen im Miteigentum beträgt nun CHF 197 226 000.



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 hat sich leicht erhöht. Der aktuelle durchschnittliche Diskontsatz im Alleineigentum beträgt 2.82%

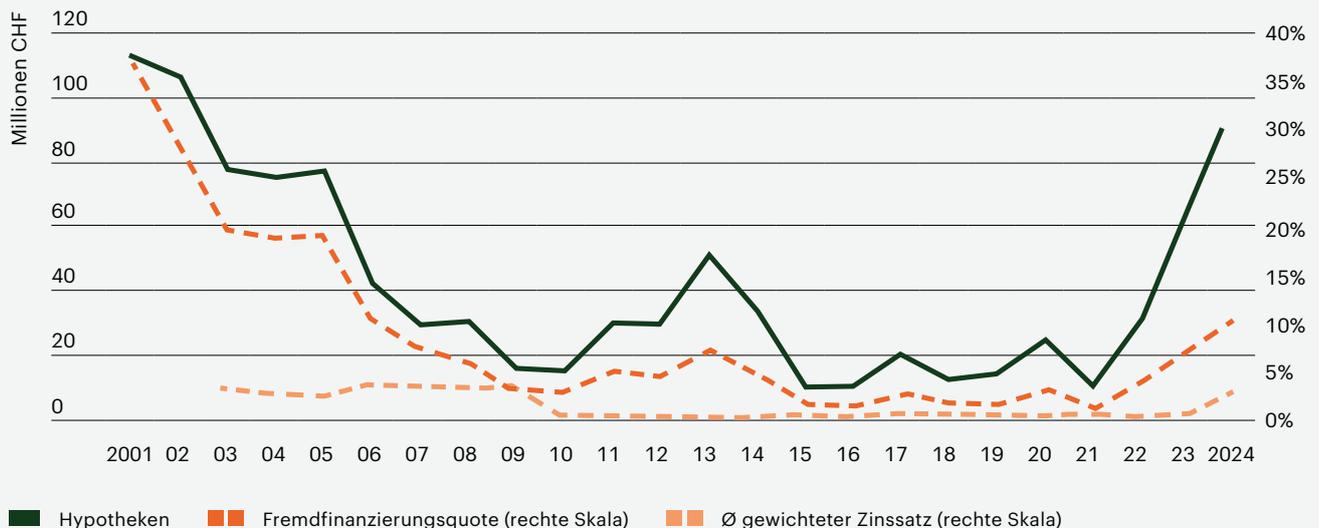
(Vorjahr 2.76%) und im Miteigentum beträgt er 3.23% (Vorjahr 3.22%). Aufgrund der Wertveränderungen der Bestandesliegenschaften hat sich der Kapitalwert pro Anspruch nach Ausschüttung von CHF 437.86 auf CHF 426.70 reduziert.

Entwicklung des Vermögensbestandes

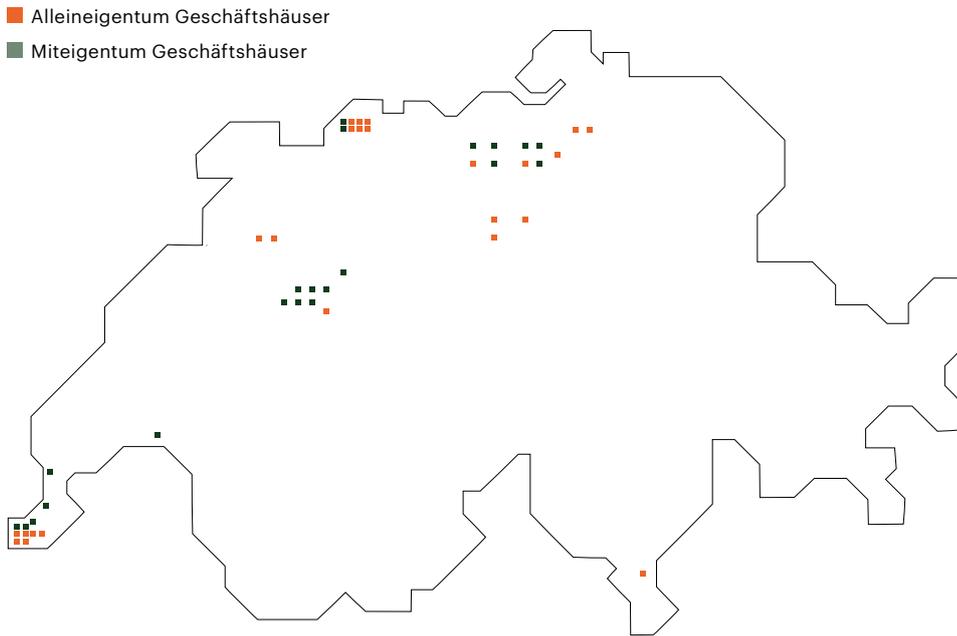
Liegenschaften/Miteigentumsanteile/Bauvorhaben	Marktwert CHF	%
Wert per 1. April 2023 gemäss Bewertung Wüest Partner AG	884 299 983	
Zukäufe/Bauten/Investitionen 2023/24	8 217 020	
	892 517 002	
Verkäufe	-6 723 000	
Wert per 31. März 2024 Basis Vorjahr inkl. Zu-/Abgänge effektiv	885 794 002	100.00
Wert per 31. März 2024 gemäss Bewertung Wüest Partner AG	867 107 000	
Gesamtveränderung	-18 687 002	-2.11
Veränderung latente Steuern im nicht realisierten Erfolg	1 328 700	
Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste des Rechnungsjahres	-17 358 302	-1.96

Hypothekarschulden

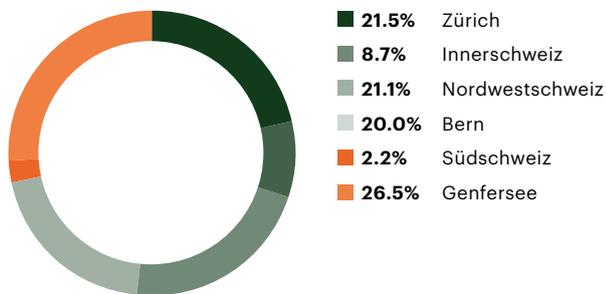
		31.03.2024		31.03.2023	
		CHF	%	CHF	%
Fällig	monatlich	88 800 000	100.00	66 000 000	100.00
Total		88 800 000	100.00	66 000 000	100.00
In % vom Marktwert		10.24		7.46	
Gewichteter mittlerer Zinssatz in %		2.06		0.78	
Gewichtete Restlaufzeit in Jahren		0.08		0.08	



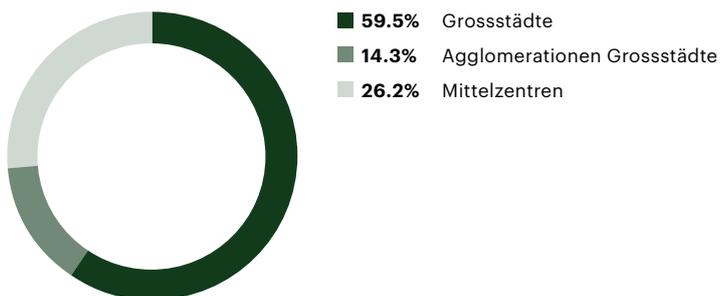
Verteilung der Anlagen



Wirtschaftsregionen nach Marktwert per 31. März 2024

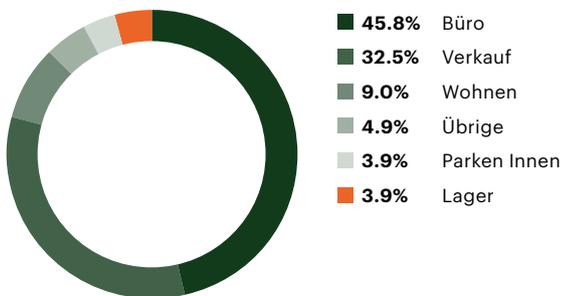


Gemeindetypen nach Marktwert per 31. März 2024

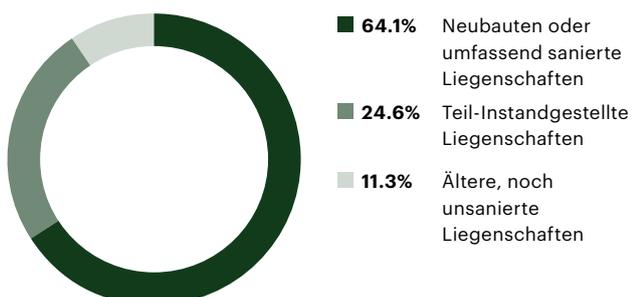




Mietertrag (Soll) nach Nutzungsarten per 31. März 2024



Bestandesbeurteilung bez. Energie/Sanierung per 31. März 2024



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 77.25% der Marktwerte 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. 64.1%. 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 Ortschaftsgründen nur in beschränktem Umfang optimiert werden konnten. In der Kategorie C sind 11.3% 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 2024

Plz	Ort	Strasse	Anteil Bemerk.	Versicherungs- wert	Marktwert	Mietertrag
4001	Basel	Falknerstrasse 2/4		10985000	32130000	865579
4058	Basel	Greifengasse 7		4624000	7965000	324539
4052	Basel	Peter Merian-Strasse 86		34029000	33480000	2149916
4051	Basel	Steinenvorstadt 53		7071000	10870000	516898
4051	Basel	Steinenvorstadt 55		46060000	30470000	2170042
3011	Bern	Kornhausplatz 7		29000000	59010000	1918568
2502	Biel	Albrecht Haller-Strasse 9		16270600	18510000	904058
2502	Biel	Florastrasse 16/18		22800000	51850000	2282287
5200	Brugg	Neumarktplatz 18		32839000	21280000	974264
8600	Dübendorf	Neugutstrasse 66		17516799	16210000	967084
1205	Genève	Boulevard des Philosophes 3		3818400	8946000	347268
1204	Genève	Cours de Rive 6		10984400	36770000	1249392
1204	Genève	Pélisserie 16/18/Frank-Martin 8/10		21659100	25880000	1346229
1204	Genève	Rue de la Tour-de-l'Île 4		10960700	35730000	1232747
1204	Genève	Rue Robert-Céard 8		7073500	27620000	889892
6900	Lugano	Via Serafina Balestra 31/33		18601800	18910000	984774
6343	Rotkreuz	Grundstrasse 12/14		35973563	28250000	1827153
6312	Steinhausen	Hinterbergstrasse 26/28/30		28534918	29810000	1838761
8400	Winterthur	Marktgasse 31/33/37+Kirchplatz 6/8 +Untere Kirchgasse 2		22188075	52230000	1967886
6300	Zug	Baarerstrasse 43		20891186	17480000	1240989
8001	Zürich	Bäregasse 25		19423122	75280000	2475504
Total Alleineigentum Bestandesobjekte				421304163	638681000	28473829

						Nettoertrag
5400	Baden	Am Bahnhof	17.0%	12633400	15431000	569121
5400	Baden	Badstrasse 17	17.0%	2599600	3596000	128904
3000	Bern	Bolligenstrasse 52/54	9.0%	1998000	1532000	58490
3011	Bern	Neuengasse 24	16.0%	2859200	5542000	-4694
3011	Bern	Neuengass-Passage 2/3	42.5%	15463200	20821000	687996
3015	Bern	QZ Wittigkofen	19.0%	3990000	1768000	96971
3011	Bern	Zeughaus-Passage	7.6%	7748500	9066000	198502
3011	Bern	Zeughaus-Passage (BRP)	13.6%	0	5581000	201578
5200	Brugg	Neumarkt 1+2	20.0%	27532600	27470000	671996
1206	Genève	Place Cornavin 14/16/18/20	12.0%	9901400	11672000	325018
1215	Genève	ICC – Route de Pré-Bois 29	2.4%	9360000	8650000	277805

Baujahr	Sanierung	Wohnungen		Büro m ²	Verkauf m ²	Gewerbe m ²	Archiv	Total m ²	Parkplätze Stk.	Gebäude- versicher.- volumen m ³
		Anzahl	m ²				Lager m ²			
1906	2009/10/23 T	2	202	1 192	307		240	1941		8630
1921	2007/08 T	2	201	404	269		99	973		4350
1999				6410		220	1333	7963	56	33082
1957	2005 T	2	202	1263	184		201	1849		7890
1911	2004/2005 T	7	820			7342		8162		51020
1964	2005-11P, 2022 T	9	835	1641	746	411	978	4611		21250
2009	2023 P	5	675	2435	574		37	3721	35	19724
1955/74	2004 P, 2023 T	19	1510	392	5242		0	7144	4	29644
1989	2023 T	6	497	607	1395	478	234	3212	45	26516
1991	2011/13 P, 2022 P			3797		239	301	4337	104	24776
1900	1999/2007/08 P	3	335	336	92		4	767		3900
1900	1997 T/2006/07/16 P	4	255	1114	256	6	294	1925	6	10150
1900	1988 T / 2009 P	4	984	1502	203		115	2805		15600
1885	1992 T			1490	249		283	2021		9000
1977	1993 P / 2017 T	3	204	286	415		62	966		4350
1991	2019 P			3537		121	202	3859	51	24600
1990	2006/13 P, 2020-2023 P	1	152	8278	619	35	109	9193	195	48910
1988	2020-2023 P			10686		23	2622	13331	171	57522
1907	1980/05/2011 P, 2023 T	5	429	3006	747	149	434	4765		18730
1965	1993 P	17	1137	2331	174		5	3647	29	18852
1948	1995/05/2020 P			3192	93	11	899	4195	23	16450
		89	8439	53897	11565	9035	8451	91387	719	454946
1981/83	2002 P	22	1966	4054	8270	2	679	14971	61	100700
1962	1999/06 P			1200	1440		240	2880		16200
1987	2000 P			3589		451	448	4488	103	23300
1900	1980/87 T / 2010 P			397	1584	62	397	2440		15600
1900	1960 T / 2005 P	4	363	2319	1876	394	1098	6049		28000
1980	2004 T/2010 P			1567	1294	416	838	4114	63	30300
1977/82	1998 P	2	130	3564	4245		1580	9519		53112
-										
1976/81	2005/09/11/12 T	17	1246	4011	12371	957	3878	22463	489	203923
1860	1984/87/2008 P	49	5289	2583	2535	1293	964	12663	97	65650
1987/89				36234	1070	26649	5587	69539	1497	435565

Verzeichnis der Anlagen

Stand per 31. März 2024

Plz	Ort	Strasse	Anteil Bemerk.	Versicherungs- wert	Marktwert	Nettoertrag
1215	Genève	WTC I – Route de l'Aéroport 10	3.0%	2 922 400	2 314 000	90 109
1216	Genève	WTC II – Route de Pré-Bois 29	5.0%	8 341 000	7 523 000	335 303
1000	Lausanne	Métropole	8.4%	13 941 000	23 220 000	755 447
1260	Nyon	La Combe	6.0%	8 666 500	10 222 000	458 019
8001	Zürich	Bahnhofstrasse 71	11.0%	4 265 000	24 354 000	492 856
8004	Zürich	Sihlbrücke am Stauffacher	20.0%	20 836 100	18 464 000	562 842
	Verkaufte Objekte	Erträge vor/nach Verkauf				94 704
Total Miteigentum Bestandesobjekte				153 057 900	197 226 000	6 000 967
					Marktwert	Mietertrag
	keine					
Total Alleineigentum Neuzugänge GJ 2023/24						
					Marktwert	Nettoertrag
	keine					
Total Miteigentum Neuzugänge GJ 2023/24						
					Marktwert	Mietertrag
1224	Chêne-Bougeries	Montagne 136, Ersatzneubau		17 410 700	31 200 000	1 128 391
Total Projekte im Bau				17 410 700	31 200 000	1 128 391
GESAMTTOTAL				591 772 763	867 107 000	35 603 186

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	Total m ²	Parkplätze Stk.	Gebäude- versicher.- volumen m ³
		Anzahl	m ²							
1979	2005 P			10956		166	1588	12710	123	90000
1987				16070		60	2610	18740	1148	181000
1988/91	2008/2010 T	82	7117	3713	18352	487	2961	32630	300	232721
1981	2004 T	55	5974	9614	9996	10443	4845	40872	784	256500
1906	1985 T / 2010 P	1	160	1386	2921	80	1419	5967	53	45500
1991	2011 P	42	3722	4151	671	364	2439	11347	111	74600
		274	25966	105408	66625	41823	31569	271390	4829	1852671
		0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0	0
		363	34405	159304	78189	50858	40021	362777	5548	2307617

Vermögensrechnung per 31. März

	2024	2023
	CHF	CHF
AKTIVEN	875 759 889	894 377 099
Umlaufvermögen	8 611 637	10 077 116
Flüssige Mittel	1 215 320	3 576 714
Kurzfristige Forderungen	7 262 432	6 175 623
Aktive Rechnungsabgrenzungen	133 885	324 779
Anlagevermögen	867 148 252	884 299 983
Langfristige Forderungen	41 252	0
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inkl. Land)	31 200 000	7 908 739
Fertige Bauten (inkl. Land)	638 681 000	670 734 244
Miteigentumsanteile	197 226 000	205 657 000
Beteiligungen	0	0
Gesamtvermögen	875 759 889	894 377 099
PASSIVEN	875 759 889	894 377 099
Fremdkapital	126 760 271	106 449 613
Kurzfristige Verbindlichkeiten	8 841 149	10 593 478
Passive Rechnungsabgrenzungen	2 842 822	2 312 385
Hypothekarschulden	88 800 000	66 000 000
Rückstellungen	260 000	198 750
Latente Steuern	26 016 300	27 345 000
Nettovermögen	748 999 618	787 927 486
ANSPRÜCHE		
Ausgegebene Ansprüche	Anzahl	1 698 602
Anzahl gekündete Ansprüche	Anzahl	0
Werte pro Anspruch		
Kapitalwert je Anspruch	CHF	426.68
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	CHF	14.27
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	CHF	440.95
Ausschüttung je Anspruch	CHF	14.25
Kapitalwert je Anspruch nach Ausschüttung	CHF	426.70

Die Differenz gegenüber dem per 31. März 2024 publizierten Inventarwert (NAV) pro Anspruch von CHF 440.25 ist im Kurswert per 1. Juni 2024 eingerechnet.

Erfolgsrechnung vom 1. April bis 31. März

	2023/24		2022/23	
	CHF	%	CHF	%
Nettoertrag Alleineigentum	20686781	69.9	17631039	61.2
Mietertrag Netto	25571415		24774568	
Soll-Mietertrag	29602219	100.0	28825740	100.0
Minderertrag Leerstand	-3744953	-12.7	-3925928	-13.6
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-153457	-0.5	-125244	-0.4
Mietfreie Zeiten	-132394	-0.4	0	0.0
Unterhalt Immobilien	2516398	8.5	5078822	17.6
Instandhaltung	1344705		1127939	
Instandsetzung	1171693		3950883	
Operativer Aufwand	2368236	8.0	2064707	7.2
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren, etc.	254310	0.9	319348	1.1
./.. Nebenkostenpauschalen	-180	0.0	-10544	0.0
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	531310	1.8	292002	1.0
Forderungsverluste, Delkreder	-48023	-0.2	-50046	-0.2
Versicherungen	257544	0.9	234098	0.8
Bewirtschaftungshonorare	657690	2.2	686288	2.4
Vermietungs- und Insertionskosten	195511	0.7	153085	0.5
Steuern und Abgaben	520074	1.8	440476	1.5
Nettoertrag Miteigentum	6000967	60.8	6114434	63.2
Mietertrag netto	9869476	100.0	9673140	100.0
Betriebsaufwand inkl. Steuern/Abgaben	3868509	39.2	3558706	36.8
Operatives Ergebnis	26687748	100.0	23745473	100.0
Nettoertrag Alleineigentum	20686781	77.5	17631039	74.3
Nettoertrag Miteigentum	6000967	22.5	6114434	25.7
		in % vom operativen Ergebnis		in % vom operativen Ergebnis
Sonstige Erträge	916161	3.4	812892	3.4
Aktivzinsen	823		224	
Aktivierte Bauzinsen	158328		0	
Ausgabe- und Rücknahmespesen/Übrige Erträge	757010		812668	
Finanzierungsaufwand	1679073	6.3	616920	2.6
Hypothekarzinsen	1661126		611317	
Sonstige Passivzinsen	17947		5603	
Baurechtszinsen	0		0	
Verwaltungsaufwand	1178045	4.4	1052293	4.4
Vergütung an Stammvermögen	873378		896535	
Schätzungsaufwand	117468		93937	
Prüfungsaufwand	33550		39957	
Übriger Verwaltungsaufwand	153649		21864	
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	-513910		-513844	
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Ansprüchen	358414		52577	
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-872324		-566421	
NETTOERTRAG DES RECHNUNGSJAHRES	24232881		22375309	
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-2238049		-5346653	
Realisierte Kapitalgewinne	0		0	
Realisierte Kapitalverluste	-2238049		-5346653	
Realisierter Erfolg	21994832		17028656	
Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste	-17358303		21796601	
Nichtrealisierte Kapitalgewinne	6671005		29740101	
Nichtrealisierte Kapitalverluste	-25358008		-4436000	
Veränderung latente Steuern	1328700		-3507500	
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	4636529		38825257	

Entwicklung des Anspruchbestandes

	Anzahl Ansprüche	Nettovermögen CHF	Nettovermögen je Anspruch CHF
Bestand per 31. März 2023	1 748 367	787 927 486	450.66
Neuzzeichnungen, Zessionen, spesenfreie Überträge	54 496		
Rücknahmen, Zessionen, koordinierte Rücknahme und Ausgabe	-104 261		
Bestand per 31. März 2024	1 698 602	748 999 618	440.95

Das Nettovermögen je Anspruch beinhaltet den Ertrag und die Wertveränderung.

Veränderung des Nettovermögens

	2023/24 CHF	2022/23 CHF
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres 1. April	787 927 486	785 753 919
Gewinnausschüttung vom Vorjahr	-22 379 098	-11 553 869
Nettovermögen per 1. April inkl. Gewinnvortrag	765 548 388	774 200 050
Zeichnungen, koordin. Rücknahme/Ausgabe, spesenfreie Überträge, Zessionen	23 550 805	6 775 060
Rücknahmen, koordin. Rücknahme/Ausgabe, spesenfreie Überträge, Zessionen	-44 736 104	-31 872 881
	744 363 089	749 102 229
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	4 636 529	38 825 257
Nettovermögen per 31. März	748 999 618	787 927 486

Rückbehalt Unterhalt Liegenschaften

	2023/24 CHF	2022/23 CHF
Vortrag	-11 747 342	-11 712 519
Zielgrösse Unterhalt 1.2% Versicherungswerte Alleineigentum	5 049 000	5 044 000
Aufwand effektiv in Periode	2 516 398	5 078 823
Veränderung Rückbehalt	2 532 602	-34 823
Rückbehalt Unterhalt kumuliert	-9 214 740	-11 747 342
Stand Rückbehalt je Anspruch CHF	-5.42	-6.72

Ausschüttung unter Berücksichtigung Rückbehalt Unterhalt Liegenschaften

	31.03.2024 CHF	31.03.2023 CHF
Gewinnvortrag Vorjahr	10 243	14 033
Nettoertrag des Rechnungsjahres	24 232 881	22 375 308
Ertrag inkl. Gewinnvortrag Vorjahr	24 243 124	22 389 341
Rückbehalt Ausschüttung für Unterhalt	0	0
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	24 243 124	22 389 341
Zur Ausschüttung bestimmter Betrag	-24 205 078	-22 379 098
Vortrag auf neue Rechnung ohne Rückbehalt Unterhalt	38 046	10 243
Vortrag für Unterhalt	0	0
Gesamtvortrag auf neue Rechnung	38 046	10 243

Beschluss über die Ertragsverwendung

Der Stiftungsrat hat folgende Ertragsverwendung beschlossen:

	CHF
Gewinnvortrag Vorjahr	10 243
Nettoertrag des Rechnungsjahres	24 232 881
Ertrag inkl. Gewinnvortrag Vorjahr	24 243 124
Rückbehalt Ausschüttung für Unterhalt	0
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	24 243 124
Zur Ausschüttung bestimmter Betrag 1 698 602 Ansprüche à CHF 14.25	-24 205 078
Vortrag auf neue Rechnung ohne Rückbehalt Unterhalt	38 046
Vortrag für Unterhalt	0
Gesamtvortrag auf neue Rechnung	38 046

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



Verwaltung der Stiftung

assetimmo





Bilanz per 31. März

	2024 CHF	2023 CHF
AKTIVEN	3644514	4293417
Bankguthaben, Kassa	100761	111869
Kurzfristige Forderungen	3485272	4126959
Rechnungsabgrenzung	28020	24334
Kautionen	30258	30252
Mobilien und Einrichtungen	3	3
übrige Finanzanlagen	200	0
PASSIVEN	3644514	4293417
Fremdkapital	161579	103219
Kurzfristige Verbindlichkeiten	96119	38483
Rechnungsabgrenzung	65460	64736
Nettovermögen	3482934	4190198
Widmungsvermögen	105000	105000
Reserven	3066777	3066777
Gewinnvortrag	1018421	1092680
Erfolg	-707263	-74259

Erfolgsrechnung vom 1. April bis 31. März

	2023/24 CHF	2022/23 CHF
Ertrag	2958599	2910967
Beitrag der Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften)	2031371	1972857
Beitrag der Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften)	873378	896535
Übriger Betriebsertrag	53850	41575
Ausserordentlicher Ertrag	0	0
Aufwand	3665862	2985226
Personalaufwand	2468094	2033319
Organe, Anlegerversammlung	311450	283087
Arbeitsleistungen Dritter	204749	38803
Aufsicht	37514	28083
Prüfungsaufwand	3475	8767
Betriebsaufwand	40544	21031
Infrastruktur (Miete, EDV, etc.)	478990	442158
Verwaltungsaufwand	121046	129978
Erfolg	-707263	-74259

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, ebenso das Asset Management und Bautreuhandaufgaben.

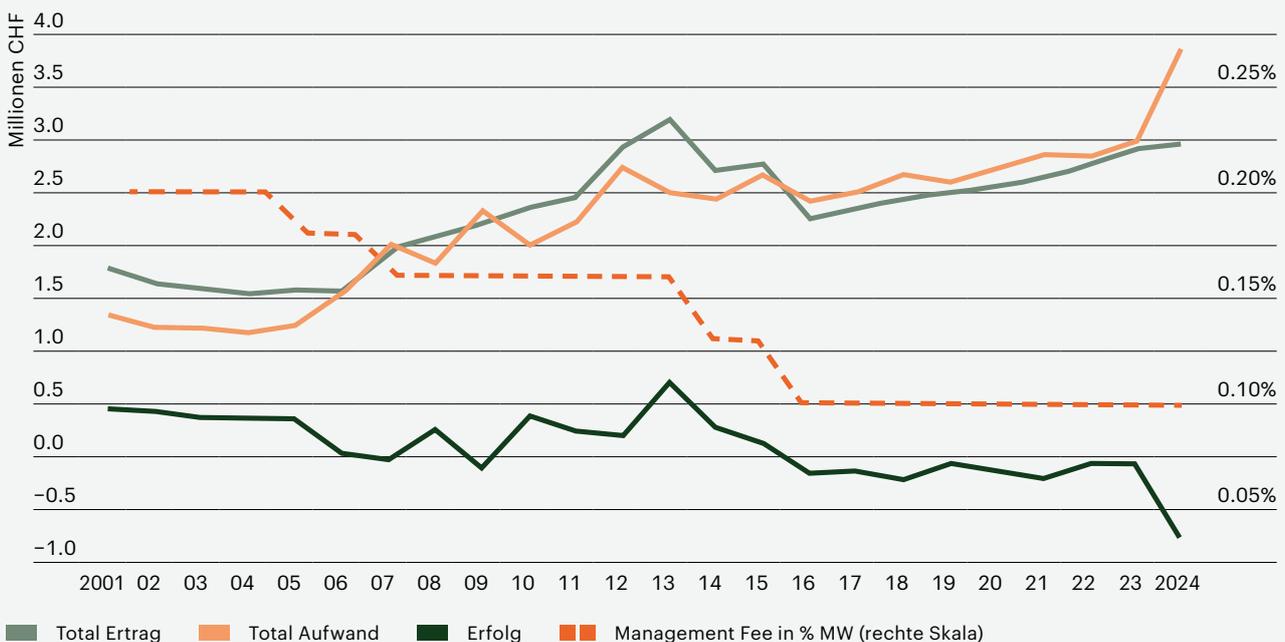
Ertrag

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 substantiellen 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. Dies wurde entsprechend für das Geschäftsjahr 2024/25 umgesetzt.

Die Erträge der Verwaltungsrechnung liegen mit CHF 2958599 leicht über dem Vorjahreswert von CHF 2910967.

Aufwand

Der Aufwand der Verwaltungsrechnung stieg von CHF 2985226 auf CHF 3665862. Die wesentlichsten Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ergaben sich beim Personalaufwand und den Kosten für Arbeitsleistungen Dritter. Beim Personalaufwand fallen Mehraufwendungen durch die neue Organisationsstruktur und dem damit einhergehenden höheren Personalbestand an. Die Arbeitsleistungen Dritter enthalten hauptsächlich Kosten im Zusammenhang mit der Organisationsentwicklung.



Antrag an die Anlegerversammlung

Antrag zur Verwendung des Erfolges des Stammvermögens

Der Stiftungsrat schlägt der Anlegerversammlung vor, den Verlust des Geschäftsjahres 2023/24 mit dem Gewinnvortrag vom Vorjahr gesamthaft im Umfang von CHF 311157 auf die neue Rechnung vorzutragen.

Antrag an die Anlegerversammlung

Gewinnvortrag Vorjahr (CHF)	1 018 421
Verlust Geschäftsjahr 2023/24 (CHF)	-707 263
Gewinnvortrag auf neue Rechnung (CHF)	311 157





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 2023/24 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 21. November 2023.

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 67.

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 wahrgenommen.

Wir verweisen auf die personelle Zusammensetzung der Organe gemäss Seite 67.

Organe

Stiftungsrat	Amtsperiode 2023 bis 2024
Präsident	Dominik Weber, Zürich
Mitglieder	Sandra Bietenholz*, Zürich, ab 21. Juni 2023 Thomas Bühlmann*, Zürich, bis 21. Juni 2023 Sara Gabriel*, Sammelstiftung Symova, Bern Stefan Glarner*, Pensionskasse der TX Group AG, Zürich, bis 21. Juni 2023 Andres Haueter*, Pensionskasse Post, Bern, bis 21. Juni 2023 Thomas Inderwildi*, Pensionskasse Post, Bern, ab 21. Juni 2023 Markus Meyer*, Hitzkirch Urs Niklaus*, Sammelstiftung Symova, Bern, bis 21. Juni 2023 Dominik Peterson*, Banque Pictet & Cie SA, Genf Daniel Rossacher*, GAM Investment Management (Switzerland) Ltd. Dominik Weber*, Zürich Nicolas Zürcher*, Sammelstiftung Symova, Bern, vom 21. Juni bis 31. Dezember 2023
Ausschüsse	
Anlagen	Markus Meyer, Leiter Sara Gabriel, ab 21. Juni 2023 Andres Haueter, bis 21. Juni 2023 Thomas Inderwildi, ab 21. Juni 2023 Urs Niklaus, bis 21. Juni 2023 Daniel Rossacher Dominik Weber
Compliance	Sandra Bietenholz, Leiterin, ab 21. Juni 2023 Thomas Bühlmann, Leiter, bis 21. Juni 2023 Sara Gabriel, bis 21. Juni 2023 Stefan Glarner, bis 21. Juni 2023 Dominik Peterson, ab 21. Juni 2023 Dominik Weber Nicolas Zürcher, vom 21. Juni bis 31. Dezember 2023
Geschäftsleitung	Christian Germann*, Vorsitzender Sylke Wich-Glasen*, Mitglied, Leiterin Portfoliomanagement Roman Cavegn*, Mitglied, Leiter Finanzen
assetimmo	Patrick Steve Apelt*, Asset Manager Yoël Alder*, Asset Manager Andrea Claassen*, Bautreuhänderin Christian Felker*, Portfoliomanager Tommaso Maturo*, Asset Manager Fabian Moser*, Asset Manager Jolanta Manfredi*, Fachspezialistin Finanzen
Schätzungsexperte	Wüest Partner AG, Zürich
Revisionsstelle	BDO AG, Zürich
Aufsichtsbehörde	Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge OAK BV Seilerstrasse 8, Postfach, 3001 Bern

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 82–83). 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 relevanter Marktveränderungen etc.) der regulären Wiederbewertung erst im Folgejahr.

Veränderungen des Marktwertes werden bei der nächsten Kurswertfestlegung berücksichtigt und erfolgswirksam erfasst. Der wertvermehrende Anteil der Aufwendungen der jeweiligen Periode wird aktiviert und schmälert im entsprechenden Umfang die Marktwertveränderung im Vergleich zur Vorperiode.

Im Geschäftsjahr 2023/24 wurden die Bewertungsrichtlinien im Zusammenhang mit Ersatz-/Neubauten und Instandsetzungsprojekte angepasst, damit auch bei mehrjährigen Projekten ein aktueller Marktwert ausgewiesen werden kann. Neu werden auch Ersatz- und Neubauten jährlich mit der DCF-Methode durch den Schätzungsexperten bewertet und zum entsprechenden Wert bilanziert. Der Schätzungsexperte berücksichtigt bei seiner Bewertung die noch zu erwartenden Projektkosten sowie sämtliche weiteren Cashflows während des Prognosezeitraums. Solange die Voraussetzungen zur zuverlässigen Ermittlung des Marktwertes bei einem Ersatzneubau nicht gegeben sind, erfolgt die Bewertung auf Basis eines Weiterführungsszenarios der Bestandesliegenschaft. Kosten für Planungs- und Vorbereitungsarbeiten, welche bis zur Erfüllung der Voraussetzungen aufgelaufen sind, werden «at cost» aktiviert und separat ausgewiesen. Für Erweiterungsprojekte an bestehenden Liegenschaften (z. B. Aufstockung, Anbauten etc.) gelten die gleichen Bedingungen wie bei Ersatzneubauten.

Die Auswirkungen auf die Jahresrechnung aufgrund der Anpassung der Bewertungsrichtlinien präsentieren sich wie folgt:

Anlagegruppe W

Keine Auswirkung.

Anlagegruppe G

Liegenschaft Chêne-Bougeries, Chemin de la Montage 136 (Ersatzneubau)

	Bisherige Richtlinie	Neue Richtlinie	Differenz
Bilanzierter Wert	29 594 995 ¹	31 200 000 ²	1 605 005
Latente Steuern	118 600	249 600	131 000
Nichtrealisierte Kapitalgewinne	0	1 605 005	1 605 005
Veränderung latente Steuern	0	-131 000	-131 000
Auswirkung auf den Gesamterfolg		1 474 005	

¹ Davon CHF 17 080 000 Marktwert vor Ersatzneubau und CHF 12 514 995 «at cost» für den Ersatzneubau.

² Marktwert

Aktualisierung der Marktwerte und des NAV während des Geschäftsjahres

Die assetimmo Immobilien-Anlagestiftung lässt die Anlageobjekte während dem Geschäftsjahr (1.4.2023–31.3.2024) in zwei Tranchen (Monate Juli und Oktober) durch den ständigen Schätzungs-experten 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 unterjährigen markanten Veränderungen des Liegenschaftenmarktes oder bevorstehenden substanziellen 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 Schätzungs-experten.

Steuern

Mit Ausnahme der Grundstückgewinnsteuer und liegenschaftenspezifischen Objektsteuern ist die

assetimmo Immobilien-Anlagestiftung nicht steuerpflichtig.

Die latenten Grundstückgewinnsteuern werden pro Objekt ermittelt und in der Vermögensrechnung ausgewiesen. Sie werden aufgrund von Marktwertveränderungen, veränderter Besitzdauer, 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 Gebäude-Versicherungswertes 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 Interessen der Anleger bezüglich Liegenschaftenerhalt 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 inkalkuliert. 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 Stiftungsrat 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 2024 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 Anlagerichtlinien in beiden Anlagegruppen ausgeschlossen.

Bewirtschaftung der Immobilien

Die Bewirtschaftung der Anlagen (Liegenschaftsverwaltung) ist vollumfänglich an Dritte delegiert. Die assetimmo hat aufgrund regionaler und anderweitig relevanter Kriterien acht unabhängige Bewirtschaftungsorganisationen beauftragt.

Es handelt sich um:

Adimmo AG, Basel

Dr. Meyer Verwaltungen AG, Bern

Moser Vernet & Cie. SA, Genf

Niederer AG, Ostermundigen und Freiburg

Privera AG, Bern

de Rahm SA, Lausanne

Truvag AG, Sursee

Vergütung an Stammvermögen

Die Anlagegruppen werden periodisch mit dem auf sie entfallenden Anteil der Verwaltungskosten belastet.

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

Ausgabe- und Rücknahme- kommissionen

Derzeit gelten gemäss dem Entscheid des Stiftungsrates die nachfolgenden Ausgabe- und Rücknahmekommissionen zu Gunsten des Anlagevermögens:

Ausgabekommission	2.50%
Rücknahmekommission	2.50%

Bei der koordinierten Rücknahme und Ausgabe von Ansprüchen unter Anlegern per November betragen die entsprechenden Werte derzeit je 0.25%. Für Rücknahmen, 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 2024 ist den Verzeichnissen auf den Seiten 30 bis 35, bzw. 50 bis 53 zu entnehmen. Diese stimmen mit den jeweiligen Vermögensrechnungen überein. Die wesentlichen bestandes- und wertmässigen Veränderungen sind auf Seiten 25 (Anlagegruppe W) bzw. 45 (Anlagegruppe G) aufgelistet 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 Anlagegruppen wird eine separate Verwaltungsrechnung des Stammvermögens geführt. Wir verweisen auf die Seiten 60 bis 62.

Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Die übrigen Positionen sind unwesentlich. Die Verwaltungsrechnung ist auf Seite 60 dargestellt. Die eingegangenen, nicht bilanzierten (zukünftigen) Verbindlichkeiten sind auf Seite 25 (Anlagegruppe W) bzw. 45 (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 239.2 Mio. (Vorjahr CHF 189.8 Mio.) verpfändete Aktiven. Es waren per Stichtag CHF 110.8 Mio. (Vorjahr CHF 89.8 Mio.) effektiv beansprucht.

Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften)

In der Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften) bestanden über den gesamten Immobilienbestand Eigentumsbeschränkungen per Stichtag von CHF 145.0 Mio. (Vorjahr CHF 158.2 Mio.) verpfändete Aktiven. Es waren per Stichtag CHF 88.8 Mio. (Vorjahr CHF 66.0 Mio.) effektiv beansprucht.

Langfristige Mietverpflichtungen

Die langfristigen Mietverpflichtungen aus dem Mietvertrag für die Geschäftsstelle (bis 31.3.2026) betragen CHF 252'000.

Loyalität in der Vermögens- verwaltung, 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 2023/24 am 21. Mai 2024 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 2024) und der Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Stiftungsrat zuhanden der Anlegerversammlung (21. Mai 2024) sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche sich auf die vorliegende Jahresrechnung auswirken.

Benchmark für Immobilienanlagen, 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 8.70% bei den Wohnanlagegruppen und 8.08% bei den Geschäftsanlagegruppen (Stand per 31. März 2024, gemäss KGAST).

Übersicht über die Gewichte der in den Indices enthaltenen Anlagegruppen

Anlagegruppen Wohnen per 31. März 2024

Adimora	Omega (Wohnimmobilien)	1.94%
assetimmo	Anlagegruppe W	8.70%
Avadis	Immobilien Schweiz Wohnen	16.17%
Avadis	Immobilien Schweiz Wohnen Mittelzentren	1.40%
CSA	Real Estate Switzerland Residential	5.13%
Greenbrix	Greenbrix Housing – Wohngebäude in der Schweiz	1.72%
HIG	CH-Classico	4.96%
IST	Immobilien Schweiz Fokus	1.56%
IST	Immobilien Schweiz Wohnen	1.53%
Patrimonium	Wohnimmoblien Schweiz	3.41%
Pensimo	Casareal (Wohnimmobilien)	11.07%
Prisma	Previous Responsible Residential Real Estate	0.49%
Terra Helvetica	Wohnen Schweiz	0.49%
Turidomus	Casareal (Wohnimmobilien)	21.45%
Zürich	Immobilien – Traditionell Schweiz	3.45%
Zürich	Immobilien – Wohnen Schweiz	16.41%

Anlagegruppen Geschäft per 31. März 2024

assetimmo	Anlagegruppe G	8.08%
Avadis	Immobilien Schweiz Geschäft	9.42%
CSA	Real Estate Switzerland Commercial	12.93%
DAI	Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS	2.85%
Ecoreal	Suisseselect	5.76%
Patrimonium	Gesundheitsimmobilien Schweiz	3.71%
Pensimo	Proreal (Geschäftsimmobilien)	5.48%
Swiss Life	Geschäftsimmobilien Schweiz ESG	20.36%
Telco	Kommerzielle Immobilien Schweiz	0.61%
Turidomus	Proreal (Geschäftsimmobilien)	16.21%
UBS 1	Kommerzielle Immobilien Schweiz	6.59%
Zürich	Immobilien – Geschäft Schweiz	8.01%

Kennzahlen von Immobilien-Anlagegruppen KGAST

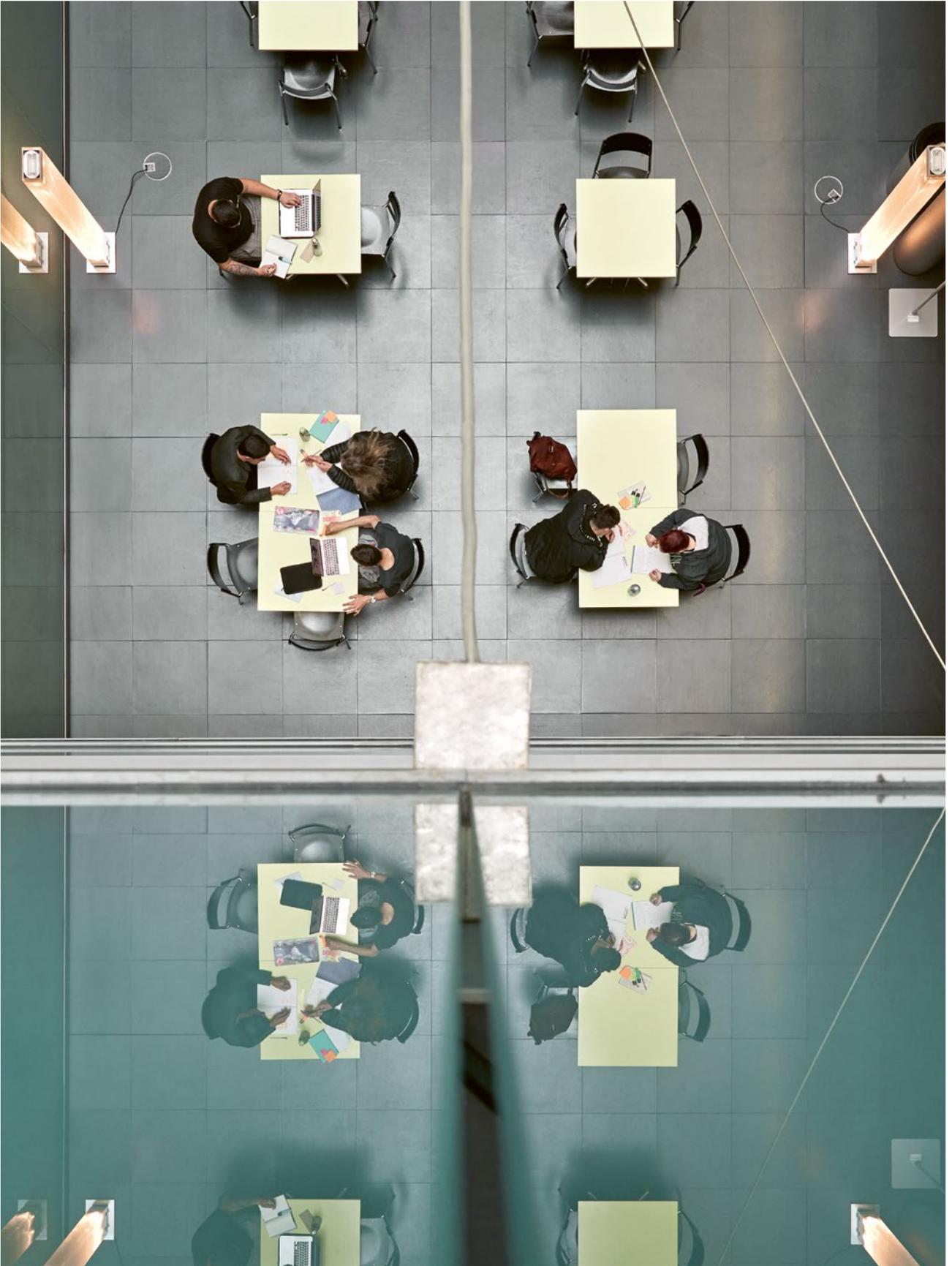
Für Immobilienanlagegruppen sind einheitliche Kennzahlen zu publizieren. Es soll damit eine einheitliche und vergleichbare Information der Anleger und eine möglichst hohe Transparenz zu diesem Teil des Produkteangebotes der Immobilien-Anlagegruppen der schweizerischen Anlagestiftungen sichergestellt werden. Diese Kennzahlen wurden in grösstmöglicher Anlehnung an die von der Asset Management Association Switzerland (AMAS, 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 2023/24 bildet die KGAST-Richtlinie Nr. 1 «Berechnung und Publikation der Kennzahlen von direkt in der Schweiz investierenden Immobilien-Anlagegruppen», Stand 1. September 2016.

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 1 049 345

Per 31.3.	Marktwert Liegenschaften		Nettovermögen		Hypotheken	
	CHF	Veränderung zu Vorjahr %	CHF	Veränderung zu Vorjahr %	CHF	in % vom Marktwert
2000	290314000		221832360		59323000	20.43
2001	300540000	3.52	254161010	14.57	48473140	16.13
2002	309824000	3.09	269714068	6.12	36665000	11.83
2003	308408000	-0.46	322403631	19.54	23950000	7.77
2004	317327166	2.89	325262612	0.89	10950000	3.45
2005	353590588	11.43	336702528	3.52	19550000	5.53
2006	372857715	5.45	353481185	4.98	16450000	4.41
2007	725702227	94.63	722261252	104.33	153564	0.02
2008	787085456	8.46	761500640	5.43	13697660	1.74
2009	851501494	8.18	800789390	5.16	41897660	4.92
2010	885686428	4.01	843596988	5.35	32200000	3.64
2011	949697828	7.23	890908804	5.61	41600000	4.38
2012	1232483991	29.78	1164500346	30.71	41800000	3.39
2013	1296626295	5.20	1223516107	5.07	42600000	3.29
2014	1347241530	3.90	1289643973	5.40	18100000	1.34
2015	1397234013	3.71	1310828918	1.64	41900000	3.00
2016	1484192396	6.22	1363019543	3.98	64000000	4.31
2017	1602593712	7.98	1423602991	4.44	102200000	6.38
2018	1664137250	3.84	1491493758	4.77	88500000	5.32
2019	1724147830	3.61	1552055026	4.06	85000000	4.93
2020	1778087797	3.13	1617533737	4.22	75700000	4.26
2021	1842418501	3.62	1661208319	2.70	92100000	5.00
2022	1921977058	4.32	1755342800	5.67	76800000	4.00
2023	2022469492	5.23	1831687156	4.35	89800000	4.44
2024	2040921334	0.91	1835830008	0.23	110800000	5.43

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	549090		404.00				
2001	595282	8.41	408.50	18.46	18.45	4.57	5.68
2002	635106	6.69	404.78	19.89	19.85	4.87	3.96
2003	760308	19.71	404.36	19.68	19.70	4.86	4.75
2004	776324	2.11	401.92	17.06	17.05	4.22	3.62
2005	799967	3.05	402.55	18.35	18.35	4.57	4.72
2006	826294	3.29	408.75	19.04	19.05	4.73	6.27
2007	1671488	102.29	413.35	18.76	18.75	4.59	5.72
2008	1718891	2.84	424.49	18.53	18.55	4.48	7.18
2009	1785246	3.86	429.52	19.04	19.00	4.49	5.68
2010	1853711	3.84	436.02	19.07	18.70	4.44	5.94
2011	1923772	3.78	444.52	18.59	18.30	4.26	6.12
2012	2460387	27.89	454.47	18.83	18.60	4.23	6.40
2013	2553014	3.76	461.83	17.41	18.00	3.83	5.40
2014	2649548	3.78	468.67	18.07	18.15	3.92	5.53
2015	2649548	0.00	476.06	18.68	18.20	3.99	5.58
2016	2648950	-0.02	495.41	19.14	18.50	4.02	7.98
2017	2641421	-0.28	521.00	17.95	18.10	3.62	8.65
2018	2728513	3.30	528.94	17.69	17.65	3.40	4.95
2019	2799922	2.62	536.45	17.87	17.45	3.38	4.79
2020	2880394	2.87	545.53	16.04	17.10	2.99	4.60
2021	2916415	1.25	553.29	16.32	16.60	3.00	4.62
2022	2992466	2.61	569.20	17.39	17.25	3.14	6.07
2023	3018035	0.85	589.67	17.24	17.40	3.03	6.60
2024	3032519	0.48	586.44	18.94	17.30	3.21	2.69

Bemerkungen/Hinweise:

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

Zahlen in Kürze

ANLAGEGRUPPE G (GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN), VALORENNUMMER 1049349

Per 31.3.	Marktwert Liegenschaften		Nettovermögen		Hypothesen	
	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
2024	867107000	-1.94	748999618	-4.94	88800000	10.24

Entwicklung der wichtigsten Kennziffern

ANLAGEGRUPPE G (GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN), VALORENNUMMER 1049349

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
2024	1698602	-2.85	426.68	14.27	14.25	3.26	0.71

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 01.08.2023, der Zweite der 01.11.2023 sowie der Dritte der 01.03.2024.

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, kaufs- 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 2023.

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 Juni 2021 bis September 2023 statt.

Ergebnisse

Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften)

Per Stichtag 31.03.2024 wird der Gesamtwert der Anlagegruppe W bestehend aus insgesamt 147 Liegenschaften mit Total CHF 2 040 921 334.15 ausgewiesen. Darin enthalten ist ein Zukauf zu Kostenwerten von CHF 26 900 334.15.

Die 146 Bestandesliegenschaften der Anlagegruppe W weisen einen Wert von CHF 2 014 021 000. Für die Bewertung der Liegenschaften wurden reale Diskontierungssätze zwischen 2.20 Prozent und 3.05 Prozent angewendet. Der nach Marktwerten gewichtete Diskontierungssatz sämtlicher Liegenschaften beträgt 2.69 Prozent netto, real.

Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften)

Per Stichtag kann ein Gesamtwert der 39 Liegenschaften der Anlagegruppe G von CHF 867107000 ausgewiesen werden. Darin enthalten ist ein laufendes Ersatzneubauprojekt von rund CHF 31200000.

Die 21 Bestandsliegenschaften des Teilportfolios Alleineigentum sowie ein Ersatzneubauprojekt weisen einen Wert von CHF 669881000 auf. Der Wert des Teilportfolios Miteigentum besteht aus 17 Liegenschaftsanteilen im Bestand und wird per 31.03.2024 mit CHF 197226000 beziffert.

Für die Liegenschaften im Alleineigentum und Miteigentum wurden reale Diskontierungssätze zwischen 2.30 Prozent und 3.65 Prozent bzw. 2.40 Prozent und 4.30 Prozent angewendet. Die entsprechenden marktwertgewichteten Diskontierungssätze betragen 2.81 Prozent netto, real und 3.23 Prozent netto, real.

Veränderungen in der Berichtsperiode

Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften)

In der Berichtsperiode vom 01.04.2023 bis 31.03.2024 wurde in der Anlagegruppe W die Liegenschaft «Rue des Gares 7, 9» in 1201 Genève zugekauft. Es wurden keine Liegenschaften verkauft.

Der Anbau «284» an die Liegenschaft «Lehenmattstrasse 280/282» in 4052 Basel wurde im Geschäftsjahr 2023/24 abgeschlossen und zu den Bestandesliegenschaften transferiert.

Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften)

In der Berichtsperiode vom 01.04.2023 bis 31.03.2024 wurde im Teilportfolio Alleineigentum die Liegenschaft «Steinenvorstadt 55–59» in 4051 Basel zu den Bestandesliegenschaften transferiert. Es wurden keine Liegenschaften gekauft oder verkauft.

Im Teilportfolio Miteigentum wurde in der berücksichtigten Berichtsperiode keine Liegenschaft zugekauft. Die Miteigentumsanteile der Liegenschaften «Shopping Center Serfontana» in 6834 Morbio Inferiore und «Neumarkt» in 3400 Burgdorf wurden im Geschäftsjahr 2023/24 verkauft.

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, 19. April 2024

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 36–39 und 54–57), der Bilanz und der Erfolgsrechnung des Stammvermögens (Seiten 60–62) für das am 31. März 2024 endende Jahr sowie dem Anhang (Seiten 64–79), 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 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, 21. Mai 2024

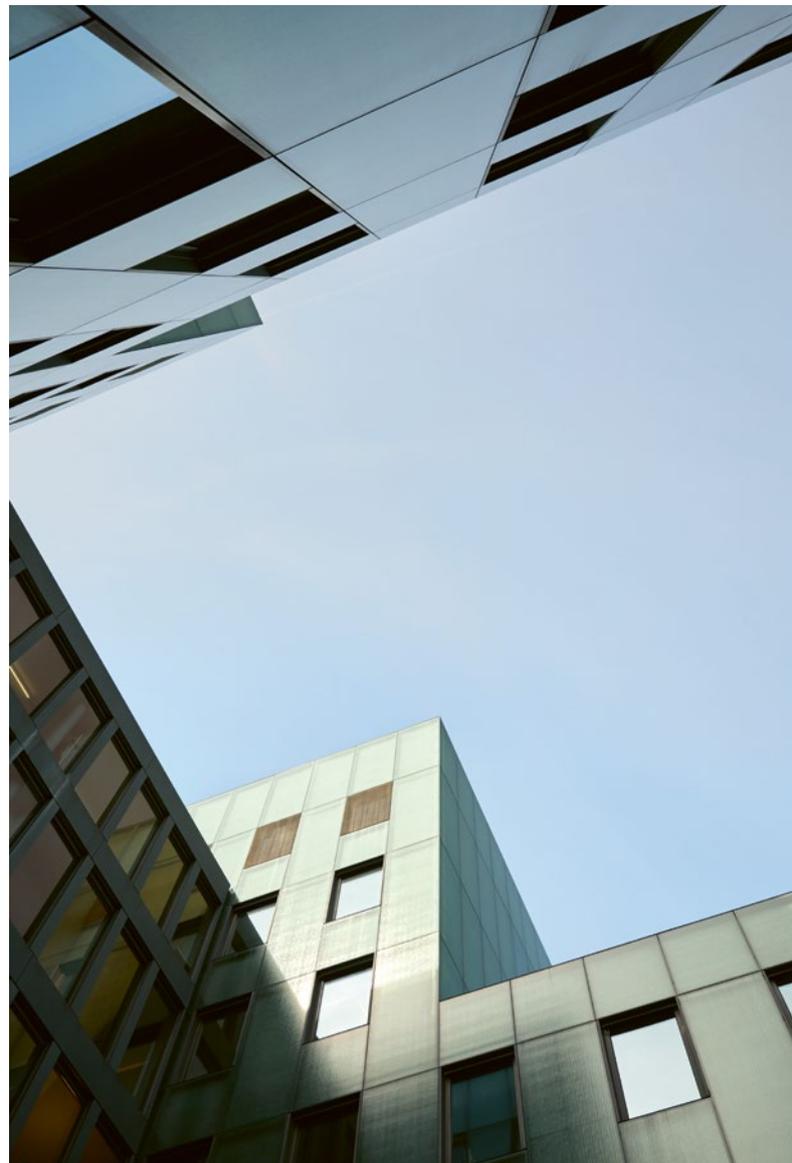
BDO AG

Peter Stalder

Zugelassener
Revisionsexperte

Manuel Lüthi

Leitender Revisor
Zugelassener
Revisionsexperte



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 25. Jahresberichts ist abrufbar unter:
www.assetimmo.ch/de/organisation/publikationen/



gedruckt in der
schweiz

Bildwelt

Sara Keller Photography, Zürich
WohnWerk, Basel

Die Bildwelt in diesem Jahresbericht ist entstanden unter der Mitwirkung von Bewohnern und Mitarbeiterinnen des WohnWerk aus Basel.

Teilhaben, teilnehmen, Teil sein. Mitten in der Stadt, mitten im Leben. Unter diesem Motto setzt sich das WohnWerk seit 1917 dafür ein, dass Menschen mit einer Beeinträchtigung selbstverständlich am gesellschaftlichen Leben teilhaben können. In individuellen Wohn- und Arbeitsformen unterstützen sie ihre Klientinnen und Klienten darin ihr Potenzial zu entfalten und sich als eigenständig und selbständig zu erleben. Sie helfen ihnen ihre individuellen Talente und Fähigkeiten zu erkennen und begleiten sie bei der Verwirklichung ihrer Entwicklungsbedürfnisse.



**Partnerschaftlich in
die Zukunft investieren.**

www.assetimmo.ch