

Geschäftsbericht 2008

Anlagestiftung **Turidomus**

Immobilien-Anlagestiftung Turidomus

Geschäftsbericht per 31. Dezember 2008

**Geschäftsführung
Pensimo Management AG**

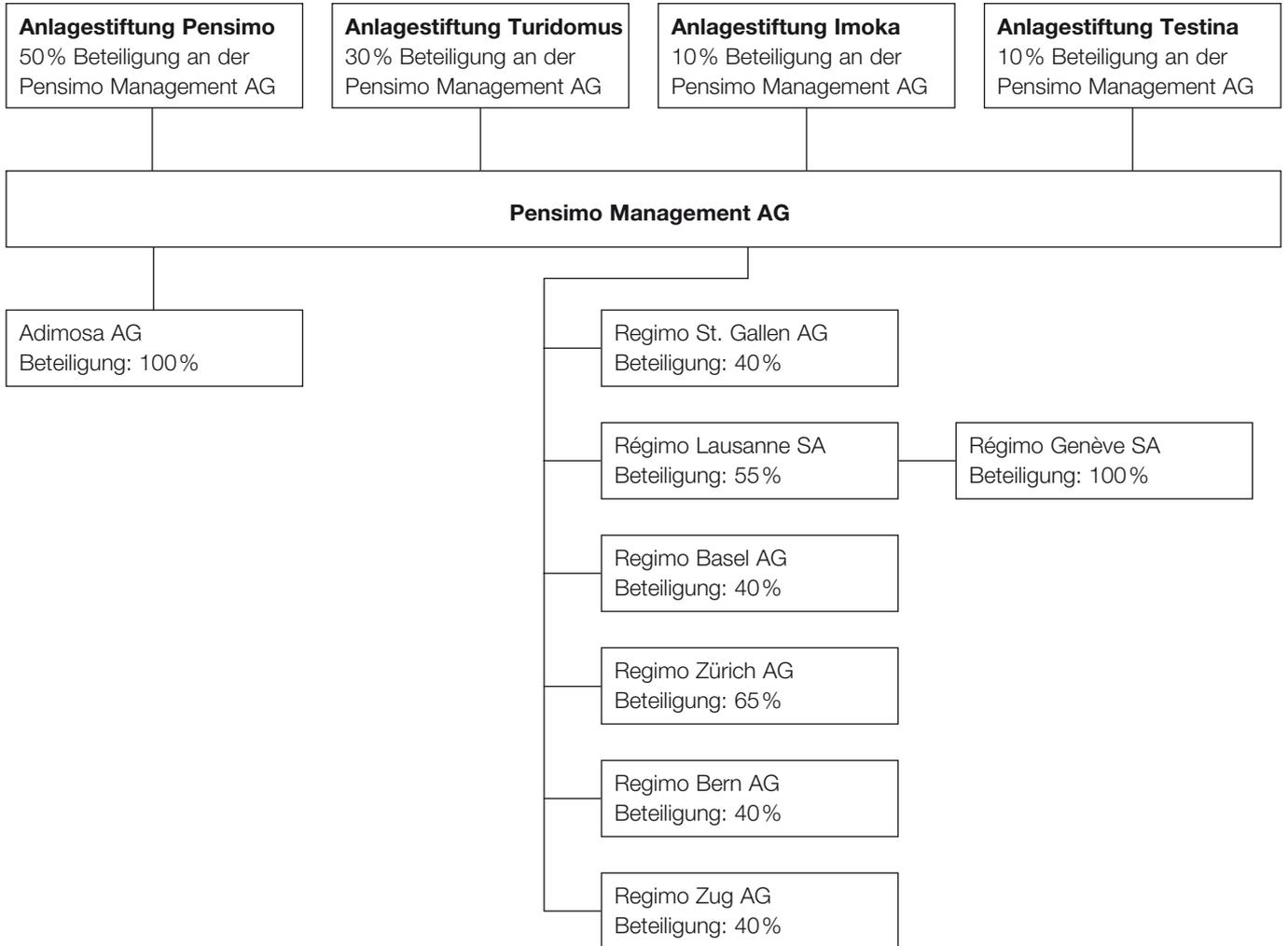
Pensimo Management AG

Obstgartenstrasse 19
Postfach 246, CH-8042 Zürich
Telefon +41 (0)43 255 21 00
Telefax +41 (0)43 255 21 01
welcome@pensimo.ch
www.pensimo.ch

Organe	3
Struktur der Pensimo-Gruppe	4
Beteiligungsverhältnisse an den Anlagegruppen (31.12.2008)	5
Die Anlagestiftung Turidomus im Überblick	6–7
Jahresbericht	8–11
Jahresrechnung Anlagegruppe Casareal	12–13
Vermögensrechnung per 31. Dezember	12
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	13
Grundstücksverzeichnis per 31. Dezember 2008 der Anlagegruppe Casareal	14–27
Jahresrechnung Anlagegruppe Proreal	28–29
Vermögensrechnung per 31. Dezember	28
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	29
Grundstücksverzeichnis per 31. Dezember 2008 der Anlagegruppe Proreal	30–31
Stammvermögen per 31. Dezember	32
Bericht der Revisionsstelle	33
Bericht der Schätzungsexperten	34–35
Entwicklung der Anlagestiftung Turidomus 2003 bis 2008	36

Stiftungsrat	Dr. Peter Gnos , Präsident, Zürich Françoise Bruderer , Bern Beat Hämmerle , Zollikofen Andi Hoppler , Zürich Bernhard Keller , Bassersdorf Beat Läderach , Wiesendangen Markus Schneider , Gossau Jean-Pierre Steiner , Corseaux Jürg Sudry , Clarens Dr. Jürg Tobler , Thalheim an der Thur
Anlagekommission	Andi Hoppler , Präsident, Zürich Michel Gut , Lausanne Dr. Hanspeter Loew , Männedorf Hans-Peter Schwab , Biel Hermann Suter , Zürich
Geschäftsführung	Pensimo Management AG , Zürich
Mandatsleiter	Richard Hunziker , St. Gallen
Schätzungsexperten	Martin Hofer , Wüest & Partner AG, Zürich Dr. Christoph Zaborowski , Wüest & Partner AG, Zürich
Revisionsstelle	KPMG AG , St. Gallen

Beteiligungsstruktur



	Anlagegruppe Casareal	Anlagegruppe Proreal
Allgemeine Pensionskasse der SAirGroup	248'837	185'964
Kaderversicherung der SAirGroup	36'450	30'189
Versicherungseinrichtung des Flugpersonals der Swissair, Schweizerische Luftverkehr Aktiengesellschaft	197'718	6'622
SWISS Vorsorgestiftung für das Cockpitpersonal II	100'167	11'665
SWISS Vorsorgestiftung für das Kabinenpersonal	55'337	47'561
Personalvorsorge Gate Gourmet Switzerland	26'544	12'657
Personalvorsorge The Nuance Group AG	5'293	4'007
PFS Vorsorgestiftung II	7'086	3'765
Personalvorsorgestiftung der Cargologic AG	11'668	7'996
Personalvorsorge Swissport	68'880	60'993
Personalvorsorge Avireal AG	9'064	5'680
Pensionskasse Stadt Zürich	325'487	126'975
Fonds de Pensions Nestlé (Fondation Edouard Muller)	292'181	–
Pensionskasse Post	382'663	30'283
Total	1'767'375	534'357

Die Anlagestiftung Turidomus führt die zwei wirtschaftlich autonomen Anlagegruppen Casareal und Proreal. Die Ansprüche gegenüber den Anlagegruppen sind nach Art. 56 der Verordnung (BWV 2) zum Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) vom 25. Juni 1982 eine im Rahmen der Bundesgesetzgebung für Vorsorgeeinrichtungen vorgesehene Immobilien-Anlage.

Allgemeine Angaben und Erläuterungen über die Anlagestiftung Turidomus sind im Leitbild, in den Statuten, im Reglement, in den Anlagerichtlinien und im Prospekt (Produkteinformation im Sinne von Ziffer 8.2 der Anforderungen des Bundesamtes für Sozialversicherung vom Mai 1999) enthalten. Diese Dokumente können bei der Pensimo Management AG bezogen oder im Internet unter www.pensimo.ch als PDF-Dateien heruntergeladen werden.

Allgemeine Bemerkungen	Dieser Jahresbericht gilt als Anhang im Sinne von Art. 47, Abs. 1 BWV 2 bzw. von Ziff. 6.5.4 der Anforderungen des BSV an Anlagestiftungen.
Retrozessionen	Unter Bezugnahme auf ein Schreiben der Aufsichtsbehörde halten wir mit Bezug auf die Offenlegungspflicht allfälliger Retrozessionen (BGE 132 III 460 vom 22.3.2006) – insoweit diese Frage für Immobilien-Anlagestiftungen anwendbar ist – Folgendes fest: Weder die Pensimo Management AG noch die Anlagestiftung Turidomus vereinnahmen oder bezahlen Retrozessionen.
Mindestgliederung Bilanz und Erfolgsrechnung	Die Mitglieder der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen) haben sich auf eine Mindestgliederung der Bilanzen und der Erfolgsrechnungen für alle Anlagestiftungen mit Immobilien-Anlagegruppen verständigt. Die wesentlichsten Änderungen bestehen in einer neuen Darstellung der Verwendung des Erfolgs, im Ausweis der realisierten und nicht realisierten Kapitalgewinne und -verluste sowie im Verzicht auf die für die Ermittlung der Inventarwerte nicht relevanten Buchwerte in der Vermögensrechnung. Im Weiteren wird auf die früher in den Bilanzen zu Buchwerten geführten Konti «Rückstellungen für künftige Reparaturen (baulicher Unterhalt)» verzichtet. Diese Rückstellungen werden inskünftig als Gewinnvorträge behandelt.
Honorare, Provisionen, Kommissionen	Bei der Ausgabe und der Rücknahme von Ansprüchen wird zugunsten des Anlagevermögens der Anlagegruppen eine Kommission von maximal 2% erhoben. Die Bestimmung der im Einzelfall anzuwendenden Sätze liegt in der Kompetenz des Stiftungsrates. Die direkte Platzierung zurückgenommener Ansprüche bei bisherigen Anlegern erfolgt kommissionsfrei (Art. 13 des Reglements).
	Gestützt auf Art. 14 des Reglements hat der Stiftungsrat mit der Pensimo Management AG einen Geschäftsführungsvertrag abgeschlossen. Das Geschäftsführungshonorar (all-in-fee) beläuft sich für das Geschäftsjahr 2008 für die Anlagegruppe Casareal auf 1.0% und bei Proreal auf 1.0% des Soll-Netto-Mietzinses pro Jahr.

Eckdaten

	31.12.2008	31.12.2007
Anlagegruppe Casareal		
Nettovermögen in CHF	1'902'435'944.79	1'892'584'661.99
Anzahl Ansprüche	1'767'375	1'767'375
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	1'031.42	1'024.84
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	45.00	46.00
Anlagegruppe Proreal		
Nettovermögen in CHF	528'802'746.04	536'687'623.39
Anzahl Ansprüche	534'357	534'357
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	947.11	964.36
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	42.50	40.00

Kennzahlen¹⁾

	2008	2007
Anlagegruppe Casareal		
Mietzinsausfallrate (Ertragsausfallrate)	3.62 %	5.00 %
Fremdfinanzierungsquote	6.85 %	4.96 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	67.57 %	64.53 %
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA})	0.39 %	0.38 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	4.36 %	4.30 %
Ausschüttungsrendite	4.21 %	4.32 %
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	92.86 %	100.70 %
Anlagerendite	4.91 %	4.99 %
Anlagegruppe Proreal		
Mietzinsausfallrate (Ertragsausfallrate)	14.01 %	17.94 %
Fremdfinanzierungsquote	17.09 %	16.24 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	73.82 %	69.34 %
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA})	0.29 %	0.27 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	2.03 %	5.11 %
Ausschüttungsrendite	4.22 %	4.08 %
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	97.49 %	99.75 %
Anlagerendite	2.95 %	7.15 %

¹⁾ Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der Fachinformation der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen)

	Valoren-Nr.	ISIN-Code
Anlagegruppe Casareal	2.048.802	CH0020488026
Anlagegruppe Proreal	2.048.806	CH0020488067

Anlagegruppe Casareal

Vermögensrechnung

Investitionen und Desinvestitionen

Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit der Anlagegruppe im Jahr 2008 kann wie folgt beschrieben werden:

Kauf Genève, Chemin des Crêts-de-Champel	13'469'130
Kauf und Neubau Biel, Gerbergasse 4-8, Freiestrasse 1-15	6'901'700
Neubau Rohr, Hauptstrasse 35, 37a-d	774'300
Neubau Winterthur, Haldengut-Areal	7'027'000
Neubau Zumikon, Chapfstrasse 37, 39	1'752'300
Erneuerung Bassersdorf, Auenring 11, 13	3'246'000
Erneuerung Cham, Kleinweid 1-11	660'000
Erneuerung Embrach, Bankstrasse 8, 10, 12, 14	4'580'000
Erneuerung Glattbrugg, Rosenstrasse 9, 11	3'335'000
Erneuerung Kloten, Schwimmbadstrasse 9	1'070'000
Erneuerung Lausanne, Rue de Genève 75	8'685'000
Erneuerung Luzern, Morgartenstrasse 17, Zentralstrasse 16	770'000
Erneuerung Männedorf, Mooshalde 40, 42, 43, 44, 45, 46	1'010'400
Erneuerung Richterswil, Im Leemann 9	869'300
Erneuerung Riehen, Gestaltenrainweg 61-77, Niederholzboden 50-58	720'000
Erneuerung Steinhausen, Grabenackerstrasse 40, 42, 44, 46, 48, 50, 65	3'000'000
Diverse Investitionen	2'279'400
Total Investitionen 2008 in CHF	60'149'530
Verkauf Oberglatt, Bahnhofstrasse 25, 29	7'550'000
Verkauf Zollikofen, Aarmattweg 67, 69, 71	4'850'000
Total Desinvestitionen 2008 in CHF	12'400'000

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2008 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Casareal beträgt CHF 2'098'655'800.00 (Vorjahr CHF 2'058'518'000.00). Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 4.4 % (Vorjahr 4.4 %) und 5.3 % (Vorjahr 5.3 %). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 4.9 % (Vorjahr CHF 4.9 %). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich per 31. Dezember 2008 auf CHF 1'031.42 (Vorjahr CHF 1'024.84) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2008 wurde keine Emission durchgeführt. Es wurden aber interne Verschiebungen vorgenommen. Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Erfolgsrechnung

Erträge

Das Total der Soll-Netto-Mietzinsen nahm im Geschäftsjahr um 1.63% auf CHF 135'946'892.45 zu. Die Mietzinsausfallrate über alle Liegenschaften beträgt 3.62% (CHF 4'918'977.19) des Soll-Netto-Mietzinses gegenüber 5.00% (CHF 6'692'827.30) im Vorjahr. Die grössten Leerstände bestehen in den Liegenschaften Steinhausen, Grabenackerstrasse 42–50, 65 (CHF 507'490.00); Rohr, Hauptstrasse 35, 37a–d (CHF 404'087.50); Winterthur, Pionierstrasse 18–24, Bahnmeisterweg 12, 14 (CHF 306'292.00) und Männedorf, Mooshalde 40–46 (CHF 260'356.45).

Aufwendungen

Gemäss Beschluss des Stiftungsrates wurden im laufenden Geschäftsjahr Hypothekendarlehen in Anspruch genommen. Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind damit um CHF 676'116.94 auf CHF 4'175'405.55 gestiegen.

Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 10'418'083.83 (Vorjahr CHF 11'466'996.12) und machte somit 7.94% (Vorjahr 9.02%) des Liegenschaftenertrags aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt sowie Erneuerungen) wurde total CHF 15'654'322.14 (Vorjahr CHF 17'160'896.84) bzw. 11.94% (Vorjahr 13.49%) des Liegenschaftenertrags aufgewendet.

Verpflichtungen
der Anlagegruppe

Am Bilanzstichtag bestanden folgende Beschlüsse der Anlagekommission über Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Investitionstätigkeit der Anlagegruppe Casareal:

	Investitions- beschluss	Investiert	Offene Ver- pflichtungen
Kauf Männedorf, Herweg 1	2'000'000	0	2'000'000
Kauf und Neubau Biel, Gerbergasse 4–8, Freiestrasse 11–15	34'820'000	6'901'700	27'918'300
Neubau Rohr, Hauptstrasse 35, 37a–d	18'100'000	16'900'800	1'199'200
Neubau Winterthur, Haldengut-Areal	68'000'000	20'857'000	47'143'000
Neubau Zumikon, Chapfstrasse 37, 39	6'146'000	2'050'000	4'096'000
Neubau Zürich, Emil-Oprecht-Strasse 1–9	35'500'000	34'780'000	720'000
Erneuerung Cham, Kleinweid 1–11	16'900'000	16'660'000	240'000
Erneuerung Embrach, Bankstrasse 8, 10, 12, 14	4'755'000	4'640'000	115'000
Erneuerung Kloten, Hardacker 17–33, 35, 37	12'700'000	250'000	12'450'000
Erneuerung Männedorf, Mooshalde 40–46	2'100'000	425'000	1'675'000
Erneuerung Richterswil, Im Leemann 9	1'140'000	949'300	190'700
Erneuerung Steinhausen, Grabenackerstrasse 40–50, 65	8'156'000	3'200'000	4'956'000
Erneuerung St. Gallen, Folchartstrasse 24	1'844'000	110'000	1'734'000
Erneuerung Wil, Grundgasse 1–7, 2–12	2'130'000	0	2'130'000
Diverse Planungskredite	1'400'000	362'600	1'037'400
Total Verpflichtungen per 31.12.2008 in CHF	215'691'000	108'086'400	107'604'600

Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2008 beträgt CHF 85'651'296.30. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 10'277'327.93) und den realisierten Kapitalgewinnen (CHF 1'029'266.50) steht ein Betrag von CHF 96'957'890.73 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Betrag von CHF 45.00 (Vorjahr CHF 46.00) je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 4.21 % (Vorjahr 4.32 %). Die Anlagerendite beläuft sich auf 4.91 % (Vorjahr 4.99 %).

Anlagegruppe Proreal**Vermögensrechnung**

Investitionen und Desinvestitionen

Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit der Anlagegruppe im Jahr 2008 kann wie folgt beschrieben werden:

Kauf (1/24 Anteil) Bern, Terrain Spitalgasse 17, 19, 21, Schauplatzgasse 8, 10	4'897'000
Neubau Zug, Baarerstrasse 82	377'400
Erneuerung Basel, Aeschengraben 9	478'000
Erneuerung Zürich, Mühlebachstrasse 70	2'035'000
Total Investitionen 2008 in CHF	7'787'400
Verkäufe	keine
Total Desinvestitionen 2008 in CHF	0

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2008 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Proreal beträgt CHF 662'635'000.00 (Vorjahr CHF 663'509'000.00). Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 3.6 % (Vorjahr 3.6 %) und 5.6 % (Vorjahr 5.7 %). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 4.8 % (Vorjahr CHF 4.8 %). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 31. Dezember 2008 auf CHF 947.11 (Vorjahr CHF 964.36) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2008 wurde keine Emission durchgeführt. Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Erfolgsrechnung

Erträge

Das Total der Soll-Netto-Mietzinsen nahm um 2.25 % auf CHF 40'066'619.05 zu. Die Mietzinsausfallrate über alle Liegenschaften beträgt 14.01 % (CHF 5'612'989.98) des Soll-Netto-Mietzinses gegenüber 17.94 % (CHF 7'028'393.61) im Vorjahr. Die grössten strukturellen Leerstände bestehen in den Liegenschaften Dietikon, Riedstrasse 10–14 (CHF 918'684.13); Bussigny, Rue de l'Industrie 58 (CHF 602'785.00); Liebefeld, Stationsstrasse 12, 14 (CHF 452'019.80); Münsingen, Dorfmatweg 8, 8a, 8b (CHF 447'444.00) und Basel, Aeschengraben 9 (CHF 381'735.10). Zudem ist ein Erstvermietungsleerstand in der Liegenschaft Zürich, Josefstrasse 212–218 (CHF 1'971'615.50) zu verzeichnen.

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 1'220'980.88 auf CHF 3'033'370.25 zurückgegangen.

Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 2'677'658.62 (Vorjahr CHF 3'318'547.19) und machte somit 7.72% (Vorjahr 10.29%) des Liegenschaftenertrags aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt sowie Erneuerungen) wurden total CHF 2'863'342.29 (Vorjahr CHF 2'899'425.22) bzw. 8.25% (Vorjahr 8.99%) des Liegenschaftenertrags aufgewendet.

**Verpflichtungen
der Anlagegruppe**

Am Bilanzstichtag bestanden folgende Beschlüsse der Anlagekommission über Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Investitionstätigkeit der Anlagegruppe Proreal:

	Investitions- beschluss	Investiert	Offene Ver- pflichtungen
Erneuerung Zürich, Mühlebachstrasse 70	2'645'000	2'035'000	610'000
Diverse Erneuerungen	430'000	0	430'000
Diverse Planungskredite	825'000	48'300	776'700
Total Verpflichtungen per 31.12.2008 in CHF	3'900'000	2'083'300	1'816'700

Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2008 beträgt CHF 23'296'002.65. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 5'827'567.36) steht ein Betrag von CHF 29'123'570.01 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Betrag von CHF 42.50 (Vorjahr CHF 40.00) je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 4.22% (Vorjahr 4.08%). Die Anlagerendite beläuft sich auf 2.95% (Vorjahr 7.15%).

**Anträge an die
Anlegerversammlung**

Gestützt auf Art. 8 Abs. IV lit. e und f der Statuten stellen wir Ihnen folgende Anträge:

1. Die Jahresrechnungen des Stammvermögens und der Anlagegruppen Casareal und Proreal für das Jahr 2008 seien zu genehmigen.
2. Die Jahresberichte der Anlagestiftung Turidomus und der Anlagegruppen Casareal und Proreal für das Jahr 2008 seien zu genehmigen.

Zürich, 17. März 2009

Anlagestiftung Turidomus

Dr. Peter Gnos
Präsident des Stiftungsrates

Richard Hunziker
Mandatsleiter

Vermögensrechnung per 31. Dezember	Marktwert	Marktwert
	2008	2007
	CHF	CHF
Aktiven		
Immobilien		
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	31'490'700.00	13'830'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	2'067'165'100.00	2'044'688'000.00
Total Immobilien	2'098'655'800.00	2'058'518'000.00
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	881'501.56	2'398'796.04
Rechnungsabgrenzungen	7'599'524.10	0.00
Kurzfristige Forderungen	5'421'506.30	4'906'188.77
langfristige Forderungen	1'350'000.00	1'350'000.00
Beteiligungen	2'096'646.00	2'096'646.00
Gesamtvermögen	2'116'004'977.96	2'069'269'630.81
Passiven		
Hypothekarschulden	143'720'000.00	102'000'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	119'974.40	116'198.00
Rechnungsabgrenzungen	208'539.50	328'161.65
Kurzfristige Verbindlichkeiten	7'040'519.27	12'500'609.17
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1'964'915'944.79	1'954'324'661.99
Geschätzte Liquidationssteuern	62'480'000.00	61'740'000.00
Nettovermögen	1'902'435'944.79	1'892'584'661.99
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand 1.1.	1'767'375	1'767'375
Veränderungen im Berichtsjahr	0	0
Stand 31.12.	1'767'375	1'767'375
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	1'076.42	1'070.84
Ausschüttung	45.00	46.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'031.42	1'024.84
Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Ansprüchen		
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	0.00	10'200'000.00
./.. Übertrag in Gewinnvortrag	0.00	-10'200'000.00
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	1'892'584'661.99	1'883'547'703.09
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-81'299'250.00	-79'531'875.00
Zeichnungen	0.00	0.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Gesamterfolg	91'150'532.80	88'568'833.90
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	1'902'435'944.79	1'892'584'661.99

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2008 CHF	2007 CHF
Liegenschaftenertrag	131'154'784.56	127'176'414.60
Soll-Mietertrag	135'946'892.45	133'766'740.00
./i. Ertragsausfälle	-4'918'977.19	-6'692'827.30
Übrige Erträge aus Liegenschaften	126'869.30	102'501.90
Unterhalt Immobilien	26'072'405.97	28'627'892.96
Instandhaltung	10'418'083.83	11'466'996.12
Instandsetzung	15'654'322.14	17'160'896.84
Betriebsaufwand	14'357'444.28	14'602'156.34
Ver- und Entsorgungskosten	1'555'550.40	1'750'088.00
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	2'709'066.85	2'568'754.98
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	1'597'939.10	1'544'015.14
Verwaltungshonorare	5'927'428.15	5'860'637.40
Übriger Liegenschaftenaufwand (Betriebsaufwand)	1'069'268.18	1'178'953.26
Steuern und Abgaben	1'498'191.60	1'699'707.56
Operatives Ergebnis	90'724'934.31	83'946'365.30
Sonstige Erträge	1'300'274.33	2'232'147.76
Aktivzinsen	153'850.14	127'187.27
Aktivierte Bauzinsen	1'122'336.85	1'972'130.69
Baurechtszinsertrag	0.00	132'829.80
Übrige Erträge	24'087.34	0.00
Finanzierungsaufwand	4'232'658.65	3'574'484.26
Hypothekarzinsen	4'175'405.55	3'499'288.61
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	3'776.40	5'104.60
Baurechtszinsaufwand	53'476.70	70'091.05
Verwaltungsaufwand	2'141'253.69	1'870'138.95
Vergütung Geschäftsführung	1'462'788.60	1'151'464.10
Schätzungs- und Revisionsaufwand	284'607.20	324'091.20
Übriger Verwaltungsaufwand	393'857.89	394'583.65
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	0.00	0.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0.00	0.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
Nettoertrag des Rechnungsjahres	85'651'296.30	80'733'889.85
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	1'029'266.50	565'697.05
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	1'029'266.50	565'697.05
Realisierter Erfolg	86'680'562.80	81'299'586.90
Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste	4'469'970.00	7'269'247.00
Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste	5'209'970.00	9'639'247.00
Veränderung latente Steuern	-740'000.00	-2'370'000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	91'150'532.80	88'568'833.90
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	85'651'296.30	80'733'889.85
Vortrag des Vorjahres	10'277'327.93	76'991.03
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne	1'029'266.50	565'697.05
Übertrag Rückstellung Unterhalt	0.00	10'200'000.00
Vortrag	11'306'594.43	10'842'688.08
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	96'957'890.73	91'576'577.93
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	79'531'875.00	81'299'250.00
Vortrag auf neue Rechnung	17'426'015.73	10'277'327.93

Fertige Bauten

		Grundstückfläche in m²	1-1½-Zimmer-Wohnungen	2-2½-Zimmer-Wohnungen	3-3½-Zimmer-Wohnungen	4-4½-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
Allschwil	Binnigerstrasse 55, 57	1'353		6	12			8		33	2'773'000	3'654'000	3'119'000	232'404
Allschwil	Lindenstrasse 25, 27, Ulmenstrasse 10, 12	4'569		16	31			42	7	187	11'629'500	9'896'000	12'200'000	760'237
Aubonne	Rue des Fossés-Dessous 15-35	3'561	1	7	21	23	3	106		981	19'329'900	21'885'935	21'370'000	1'317'810
Basel	Bleichestrasse 13	297	12		5					33	1'584'000	2'422'000	1'455'000	128'447
Basel	Dolderweg 2, 4, Rebgrasse 17	977	2	8	14				2	363	5'468'200	7'733'000	6'759'000	410'659
Basel	Farnsbürgerstrasse 22	528	7		11			2	3	200	2'981'900	3'444'000	3'664'000	237'051
Basel	Grenzacherstrasse 30, 30a, 32	2'602		2	12	7		65	12	509	14'905'100	13'241'000	14'040'000	761'874
Basel	Hochstrasse 4-10, Pfeffingerstrasse 8-12, Solothurnerstrasse 11	1'442	7	24	6	7			1	228	4'521'200	7'433'000	1'428'000	360'220
Basel	Homburgerstrasse 6, 8	329			6	1			1		1'836'900	1'540'000	1'313'000	77'342
Basel	Innere Margarethenstrasse 24, 24a	816	2	15	1	3		3	1	207	2'862'300	6'208'000	2'930'000	220'309
Basel	Leonhardstrasse 53, 55	2'093	1		11	5		64	2	927	10'797'000	9'891'000	11'580'000	583'806
Basel	Missionstrasse 59	195	12			1				80	1'027'500	1'797'000	1'102'000	89'254
Basel	Prattelerstrasse 9, 11	4'281	5	28	27	6		17	1	130	13'479'200	14'666'000	14'050'000	882'191
Basel	Rümelinbachweg 10, 12	1'036		2	5	1	1	50	1	1'143	6'882'900	10'019'000	7'695'000	448'679
Bassersdorf	Auenring 11, 13	1'477		4	16			16	1		4'497'000	2'939'100	5'398'000	167'346
Bassersdorf	Im Baumgarten 1, 3, 5	3'945				18		23	2		6'672'000	5'534'800	6'148'000	386'841
Bassersdorf	Talgütlistrasse 1, 3, 5	5'996	3	1	7	9	5	38	4		7'709'700	7'416'000	5'501'000	465'161
Belmont-sur-Lausanne	Route d'Arnier 8, 10	StWE	1	3	7	5	2	21			5'170'300	4'897'856	5'112'000	363'602
Bern	Bierhübeliweg 35	456		2	5	5		1			3'480'200	3'250'800	3'854'000	226'830
Bern	Giacomettistrasse 8	1'409	16	21	9			23		101	6'033'800	8'233'700	6'774'000	483'204
Bern	Hintere Engehaldenstrasse 34, 36, 38	6'600			8	25	7	48	12		14'230'000	17'933'700	13'810'000	929'649
Bern	Länggassstrasse 19	1'476	1	1	1	6		24		676	6'648'000	6'426'200	7'172'000	433'026
Bern	Lentulustrasse 37	482	12	1							1'325'500	1'691'900	1'141'000	98'241
Brienz	Schorenstrasse 11, 13	2'513			8			8			1'325'500	2'932'600	1'199'000	87'510
Buchs	Fliederweg 2, 4, Tulpenweg 1, 3, 5, 7, Meierwiesenstrasse 19	6'508	7	5	9	11	5	82	14	1'247	12'542'100	14'254'900	11'890'000	806'378
Bulle	Rue de la Berra 58, 60	3'240		20	2	6		41			4'953'600	5'339'000	5'025'000	380'866
Bulle	Rue de la Léchère 51-73, Chemin de l'Abbé-Maignon 3	13'602	4	11	25	48	4	130		364	21'762'200	27'469'500	23'800'000	1'748'452
Bussigny-près-Lausanne	Rue de l'Eguechaudens 1, 3	3'573		13	12	14		42			10'340'800	9'929'444	10'480'000	701'263
Bussigny-près-Lausanne	Rue St-Germain 8C, 8D, 8E, Chemin de Gravernay 14, 16	11'119		1	2	47	2	70	1		19'470'000	15'313'442	21'330'000	1'309'753
Carouge	Place du Rondeau 8	280	16		2					240	3'820'400	4'048'000	4'225'000	266'049
Celerina	Chesa Faratscha K, L, M	3'507			13	8	1	30	4		5'583'300	6'055'300	6'926'000	434'015
Cham	Kleinweid 1-11	19'464	8		28	42	24	159	21		43'380'000	36'885'000	46'610'000	2'579'778
Chavannes-près-Renens	Avenue de Préfaully 25a	1'110		23	8			43			7'031'700	5'325'767	7'214'000	472'917
Chavannes-près-Renens	Route de la Maladière 8, 10	2'176		16	8	8		49	1	734	6'780'800	7'697'493	6'536'000	598'476
Chavannes-près-Renens	Rue de la Blancherie 3	3'240	1	21	43	1		52			6'264'000	8'671'856	6'205'000	699'728
Collex-Genève	Route de Collex 185, 187, Route de Vireloup 110	2'480		2		4	2	13	2	151	2'260'300	4'423'000	2'230'000	164'028
Crissier	Chemin de la Colline 16, 18, 22	2'600		2	15			24			3'102'100	3'126'406	3'317'000	233'304
Cureglia	Residenza Quadrela a, b, c, d, Via Moretto 1	11'297		9	21	12	3	89		1'164	14'400'000	13'350'000	13'710'000	923'070
Dättwil b. Baden	Husmatt 2, 3, 4	StWE	12	6	17	11	5	68	18	1'139	12'238'300	10'559'000	12'620'000	952'911
Zwischentotal		132'629	130	270	428	334	64	1'451	111	10'837	331'100'200	347'534'699	340'932'000	22'422'677

		Grundstückfläche in m²	1-1½-Zimmer-Wohnungen	2-2½-Zimmer-Wohnungen	3-3½-Zimmer-Wohnungen	4-4½-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
Übertrag		132'629	130	270	428	334	64	1'451	111	10'837	331'100'200	347'534'699	340'932'000	22'422'677
Dielsdorf	Gumpenwiesenstrasse 22-38	10'288		8	7	24	18	77	9		17'624'700	19'891'100	15'740'000	1'072'374
Dielsdorf	Gumpenwiesenstrasse 33, 35, 40-52	15'111			18	52	11	129	27		25'108'100	23'415'400	24'230'000	1'447'469
Dietikon	Malerstrasse 21, 23, 25	2'194		6	15			4			3'359'600	3'502'800	4'386'000	249'939
Dübendorf	Bungertweg 11	2'211	8		7	9	1	29	1	105	7'221'500	7'313'800	7'972'000	483'128
Dübendorf	Höglerstrasse 2, 4, 6, 8, 10	5'296		10	20	20		52	19		16'849'400	12'358'200	17'410'000	980'203
Düdingen	Alfons-Aeby-Strasse 39, 41	6'432	16	16	8	16		51			9'223'300	8'763'640	9'137'000	655'837
Effretikon	Lindenstrasse 16	3'738	6	5	18	13		40			8'366'900	8'131'800	10'750'000	601'129
Effretikon	Weierstrasse 21, 23	2'177			5	6		14	2		2'829'200	3'918'800	3'530'000	222'290
Embrach	Bankstrasse 8, 10, 12, 14	4'029	4	4	4	16	8	36		92	9'484'000	6'218'300	9'410'000	429'290
Emmenbrücke	Oberhofmatte 3, 5, 7, 9, 11, 13	7'774		10	15	30	5	60	1		15'570'200	15'215'000	15'090'000	982'127
Engelburg	Kreuzstrasse 6-30	7'606		15	23	16		80	15		11'734'000	12'864'800	12'620'000	801'255
Fislisbach	Steinackerstrasse 16a, 16b, Schönbühlstrasse 17a, 17b	4'927		7	18	13		56	10		9'449'000	8'944'000	9'983'000	633'387
Frauenfeld	Thurstrasse 26, 26a, 28	2'543		6	9	3		25			3'037'000	3'414'000	3'339'000	229'277
Fribourg	Route de Schiffenen 8, 10, 12, 40, 42	5'377		1	15	38	23	62	4		16'355'000	12'014'000	12'770'000	1'102'456
Fribourg	Route de Schiffenen 9, 9a, 11, 44	1'015		7	14	28	1	7	9		12'144'400	17'782'100	10'500'000	751'288
Genève	Avenue d'Aire 91B, 91C	ME			4	12	12	40		6	7'537'800	8'151'000	7'713'000	484'790
Genève	Avenue Henri-Golay 3	1'496				5	6	13		303	4'130'200	5'355'000	4'688'000	319'692
Genève	Bd Georges-Favon 1, 3, Quai de la Poste 8	511			1		7			1'156	7'744'300	10'351'000	7'974'000	484'906
Genève	Chemin des Crêts-de-Champel 7	1'552		26	1	16		23			13'469'130	11'470'000	13'030'000	329'793
Genève	Chemin Grange-Canal 23, 23a, 23b	2'268			6	18	6	42		564	8'665'300	12'500'000	9'053'000	648'162
Genève	Rue Daubin 33	1'093		33		3	3	12			5'472'600	6'066'000	6'857'000	419'743
Genève	Rue de Berne 10	270				5	4			517	5'369'400	5'697'000	5'201'000	314'359
Genève	Rue de Soubeyran 2, 2bis, 4, 4bis, 4ter	3'319				42	28	95		31	23'233'000	25'799'000	23'860'000	1'448'827
Genève	Rue des Alpes 17	192	50				1			83	5'570'000	5'064'000	5'157'000	460'187
Genève	Rue des Bains 41, 43	StWE			5	1	5	12		156	4'130'200	13'842'000	4'325'000	273'853
Genève	Rue des Pénales 3	376	62				1				4'026'900	4'614'000	3'980'000	391'358
Genève	Rue du Belvédère 7	122		7	5						1'032'400	1'825'000	1'040'000	108'660
Genève	Rue Jean-Violette 10	508	12	13		1		10	1	460	5'266'000	5'689'000	6'284'000	401'886
Genève	Rue Liotard 10	1'165	10	4	16	9		6		930	7'272'900	10'135'000	8'958'000	543'532
Genève	Rue Michel-Roset 1, Rue de Berne 8	344		3	9	6	1			496	4'233'500	6'602'000	4'651'000	302'952
Gland	Rue de la Paix 10, 12, 14, 16, 18	6'485		12	18	13		101		93	7'755'600	15'433'145	8'852'000	703'833
Glattbrugg	Fliederstrasse 6, 8	1'625		10	6	3		14			3'952'900	4'180'700	5'121'000	296'248
Glattbrugg	Rosenstrasse 9, 11	1'297		4	14	4		5			4'422'000	3'152'500	6'050'000	197'062
Goldach	Haini-Rennhas-Strasse 15	StWE		14	29	15		88			10'556'000	13'934'600	9'149'000	767'065
Goldach	Seebülstrasse 8, 10	2'781		8	6	6		23	2		3'602'700	4'247'300	4'022'000	292'321
Grand-Lancy	Avenue des Communes-Réunies 6	185					6			176	1'239'000	1'974'000	1'321'000	111'826
Grand-Lancy	Chemin de Pesay 1-18, Chemin des Anémones 2-8	8'956			30	54	24	24	19		18'488'000	21'914'000	20'170'000	1'491'897
Grand-Lancy	Place du 1 ^{er} -Août 2	279					6			238	1'961'800	3'142'000	2'201'000	173'277
Zwischentotal		248'171	298	499	774	831	241	2'681	230	16'244	658'588'130	712'420'684	677'456'000	44'030'350

		Grundstückfläche in m²	1-1½-Zimmer-Wohnungen	2-2½-Zimmer-Wohnungen	3-3½-Zimmer-Wohnungen	4-4½-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
Übertrag		248'171	298	499	774	831	241	2'681	230	16'244	658'588'130	712'420'684	677'456'000	44'030'350
Hünenberg	Eichrüti 1-11, 12a, 12b, 14a, 14b, 16a, 16b		1	8	19	27	13	102	13		30'209'000	22'595'000	29'010'000	1'764'945
Hünenberg	Eichrüti 20, 21a, 21b, 21c, 22, 23a, 23b, 24, 26			6	20	42	2	89	14		35'658'200	31'176'000	34'490'000	1'914'784
Hünenberg	Eichrüti 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38	43'283	3	2	9	28	5	81	15		22'592'600	19'739'000	22'410'000	1'298'970
Kleindöttingen	Feldstrasse 16, 18	3'696		5	5	10	5	41			4'444'000	6'673'000	4'994'000	386'107
Kloten	Balsbergweg 4-22	9'077		18	37	16		76	11	91	19'527'000	17'382'400	22'020'000	1'265'862
Kloten	Flughafenstrasse 6, 8	2'787		6	25			25	1	51	6'308'000	6'819'600	7'181'000	456'675
Kloten	Hardacker 17-33, 35, 37	18'467	38	12	90	12		136	24	12	25'500'600	29'014'700	22'400'000	1'735'053
Kloten	Hohrainli 16	1'025	15	15		1					3'363'700	2'832'400	2'922'000	230'406
Kloten	Hohrainli 18	916	26								1'928'200	1'765'400	822'100	161'219
Kloten	Hohrainli 47	1'058		5	10						3'214'000	2'929'400	3'818'000	221'920
Kloten	Schwimmbadstrasse 9	945	27	4				12			4'258'000	2'522'000	5'727'000	296'317
Kloten	Thalwiesen / Hohrainli PP/GP	3'787						239	2		1'919'000	1'485'800	2'249'000	118'475
Kloten	Thalwiesenstrasse 17, 19, 21, Hohrainlistrasse 20, 22	5'246	2	36	30				3		13'755'000	10'002'400	16'130'000	941'592
Kloten	Thalwiesenstrasse 23, 25, 27	2'748	5	40	14						11'602'600	10'082'600	15'260'000	696'545
Kloten	Am Balsberg 22, 24, 26, 28	5'760		6	16	14	9	73	6		12'852'700	11'601'000	12'370'000	858'606
Kloten	Am Balsberg 32	3'142	10	15	15	10		62			9'344'400	8'730'000	7'348'000	661'653
Kloten	Am Balsberg 34, 36, 38	9'099		26	16	32	9	108	9		19'669'400	20'596'900	19'930'000	1'371'097
Kreuzlingen	Esslenstrasse 16, 18, 20, 22	12'023		2	10	15	5	51	8		9'340'700	8'551'000	9'474'000	599'706
Kreuzlingen	Reutistrasse 13, 15	3'960		10	10	8		35			5'770'000	5'170'000	6'350'000	400'058
Kreuzlingen	Zeppelinstrasse 11, 13, 15, Emmishoferstrasse 37, 39, 41			2	12	27	4	64	11	84	14'911'600	12'801'000	15'720'000	922'543
Lausanne	Avenue Dickens 2, 4, 6, 8, Avenue d'Ouchy 9, Chemin du Treyblanc 1	2'139			8	14	1	21		1'539	8'667'000	12'242'475	6'211'000	591'497
Lausanne	Avenue Eugène-Rambert 5	874	2	3	8	2	5	11			4'197'900	3'722'107	5'041'000	315'361
Lausanne	Chemin de Bellerive 17	StWE	21	3				11			3'929'400	4'479'545	4'015'000	300'360
Lausanne	Chemin de la Prairie 60, 62	2'398	100			1		31		100	9'746'900	7'498'061	11'410'000	843'587
Lausanne	Rue de Genève 75	548	6	40		1				1'322	11'126'000	9'005'444	13'040'000	483'630
Lausanne	Rue du Crêt 6	393	12								1'344'200	991'339	1'199'000	104'473
Lausanne	Avenue Auguste Tissot 6	1'219				4	4	8			2'998'700	4'349'384	4'140'000	222'886
Le Lignon	Avenue du Lignon 24, 25, 44, 45	836			35	54	15	27	10		18'231'900	26'615'000	20'540'000	1'427'412
Le Mont-sur-Lausanne	Route de Lausanne 14	3'171	4		10	4		42	1	1'133	6'013'700	7'474'164	6'452'000	521'085
Lugano	Via Simen 16, 18	2'205		12	24	12		50		230	12'130'000	11'200'000	12'980'000	793'659
Lutry	Chemin de la Culturaz 42A, 42B, 44A, 44B	2'875	13	8	7	12	5	50			8'356'400	10'490'920	9'027'000	595'427
Luzern	Morgartenstrasse 17, Zentralstrasse 16	868	5			2	2	9	6	1'403	5'905'000	6'060'000	5'836'000	391'188
Männedorf	Alte Landstrasse 396, 398	1'866				2	4	19		194	4'261'000	5'917'000	4'384'000	273'036
Männedorf	Brunngasse 18	467	4		2		2				1'513'300	1'962'950	1'601'000	92'405
Männedorf	Hofenstrasse 7	1'304			3	3		10	2		2'169'200	2'304'000	2'143'000	124'870
Männedorf	Mooshalde 40, 42, 43, 44, 45, 46	10'232			8	17	6	36	6	154	13'180'000	11'373'700	13'710'000	564'231
Meilen	Gruebstrasse 21, 23	3'768		8	6	12		28		100	7'392'000	6'382'700	8'612'000	474'270
Münchenbuchsee	Höheweg 4, 14, 18, 20	StWE	1	7		16		24			6'627'800	6'090'600	6'613'000	401'813
Zwischentotal		410'353	593	798	1'223	1'229	337	4'252	372	22'657	1'042'547'230	1'083'049'673	1'075'035'100	68'854'071

		Grundstückfläche in m²	1-1½-Zimmer-Wohnungen	2-2½-Zimmer-Wohnungen	3-3½-Zimmer-Wohnungen	4-4½-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
Übertrag		410'353	593	798	1'223	1'229	337	4'252	372	22'657	1'042'547'230	1'083'049'673	1'075'035'100	68'854'071
Münchenbuchsee	Oberdorfstrasse 35, 35a, 37, 37a	BR		5		12	2	28		547	5'145'000	6'306'200	4'794'000	391'095
Muttenz	St.-Jakobs-Strasse 10, 12	1'696	6	6	7			17	2	235	4'718'900	3'374'000	5'474'000	314'761
Niederhasli	Nöschikonerstrasse 24	1'331		3	6	3		12			2'240'600	2'492'900	3'046'000	173'652
Nussbaumen	Flurstrasse 4, 6, 8, 10	6'281			24	26	3	69			14'238'600	19'976'000	17'120'000	1'010'098
Nyon	Chemin de la Redoute 30, 32, 34, 36, 38	9'911	15	12	39		9	93		691	19'210'000	17'858'804	22'030'000	1'457'138
Oberhasli	Rebstrasse 13, 15, Birchstrasse 159, 161, 163, 165	5'557	2			12	12	24	6		6'010'000	6'584'300	6'729'000	455'265
Obernau b. Kriens	Hubelstrasse 12, 14, 16, 18, 20	7'450	4	9	12	28		63	8		14'349'000	13'932'000	15'290'000	934'081
Obfelden	Winkelstrasse 41	1'388			4	2		9		29	1'614'200	1'746'000	1'835'000	115'750
Onex	Rue du Vieux-Moulin 9, 11	5'206		32	1	73		44	2		16'249'900	24'028'000	16'940'000	1'591'313
Pratteln	Vereinshausstrasse 22, 24	1'444		4	1	4		16	2	306	4'891'100	4'862'000	4'299'000	249'792
Préverenges	Route de Genève 64C, 64D	3'695	8	2	16	2		38			4'679'700	5'902'683	4'361'000	389'854
Préverenges	Route d'Yverdon 25b	2'411			8	8		23			3'671'300	3'466'207	4'017'000	292'489
Pully	Avenue de Lavaux 70a, 70b	1'797	3	15	7	2		16			4'018'400	3'835'761	5'107'000	326'702
Rapperswil-Jona	Heimatstrasse 20, 22, 24, 26, 28, 30	8'753		6	22	32		92	15		16'094'400	15'086'000	19'140'000	1'119'230
Rapperswil-Jona	Säntisstrasse 28	2'924		1	26	9		35	1		8'284'100	7'523'300	10'310'000	587'599
Reinach	Im Reinacherhof 61-93	5'136		12	15	15		42	4		16'634'700	10'460'000	16'790'000	962'531
Renens	Avenue du 14 Avril 1, 1B, 3, 5, 7, Route de Crissier 14	StWE	3	22	26	13		95		2'788	21'040'000	28'459'626	22'740'000	1'585'933
Riaz	Rue de la Perrausa 8, 14, 16	ME		3	12	3		26			3'302'400	3'788'200	3'576'000	262'498
Richterswil	Im Leemann 9	1'075	1	5	3	2	1	9	2		3'020'000	2'750'000	3'499'000	175'427
Richterswil	Zugerstrasse 21, 23	1'098	1	4	8	2		7		95	3'088'600	3'560'000	3'612'000	221'402
Riehen	Grenzacherweg 261, 263	2'072		6	18	2		16			6'202'600	5'770'000	6'751'000	388'850
Riehen	Gstaltenrainweg 61-77, Niederholzboden 50-58	16'912	10	6	22	60	14	105	7		30'598'800	35'314'996	23'840'000	2'008'446
Rohr	Hauptstrasse 35, 37a, 37b, 37c, 37d	8'366	7		12	16		74		1'297	18'929'000	16'171'000	16'630'000	687'090
Rorbas	Joselrain 2-18, Nauengasse 11-31	16'188		6	19	26	11	71	35		16'425'200	17'616'000	17'640'000	1'131'472
Rorbas	Nauengasse 14, Zilacherstrasse 21, 23	3'572		4	6	9	3	27	5		4'574'800	4'268'000	4'819'000	333'391
Rotkreuz	Birkenmatt 10, 21, 23	1'947		3		13	5	47	6	778	11'440'000	9'186'000	11'770'000	670'554
Rüfenacht	Alte Bernstrasse 6, 8	2'084	1	4	7	2	2	13	4		3'313'000	4'657'200	3'141'000	217'812
Schliern b. Köniz	Talbodenstrasse 84, 86	2'258		4		12		16	3		5'200'200	4'962'700	4'662'000	278'085
Sevelen	Guschastrasse 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23	8'580		17	28	20	4	103	3	23	14'553'000	18'799'300	15'740'000	1'055'116
Spreitenbach	Geeracherstrasse 14-32	7'804		20	17	21	1	83	14		13'241'500	19'750'000	15'320'000	963'551
St. Gallen	Folchartstrasse 24	1'714			3	3	3	10			2'685'000	3'251'900	2'189'000	185'988
St. Gallen	Gerhaldenstrasse 43, 45	1'960			12	1	2	10			4'340'000	4'457'300	4'837'000	275'366
St. Gallen	Schneebergstrasse 32, 34	1'044		1	1		8	2			2'342'000	3'238'200	2'196'000	154'241
Stäfa	Tödistrasse 9, 11, 13, 15	3'664			4	20		23	5	88	5'626'500	6'883'800	8'550'000	500'330
Steinhausen	Grabenackerstrasse 40, 42, 44, 46, 48, 50, 65	15'828			9	7	57	105	32		39'959'000	35'889'000	35'360'000	1'722'840
Steinmaur	Frohbergstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15	9'920			9	33	14	80	24	27	18'747'500	16'870'500	18'000'000	1'075'322
Thônex	Chemin Edouard-Olivet 7, 9	922		4	4	6	4	20			4'233'500	4'723'000	4'276'000	277'168
Thun	Länggasse 1, 1a, 1b, 1c, Frutigenstrasse 16	5'500	12	1	15	22	1	106	7	2'753	14'887'000	27'126'100	11'990'000	1'200'087
Zwischentotal		587'841	666	1'015	1'646	1'750	493	5'921	559	32'314	1'432'346'730	1'507'976'650	1'473'455'100	94'596'389

		Grundstückfläche in m ²	1-1½-Zimmer-Wohnungen	2-2½-Zimmer-Wohnungen	3-3½-Zimmer-Wohnungen	4-4½-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m ²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
Übertrag		587'841	666	1'015	1'646	1'750	493	5'921	559	32'314	1'432'346'730	1'507'976'650	1'473'455'100	94'596'389
Uster	Wilgüetlistrasse 17, 19	1'940			8	8		8			2'790'200	3'055'500	4'224'000	226'003
Vufflens-la-Ville	La Ruelle 9	1'412		3	2	3	1	17			2'254'000	2'344'185	2'419'000	172'580
Wettingen	Ahornweg 1	2'180		8	17			7			5'361'900	5'440'000	6'090'000	382'178
Wetzikon	Ankengasse 5, 9	1'902		9	6	3		28			3'293'500	3'152'800	4'354'000	246'180
Widen	Bremgarterstrasse 37, 39, Dorngasse 27-35, 41, 43 (Schachenfeld II)		7	5	26	47	25		16		27'344'000	29'254'000	34'800'000	2'123'757
Widen	Schachenfeld 10-22, Bremgarterstrasse 19-27, PP (Schachenfeld I)	49'050			27	67	50	346	23	489	55'726'200	56'431'000	57'170'000	3'619'023
Wil	Grundgasse 1-7, 2-12	11'718	3	8	24	22	4	77	13	233	14'919'300	19'320'000	14'900'000	1'120'488
Winkel	Lufingerstrasse 37, 39	1'662			4	4		12			1'980'200	2'069'300	2'049'000	132'878
Winkel	Mühlbachstrasse 1-23	11'762			13	11	17	79			12'870'200	12'921'200	13'200'000	806'355
Winkel	Tüfwiesstrasse 11-17, Spichergasse 2-10, 5, 11	16'896		15	16	36	12	101	16	14	18'201'500	22'237'900	18'220'000	1'291'973
Winterthur	Hammerweg 1, 3	886	3	9	3			11			2'966'200	2'700'100	3'611'000	200'902
Winterthur	Moosackerstrasse 22, 24, 26, 28, 30, 32	5'429		8	21	11		47	9		10'443'200	9'518'500	11'230'000	684'790
Winterthur	Pionierstrasse 18, 20, 22, 24, Bahnmeisterweg 12, 14	4'422	12	21	35	36	14	283		1'982	56'690'000	38'207'200	56'160'000	2'895'552
Winterthur	Rütlistrasse 17	808		4	14			6			4'837'500	4'117'100	5'521'000	321'784
Winterthur	Sulzbergstrasse 1, 3	1'473		15	20	5		22			7'861'700	6'795'700	9'707'000	524'617
Winterthur	Walkestrasse 16	665	4	5	3	4		7			3'239'300	2'726'800	3'920'000	217'497
Yverdon-les-Bains	Avenue Général-Guisan 50, 52, 54, 56, 58	4'468	3	22	22	11	1	73		458	12'140'000	16'676'668	13'980'000	981'573
Yverdon-les-Bains	Rue St-Roch 29	2'910	95				1	45			7'133'000	7'283'860	5'655'000	565'224
Zihlschlacht	Hauptstrasse 29, 31	1'343			4	7	1	15	2	75	2'483'000	3'322'000	2'024'000	156'494
Zofingen	Kanalweg 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26	12'346		20	28	48	24	138	3		27'290'000	33'441'000	25'650'000	1'818'124
Zug	Bleichimatt 15, 17, 19	1'879		3	21			10	2		3'311'700	3'750'000	7'609'000	394'202
Zug	Gimenenstrasse 4	3'814		1	11	7	1	26			6'171'800	5'301'000	6'789'000	381'683
Zug	Steinhauserstrasse 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33	8'955	12	15	43	28	1	120	2		26'697'400	21'274'000	32'510'000	1'754'267
Zürich	Anton Higi-Strasse 6, 8, 12, 14	2'286		1	10	5		6			3'708'300	4'006'000	4'500'000	263'221
Zürich	Berninastrasse 52	StWE	11	2		7		22			5'145'500	7'723'680	6'396'000	365'558
Zürich	Emil-Oprecht-Strasse 1, 3, 5, 7, 9	4'230		24	48	6	6	35		790	34'780'000	22'435'000	34'540'000	1'877'044
Zürich	Feldstrasse 63	166				4				96	1'008'800	1'490'300	1'276'000	90'081
Zürich	Georg-Kempf-Strasse 1-12, 14	16'379	11	11	64	57	8	158	1	193	36'396'000	38'115'600	46'570'000	2'859'005
Zürich	Gertrudstrasse 36	172			5						1'872'000	1'139'300	2'122'000	115'179
Zürich	Guggachstrasse 23	533			5	4		4		78	2'857'500	2'431'500	3'371'000	173'634
Zürich	Habsburgstrasse 39	322	1		10			2			1'816'000	2'287'400	2'196'000	153'408
Zürich	Hohlstrasse 287-305	StWE	2	15	38	26		89	6	229	23'710'300	22'199'698	24'730'000	1'521'765
Zürich	Hornbachstrasse 33	244	1		1	4		2			2'483'100	2'120'000	3'345'000	156'664
Zürich	Im oberen Boden 15, 17, 19, 21, 23	5'618		3	4	20	9	46	13	70	14'776'000	14'809'400	14'410'000	882'387
Zürich	Kinkelstrasse 24	634	2		8			3			2'601'100	2'388'800	2'924'000	147'541
Zürich	Klosbachstrasse 133	607					4	4	1		2'323'900	2'767'200	4'420'000	240'480
Zürich	Kreuzstrasse 40	712	5	28	2	2		18	1	376	11'851'800	10'427'200	12'720'000	730'631
Zürich	Lagerstrasse 81, 83, 85, 87, 89, 91	2'677	12	69	8			74	1		16'551'700	16'103'100	23'590'000	1'268'333
Zwischentotal		770'341	850	1'339	2'217	2'243	672	7'862	668	37'397	1'910'234'530	1'969'760'641	2'002'357'100	126'459'444

		Grundstückfläche in m²	1-1½-Zimmer-Wohnungen	2-2½-Zimmer-Wohnungen	3-3½-Zimmer-Wohnungen	4-4½-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
Übertrag		770'341	850	1'339	2'217	2'243	672	7'862	668	37'397	1'910'234'530	1'969'760'641	2'002'357'100	126'459'444
Zürich	Landhusweg 3, Seebacherstrasse 8	1'639	1	5	5	2		8		147	3'026'700	4'377'400	3'315'000	205'602
Zürich	Martastrasse 134	152			5				1		2'049'000	1'161'800	2'020'000	99'878
Zürich	Martastrasse 144, Aemtlerstrasse 106	358		6	11			2	1		4'428'000	3'076'100	5'618'000	293'439
Zürich	Nordstrasse 227	370		1	6			5		131	2'698'000	2'151'200	2'808'000	172'522
Zürich	Oerlikonerstrasse 63, 65	StWE			10	6		18			5'145'500	7'316'938	6'385'000	398'929
Zürich	Roggenstrasse 6, 8	500		24	4						5'145'500	4'122'250	6'751'000	404'769
Zürich	Schwandenholzstrasse 264, 266, 268, 270, 272	BR	2		2	22	6	37	17		10'157'400	13'070'300	9'409'000	669'669
Zürich	Singlistrasse 31, 33, 35	1'925			12	7		12	1		5'044'600	4'777'100	6'066'000	340'053
Zürich	Stiglenstrasse 53, 55	1'682	8		16			9			5'991'000	3'749'200	6'225'000	347'765
Zürich	Trottenstrasse 33, 35	1'184	12		12			24			6'012'600	4'369'300	6'136'000	337'906
Zürich	Wieslergasse 12, 14	1'963		6	14			9	6	45	7'093'400	5'580'900	8'063'000	454'358
Zürich	Zweierstrasse 164	190	1		1	3		1		28	1'617'000	1'225'700	2'012'000	109'080
Total	Fertige Bauten	780'304	874	1'381	2'315	2'283	678	7'987	694	37'748	1'968'643'230	2'024'738'829	2'067'165'100	130'293'413

			Grundstückfläche in m²	1-1½-Zimmer-Wohnungen	2-2½-Zimmer-Wohnungen	3-3½-Zimmer-Wohnungen	4-4½-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
Angefangene Bauten	Winterthur	Haldengut-Areal										20'857'000	0	20'857'000	0
	Biel	Gerbergasse 4-8, Freiestrasse 11-15										6'901'700	0	6'901'700	0
	Zumikon	Chapfstrasse 37, 39										3'732'000	2'376'300	3'732'000	26'481
Bauland	Total	Angefangene Bauten										31'490'700	2'376'300	31'490'700	26'481
	Total	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										0	0	0	0
Total Grundstücksverzeichnis		Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										0	0	0	0
		Angefangene Bauten										31'490'700	2'376'300	31'490'700	26'481
		Fertige Bauten										1'968'643'230	2'024'738'829	2'067'165'100	130'293'413
		Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										2'000'133'930	2'027'115'129	2'098'655'800	130'319'894

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe:

Biel, Gerbergasse 4-8, Freiestrasse 11-15 per 7. März 2008
 Genf, Chemin des Crêts-de-Champel 7 per 1. Juli 2008

Verkäufe:

Zollikofen, Aarmattweg 67, 69, 71 per 31. Dezember 2008
 Oberglatt, Bahnhofstrasse 25, 29 per 31. Dezember 2008

Vermögensrechnung per 31. Dezember	Marktwert	
	2008	2007
	CHF	CHF
Aktiven		
Immobilien		
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0.00	0.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	662'635'000.00	663'509'000.00
Total Immobilien	662'635'000.00	663'509'000.00
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	239'889.82	134'386.40
Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00
Kurzfristige Forderungen	437'391.05	2'371'926.71
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Beteiligungen	579'354.00	579'354.00
Gesamtvermögen	663'891'634.87	666'594'667.11
Passiven		
Hypothekarschulden	113'240'000.00	107'750'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	76'850.50	277'142.75
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2'112'038.33	2'319'900.97
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	548'462'746.04	556'247'623.39
Geschätzte Liquidationssteuern	19'660'000.00	19'560'000.00
Nettovermögen	528'802'746.04	536'687'623.39
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand 1.1.	534'357	489'602
Veränderung im Berichtsjahr	0	44'755
Stand 31.12.	534'357	534'357
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	989.61	1'004.36
Ausschüttung	42.50	40.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	947.11	964.36
Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Ansprüchen		
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	0.00	5'700'000.00
./ Übertrag in Gewinnvortrag	0.00	-5'700'000.00
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	536'687'623.39	477'959'659.05
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-21'374'280.00	-17'136'070.00
Zeichnungen	0.00	42'124'301.10
Rücknahmen	0.00	0.00
Gesamterfolg	13'489'402.65	33'739'733.24
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	528'802'746.04	536'687'623.39

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2008 CHF	2007 CHF
Liegenschaftenertrag	34'707'620.82	32'266'972.01
Soll-Mietertrag	40'066'619.05	39'185'622.21
./ Ertragsausfälle	-5'612'989.98	-7'028'393.61
Übrige Erträge aus Liegenschaften	253'991.75	109'743.41
Unterhalt Immobilien	5'541'000.91	6'217'972.41
Instandhaltung	2'677'658.62	3'318'547.19
Instandsetzung	2'863'342.29	2'899'425.22
Betriebsaufwand	3'109'775.68	3'202'858.64
Ver- und Entsorgungskosten	96'202.57	152'101.76
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	698'074.32	553'863.74
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	399'433.81	340'497.49
Verwaltungshonorare	1'299'108.90	1'241'904.10
Übriger Liegenschaftenaufwand (Betriebsaufwand)	340'969.63	678'295.60
Steuern und Abgaben	275'986.45	236'195.95
Operatives Ergebnis	26'056'844.23	22'846'140.96
Sonstige Erträge	1'148'775.60	1'742'478.54
Aktivzinsen	17'311.55	378'013.34
Aktivierte Bauzinsen	3'317.00	74'813.50
Baurechtszinsertrag	1'123'471.95	1'094'775.30
Übrige Erträge	4'675.10	194'876.40
Finanzierungsaufwand	3'286'245.35	4'254'832.28
Hypothekarzinsen	3'033'370.25	4'254'351.13
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	252'875.10	481.15
Baurechtszinsaufwand	0.00	0.00
Verwaltungsaufwand	623'371.83	547'419.83
Vergütung Geschäftsführung	431'116.85	379'473.55
Schätzungs- und Revisionsaufwand	52'397.00	64'613.80
Übriger Verwaltungsaufwand	139'857.98	103'332.48
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	0.00	1'641'165.85
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0.00	1'641'165.85
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
Nettoertrag des Rechnungsjahres	23'296'002.65	21'427'533.24
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	23'296'002.65	21'427'533.24
Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste	-9'806'600.00	12'312'200.00
Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste	-9'706'600.00	17'690'200.00
Veränderung latente Steuern	-100'000.00	-5'378'000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	13'489'402.65	33'739'733.24
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	23'296'002.65	21'427'533.24
Vortrag des Vorjahres	5'827'567.36	74'314.12
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne	0.00	0.00
Übertrag Rückstellung Unterhalt	0.00	5'700'000.00
Vortrag	5'827'567.36	5'774'314.12
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	29'123'570.01	27'201'847.36
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	22'710'172.50	21'374'280.00
Vortrag auf neue Rechnung	6'413'397.51	5'827'567.36

			Grundstückfläche in m²	1-1½-Zimmer-Wohnungen	2-2½-Zimmer-Wohnungen	3-3½-Zimmer-Wohnungen	4-4½-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF	
Fertige Bauten	Baden	Neuenhoferstrasse 107, 109, 111	6'244						75		2'939	6'545'000	6'791'000	4'629'000	288'242	
	Basel	Aeschengraben 9	3'549			1			248	2	7'385	44'279'000	42'691'000	43'870'000	2'377'559	
	Basel	Steinentorstrasse 45	282	15							6	974	4'847'000	5'558'000	5'408'000	319'133
	Bellinzona	Via Nizzola 1a, 1b	ME		2	6			1	103		3'612	7'245'400	5'594'208	7'214'000	504'981
	Bern	Terrain Spitalgasse 17, 19, 21, Schauplatzgasse 8, 10	A-BR/ME										29'454'300	A-Baurecht	34'060'000	1'123'472
	Bremgarten	Sonnengutstrasse 2, 4	ME							215	2	8'257	32'741'600	21'263'520	32'740'000	2'473'089
	Bussigny	Rue de l'Industrie 58	11'748							331	5	14'648	49'984'200	19'705'219	34'390'000	2'899'484
	Chur	Giacomettistrasse 32, 34	2'933			2	8		2	27	2	1'253	9'565'300	8'149'000	9'522'000	624'906
	Chur	Untere Gasse 17, 23	561		1	1	1	1				1'106	5'218'000	6'412'000	5'443'000	344'630
	Dietikon	Riedstrasse 10, 12, 14	10'344				1			378		26'997	60'743'900	64'089'000	54'350'000	3'174'157
	Dübendorf	Lagerstrasse 14	5'668							150		7'618	24'043'600	18'313'600	16'220'000	1'210'776
	Emmenbrücke	Bahnhofstrasse 7	1'281	1	3		1			29	1	1'532	3'255'400	5'391'000	3'583'000	216'577
	Genève	Quai du Seujet 20	632						15	66		2'384	21'278'400	21'274'000	20'290'000	1'359'458
	Liebefeld	Stationstrasse 12, 14	4'857				1			117	2	10'612	27'691'000	28'310'500	21'250'000	1'401'849
	Münsingen	Dorfmatweg 8, 8a, 8b	2'241							25		2'608	4'809'300	9'699'000	3'542'000	0
	Zug	Baarerstrasse 82	1'412		8	3	2			70		2'502	19'595'000	14'121'000	20'030'000	1'082'941
	Zürich	Albulastrasse 55, 57	3'252							95		7'406	23'213'100	24'218'700	19'250'000	1'263'871
	Zürich	Baumackerstrasse 35, Gubelstrasse 28, 32, 34, 36	4'974	8	2	20	18	3		159	4	9'249	52'123'100	59'118'900	58'930'000	3'192'224
	Zürich	Bleicherweg 21, Beethovenstrasse 35	1'461							77		7'041	87'465'100	50'230'800	88'630'000	3'785'764
	Zürich	Eisengasse 16	423		1	1				7		720	4'432'000	3'937'400	4'630'000	260'617
	Zürich	Josefstrasse 212, 214, 216, 218	7'056							74		17'555	80'251'000	47'000'000	99'270'000	3'679'706
	Zürich	Mühlebachstrasse 70	532		1	1				21	2	1'333	10'154'000	4'930'800	11'470'000	480'633
	Zürich	Seefeldstrasse 108	932				3	3		18	2	1'264	9'864'100	8'773'100	12'740'000	629'049
	Zürich	Wasserwerkstrasse 6, 8, Stampfenbachstrasse 101	1'306									4'932	45'335'200	37'406'400	43'660'000	2'737'770
	Zürich	Wiesenstrasse 11	755						1	8		1'007	5'432'200	4'790'700	7'514'000	406'036
	Total	Fertige Bauten	72'443	24	18	35	35	26	2'293	28	144'934	669'566'200	517'768'847	662'635'000	35'836'923	
Angefangene Bauten	Total	Angefangene Bauten										0	0	0	0	
Bauland	Total	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										0	0	0	0	
		Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										0	0	0	0	
Total Grundstücksverzeichnis		Angefangene Bauten										0	0	0	0	
		Fertige Bauten										669'566'200	517'768'847	662'635'000	35'836'923	
		Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										669'566'200	517'768'847	662'635'000	35'836'923	

Aufstellung der Käufe und Verkäufe:

Käufe: 1/24 ME-Anteil: Bern, Terrain Spitalgasse 17, 19, 21,
Schauplatzgasse 8, 10

per 31. Dezember 2008

Verkäufe: Keine

Stammvermögen per 31. Dezember

	2008	2007
Aktiven	CHF	CHF
Umlaufvermögen	119'974.40	116'198.00
Gesamtvermögen	119'974.40	116'198.00

	2008	2007
Passiven	CHF	CHF
Stammvermögen	100'000.00	100'000.00
Gewinnvortrag	19'974.40	16'198.00
Nettovermögen	119'974.40	116'198.00

	2008	2007
Erfolgsrechnung	CHF	CHF
Zinsertrag	3'776.40	3'384.40
Gesamterfolg	3'776.40	3'384.40

**An die Anlegerversammlung
der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus, Zürich**

Als Revisionsstelle haben wir die Buchführung und die Jahresrechnungen (Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens, Vermögens- und Erfolgsrechnungen und Verwendung des Erfolgs der 2 Anlagegruppen Casareal und Proreal sowie den Anhang gemäss Geschäftsbericht Seite 5, Seiten 14–27 und Seiten 30 und 31) die Geschäftsführung und die Vermögensanlage der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus für das am 31. Dezember 2008 abgeschlossene Geschäftsjahr auf ihre Rechtmässigkeit geprüft.

Zudem haben wir geprüft, ob die Marktwertschätzungen der Vermögen und der Abzug für die bei der Liquidation der Anlagegruppen erwachsenden Steuerschulden gesetzes- und marktkonform sind und ob die Angaben über die Schätzungsmethoden und die angewandten Diskontierungssätze sowie die geschätzten Marktwerte der einzelnen Grundstücke richtig dargestellt wurden.

Für die Jahresrechnungen, Geschäftsführung und Vermögensanlage ist der Stiftungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Schweizer Prüfungsstandards, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in den Jahresrechnungen mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnungen mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Grundsätze des Rechnungswesens, der Rechnungslegung und der Vermögensanlage sowie die wesentlichen Bewertungsentscheide und die Darstellung der Jahresrechnungen als Ganzes. Bei der Prüfung der Geschäftsführung wird beurteilt, ob die reglementarischen Vorschriften betreffend Organisation und Verwaltung sowie die Vorschriften über die Loyalität in der Vermögensverwaltung eingehalten sind. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Buchführung und die Jahresrechnungen, die Geschäftsführung und die Vermögensanlage dem schweizerischen Gesetz, den Statuten, dem Reglement und den Anlagerichtlinien.

Wir empfehlen, die vorliegenden Jahresrechnungen zu genehmigen.

KPMG AG

Kurt Stocker
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Anton Häfliger
Zugelassener Revisionsexperte

St. Gallen, 10. März 2009

An die Anlegerversammlung der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus, Zürich

Die Grundstücke der beiden Anlagegruppen Casareal und Proreal der Anlagestiftung Turidomus werden von den Experten Martin Hofer und Dr. Christoph Zaborowski (beide Partner der Firma Wüest & Partner AG) jährlich auf ihren aktuellen Marktwert bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 31. Dezember 2008.

Bewertungsstandards und Grundlagen

Die Schätzungsexperten bewerten die Liegenschaften nach dem Grundsatz eines «fair values», das heisst, der ermittelte Marktwert wird als der mit hoher Wahrscheinlichkeit am Markt zu erzielende Verkaufspreis definiert, der unter fairen Marktbedingungen zum Zeitpunkt der Bewertung am freien Markt zwischen wohl informierten Parteien erzielt werden könnte (IFRS/IAS 40). Extrempositionen nach oben wie nach unten werden damit ausgeschlossen. Bauprojekte oder Immobilien in der Entwicklungsphase werden «at cost» bewertet, das heisst, es werden die bisherigen Anlagekosten durch die Schätzungsexperten ausgewiesen (IFRS/IAS 16).

In der Bewertung wird eine hohe Transparenz, Einheitlichkeit, Aktualität und Vollständigkeit gewährleistet. Die massgeblichen gesetzlichen Vorschriften sowie die spezifischen nationalen und internationalen Standards werden eingehalten (Reglementierung börsenkotierter Immobiliengesellschaften der SWX, IFRS u. a.). Um die Unabhängigkeit der Bewertungen zu gewährleisten und so einen möglichst hohen Grad an Objektivität zu sichern, schliesst die Geschäftstätigkeit der Schätzungsexperten als Partner von Wüest & Partner sowohl den Handel und damit verknüpfte Provisionsgeschäfte als auch die Verwaltung von Immobilien aus. Grundlagen für die Bewertung bilden stets aktuellste Informationen bezüglich der Liegenschaften sowie des Immobilienmarktes. Die Daten und Dokumente zu den Liegenschaften werden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Deren Richtigkeit wird vorausgesetzt. Alle Immobilienmarktdaten stammen aus den laufend aktualisierten Datenbanken von Wüest & Partner (Immo-Monitoring 2008).

Bewertungsmethode

Wüest & Partner bewertet die Liegenschaften der Portfolios der Anlagestiftung Turidomus nach der Discounted-Cashflow-Methode. Diese entspricht internationalen Standards und wird auch bei Unternehmensbewertungen angewendet. Sie ist – bei grundsätzlicher Methodenfreiheit in der Immobilienbewertung – im Sinne einer «best practice» anerkannt. Der aktuelle Marktwert einer Immobilie wird bei der DCF-Methode durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den heutigen Zeitpunkt diskontierten Nettoerträge (vor Steuern, Zinszahlungen, Abschreibungen und Amortisationen = EBITDA) bestimmt. Die Nettoerträge (EBITDA) werden pro Liegenschaft individuell, in Abhängigkeit der jeweiligen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert. In einer detaillierten Berichterstattung pro Liegenschaft werden alle zu erwartenden Zahlungsströme offengelegt und damit eine grösstmögliche Transparenz geschaffen. Im Report wird auf die wesentlichen Veränderungen gegenüber der letzten Bewertung hingewiesen.

**Bewertungsergebnisse
per 31. Dezember 2008 für
die Anlagegruppe Casareal**

Per 31. Dezember 2008 wird der Marktwert für das Portfolio der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus, Anlagegruppe Casareal, mit 206 Liegenschaften auf CHF 2'098'655'800.00 geschätzt (2007: CHF 2'058'518'000.00). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2008 bis 31. Dezember 2008 wurden zwei Liegenschaften veräussert; zwei Liegenschaften gekauft; drei Liegenschaften befinden sich im Bau und wurden deswegen «at cost» bewertet.

Von den 202 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 91 Liegenschaften abgewertet, zwei Liegenschaften blieben unverändert und 109 Liegenschaften wurden aufgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung von +1.12% statt (+ CHF 22'790'100.00 gegenüber 2007). Die Abwertungen basieren vor allem auf einer nur sehr geringen Anpassung des Mietzinspotenzials nach oben sowie auf Erhöhungen von kurzfristigen Instandsetzungsmassnahmen aufgrund genauerer Kostenschätzungen. Die Aufwertungen beruhen hauptsächlich auf deutlich höheren Ist-Erträgen (rund 5.4% höher), der damit verbundenen Anpassung der Mietzinspotenziale (rund 3% höher) sowie abgeschlossenen Sanierungen bei vereinzelt Liegenschaften.

**Bewertungsergebnisse
per 31. Dezember 2008 für
die Anlagegruppe Proreal**

Per 31. Dezember 2008 wird der Marktwert für das Portfolio der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus, Anlagegruppe Proreal, mit 25 Liegenschaften auf CHF 662'635'000.00 geschätzt (2007: CHF 663'509'000.00). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2008 bis 31. Dezember 2008 wurde ein Miteigentumsanteil von $\frac{1}{24}$ des Baurechts an der Spitalgasse in Bern erworben und keine Liegenschaft veräussert.

Von den 24 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 11 Liegenschaften abgewertet und 13 Liegenschaften wurden aufgewertet. In der Summe fand eine geringe Abwertung von -0.97% statt (- CHF 6'164'000.00 gegenüber 2007). Die Abwertungen basieren vor allem auf Anpassungen des Mietzinspotenzials nach unten aufgrund veränderter Marktbedingungen und Erhöhungen von kurzfristigen Instandsetzungsmassnahmen aufgrund genauerer Kostenschätzungen. Die Aufwertungen beruhen hauptsächlich auf höheren Ist-Erträgen (rund 12% höher).

Zürich, 19. Januar 2009

Die Schätzungsexperten

Martin Hofer

Dr. Christoph Zaborowski

Anlagegruppe Casareal

Abschluss per 31.12.	Anzahl Ansprüche	Inventarwert nach Ausschüttung in CHF	Ausschüttung pro Anspruch und Ertragsjahr in CHF	Ausschüttungs- rendite ²⁾ in %	Anlagerendite ²⁾ in %
2003 ¹⁾	1'422'478	1'000.00			
2003	1'422'478	1'005.98	50.00	4.76	5.57
2004	1'767'375	1'008.23	45.00	4.73	4.19
2005	1'767'375	1'008.10	45.00	4.27	4.45
2006	1'767'375	1'020.73	45.00	4.27	5.66
2007	1'767'375	1'024.84	46.00	4.32	4.99
2008	1'767'375	1'031.42	45.00	4.21	4.91

Anlagegruppe Proreal

Abschluss per 31.12.	Anzahl Ansprüche	Inventarwert nach Ausschüttung in CHF	Ausschüttung pro Anspruch und Ertragsjahr in CHF	Ausschüttungs- rendite ²⁾ in %	Anlagerendite ²⁾ in %
2003 ¹⁾	388'366	1'000.00			
2003	388'366	973.49	50.00	4.76	2.48
2004	394'930	956.60	45.00	4.89	2.46
2005	394'930	944.21	35.00	4.49	1.39
2006	489'602	941.22	35.00	3.57	3.40
2007	534'357	964.36	40.00	4.08	7.15
2008	534'357	947.11	42.50	4.22	2.95

¹⁾ Gründung 1.1.2003

²⁾ Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der Fachinformation der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).