

## Geschäftsbericht 2009

# Anlagestiftung **Turidomus**

Immobilien-Anlagestiftung Turidomus

**Geschäftsbericht per 31. Dezember 2009**

**Geschäftsführung  
Pensimo Management AG**

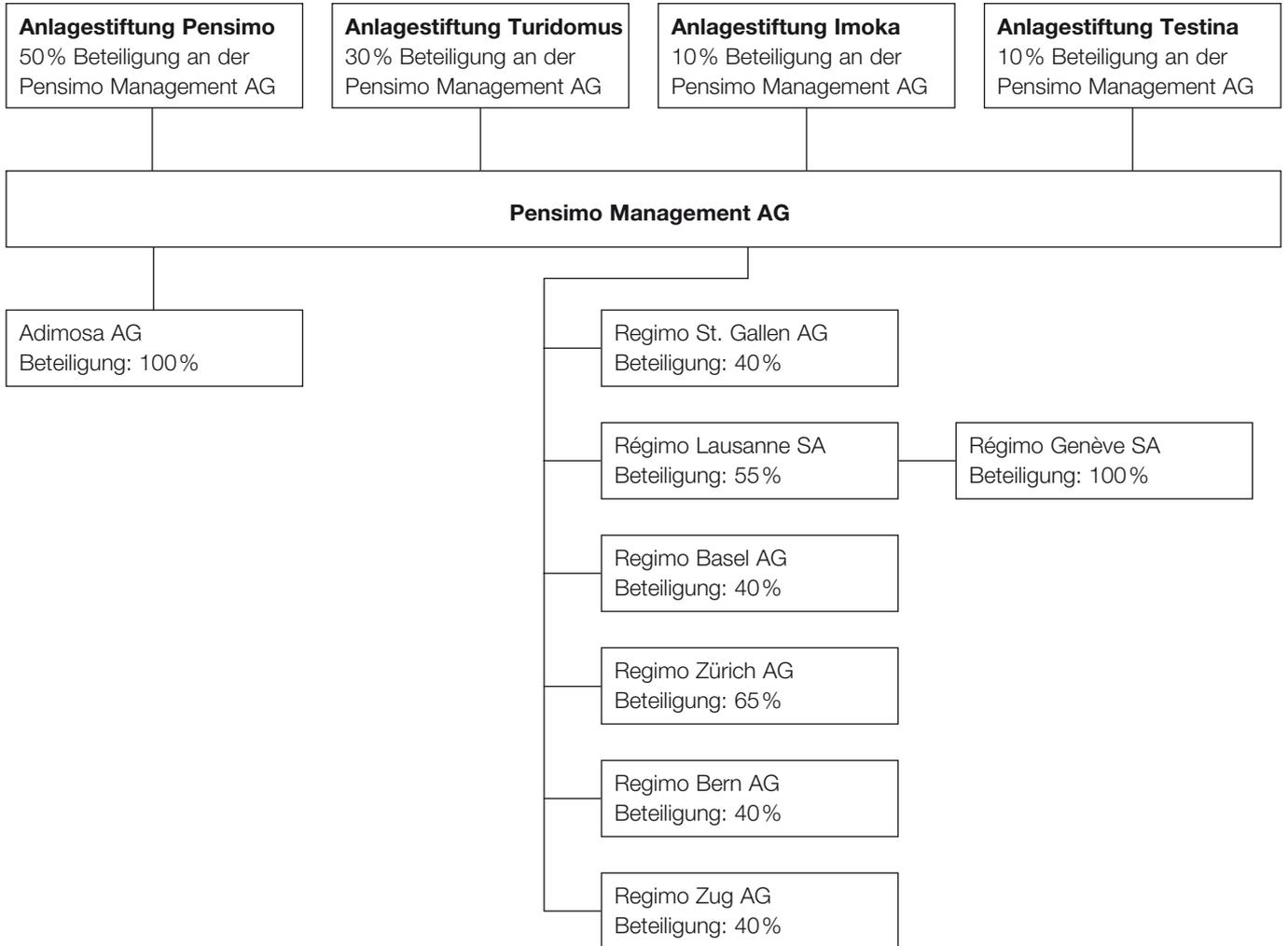
**Pensimo Management AG**

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 (31.12.2009)	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 2009 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 2009 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 2009	36

Stiftungsrat	<b>Jürg Brechbühl</b> , Präsident, Bern <b>Françoise Bruderer</b> , Bern <b>Beat Hämmerle</b> , Zollikofen <b>Andi Hoppler</b> , Zürich <b>Bernhard Keller</b> , Bassersdorf <b>Beat Läderach</b> , Schaffhausen <b>Christoph Sarrasin</b> , Lausanne <b>Markus Schneider</b> , Gossau <b>Jürg Sudry</b> , Clarens <b>Dr. Jürg Tobler</b> , Thalheim an der Thur
Anlagekommission	<b>Andi Hoppler</b> , Präsident, Zürich <b>Michel Gut</b> , Lausanne <b>Dr. Hanspeter Loew</b> , Männedorf <b>Hans-Peter Schwab</b> , Biel <b>Roland Stockmann</b> , Zürich <b>Hermann Suter</b> , Zürich
Geschäftsführung	<b>Pensimo Management AG</b> , Zürich
Mandatsleiter	<b>Richard Hunziker</b> , St. Gallen
Schätzungsexperten	<b>Martin Hofer</b> , Wüest & Partner AG, Zürich <b>Dr. Christoph Zaborowski</b> , Wüest & Partner AG, Zürich
Revisionsstelle	<b>KPMG AG</b> , 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	47'747
Personalvorsorge Gate Gourmet Switzerland	26'544	10'568
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	128'513
Fonds de Pensions Nestlé (Fondation Edouard Muller)	292'181	–
Pensionskasse Post	382'663	30'648
<b>Total Ansprüche</b>	<b>1'767'375</b>	<b>534'357</b>

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](http://www.pensimo.ch) als PDF-Dateien heruntergeladen werden.

<b>Allgemeine Bemerkungen</b>	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.
<b>Retrozessionen</b>	Wir stellen mit Bezug auf ein Schreiben der Aufsichtsbehörde und 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.
<b>Mindestgliederung Bilanz und Erfolgsrechnung</b>	Die Mindestgliederung der Bilanz und Erfolgsrechnung richtet sich nach den Vorgaben der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).
<b>Honorare, Provisionen, Kommissionen</b>	<p>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).</p> <p>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 2009 für die Anlagegruppe Casareal auf 0.9% und bei Proreal auf 1.0% des Soll-Netto-Mietzinses pro Jahr.</p>

## Eckdaten

	31.12.2009	31.12.2008
<b>Anlagegruppe Casareal</b>		
Nettovermögen in CHF	1'922'882'267.44	1'902'435'944.79
Anzahl Ansprüche	1'767'375	1'767'375
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	1'042.99	1'031.42
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	45.00	45.00
<b>Anlagegruppe Proreal</b>		
Nettovermögen in CHF	528'144'955.22	528'802'746.04
Anzahl Ansprüche	534'357	534'357
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	944.87	947.11
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	43.50	42.50

Kennzahlen<sup>1)</sup>

	2009	2008
<b>Anlagegruppe Casareal</b>		
Mietzinsausfallrate (Ertragsausfallrate)	3.37 %	3.62 %
Fremdfinanzierungsquote	8.05 %	6.85 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	62.13 %	67.57 %
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> )	0.37 %	0.39 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.23 %	4.36 %
Ausschüttungsrendite	4.18 %	4.21 %
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	99.45 %	92.86 %
Anlagerendite	5.44 %	4.91 %
<b>Anlagegruppe Proreal</b>		
Mietzinsausfallrate (Ertragsausfallrate)	12.01 %	14.01 %
Fremdfinanzierungsquote	21.73 %	17.09 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	65.27 %	73.82 %
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> )	0.28 %	0.29 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	4.17 %	2.03 %
Ausschüttungsrendite	4.40 %	4.22 %
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	100.11 %	97.49 %
Anlagerendite	4.37 %	2.95 %

<sup>1)</sup> Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der aktuellen 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 2009 kann wie folgt beschrieben werden:

Kauf Männedorf, Herweg 1	2'000'000
Neubau Biel, Gerbergasse 4–8, Freiestrasse 11–15	1'456'300
Neubau Winterthur, Haldengut-Areal	24'788'000
Neubau Zumikon, Chapfstrasse 37	4'283'000
Erneuerung Genève, Rue des Pénates 3	789'300
Erneuerung Kloten, Am Balsberg 34, 36, 38	1'405'000
Erneuerung Kloten, Hardacker 17–33, 35, 37	11'750'000
Erneuerung Lausanne, Rue de Genève 75	620'000
Erneuerung Männedorf, Mooshalde 40, 42, 43, 44, 45, 46	875'000
Erneuerung Préverenges, Route de Genève 64C + 64D	4'180'000
Erneuerung Riehen, Gstaltnrainweg 61–77, Niederholzboden 50–58	3'080'000
Erneuerung St.Gallen, Folchartstrasse 24	1'484'000
Erneuerung Steinhausen, Grabenackerstrasse 40, 42, 44, 46, 48, 50, 65	6'755'000
Erneuerung Wil, Grundgasse 1, 7, 2–12	1'600'000
Diverse Investitionen	647'100
Total Investitionen 2009 in CHF	65'712'700
Verkauf Basel, Bleichstrasse 13	1'850'000
Verkauf Brienz, Schorenstrasse 11, 13	1'310'000
Teilverkauf Parkplätze Winterthur, Pionierstrasse 18–24, Bahnmeisterweg 12, 14	2'884'100
Total Desinvestitionen 2009 in CHF	6'044'100

## Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2009 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Casareal beträgt CHF 2'160'799'700.00 (Vorjahr CHF 2'098'655'800.00). 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 2009 auf CHF 1'042.99 (Vorjahr CHF 1'031.42) nach Ausschüttung.

## Emissionstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2009 wurde keine Emission durchgeführt. Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

## Erfolgsrechnung

## Erträge

Das Total der Soll-Netto-Mietzinsen nahm im Geschäftsjahr um 1.54 % auf CHF 138'043'243.45 zu. Die Mietzinsausfallrate über alle Liegenschaften beträgt 3.37% (CHF 4'654'849.22) des Soll-Netto-Mietzinses gegenüber 3.62% (CHF 4'918'977.19) im Vorjahr. Die grössten Leerstände bestanden in den Liegenschaften Steinhausen, Grabenackerstrasse 42–50, 65 (CHF 743'343.15); Männedorf, Mooshaldenstrasse 40–46 (CHF 321'729.45); Winterthur, Pionierstrasse 18–24, Bahnmeisterweg 12, 14 (CHF 314'899.00) und Rohr, Hauptstrasse 35, 37a–d (CHF 298'953.00).

## Aufwendungen

Gemäss Beschluss des Stiftungsrates wurden im laufenden Geschäftsjahr Hypothekendarlehen in Anspruch genommen. Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 1'259'118.37 auf CHF 2'916'287.18 zurückgegangen.

Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 11'649'614.10 (Vorjahr CHF 10'418'083.83) und machte somit 8.73 % (Vorjahr 7.94 %) des Soll-Mietertrages aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt sowie Erneuerungen) wurden total CHF 24'390'239.97 (Vorjahr CHF 15'654'322.14) bzw. 18.28 % (Vorjahr 11.94 %) des Soll-Mietertrages 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
Neubau Biel, Gerbergasse 4–8, Freiestrasse 11–15	34'820'000	8'358'000	26'462'000
Neubau Winterthur, Haldengut-Areal	70'864'600	45'645'000	25'219'600
Kauf und Neubau Aarau, Areal Scheibenschachen/ aarenau	7'300'000	0	7'300'000
Kauf und Neubau Horgen, Promenade	65'990'000	0	65'990'000
Ersatzneubau Basel, Hochstrasse 4–10, Pfeffingerstrasse 8–12, Solothurnerstrasse 11	16'793'000	0	16'793'000
Erneuerung Düringen, Alfons-Aeby-Strasse 39, 41	4'870'000	0	4'870'000
Erneuerung Genève, Rue des Pénières 3	1'560'000	800'000	760'000
Erneuerung Riehen, Gсталtenrainweg 61–77, Niederholzboden 50–58	13'907'000	3'800'000	10'107'000
Totalsanierung Thun, Länggasse 1, 1a, 1b, 1c, Frutigenstrasse 16	17'606'750	500'000	17'106'750
Diverse Planungskredite	1'978'000	31'000	1'947'000
Total Verpflichtungen per 31.12.2009 in CHF	235'689'350	59'134'000	176'555'350

## Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

**Ausschüttung**

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2009 beträgt CHF 79'968'579.00. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 17'426'015.73) und den realisierten Kapitalgewinnen (CHF 188'988.65) steht ein Betrag von CHF 97'583'583.38 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Betrag von CHF 45.00 (Vorjahr CHF 45.00) je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 4.18 % (Vorjahr 4.21 %). Die Anlagerendite beläuft sich auf 5.44 % (Vorjahr 4.91 %).

**Anlagegruppe Proreal****Vermögensrechnung**

## Investitionen und Desinvestitionen

Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit der Anlagegruppe im Jahr 2009 kann wie folgt beschrieben werden:

Kauf Grand-Lancy, Avenue Eugène Lance 38, 38Bis	38'500'000
Erneuerung Basel, Aeschengraben 9	1'750'000
Erneuerung Bussigny, Rue de l'Industrie 58	3'700'000
Erneuerung Zürich, Eisengasse 16	370'000
Erneuerung Zürich, Josefstrasse 212, 214, 216, 218	340'000
Erneuerung Zürich, Mühlebachstrasse 70	1'171'600
Total Investitionen 2009 in CHF	45'831'600
Verkäufe	keine
Total Desinvestitionen 2009 in CHF	0

## Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2009 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Proreal beträgt CHF 702'009'000.00 (Vorjahr CHF 662'635'000.00). 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 5.5 % (Vorjahr 5.6 %). 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 2009 auf CHF 944.87 (Vorjahr CHF 947.11) nach Ausschüttung.

## Emissionstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2009 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 um 3.02 % auf CHF 41'280'476.46 zu. Die Mietzinsausfallrate über alle Liegenschaften beträgt 12.01 % (CHF 4'958'883.55) des Soll-Netto-Mietzinses gegenüber 14.01 % (CHF 5'612'989.98) im Vorjahr. Die grössten strukturellen Leerstände bestanden in den Liegenschaften Bussigny, Rue de l'Industrie 58 (CHF 1'851'859.90); Dietikon, Riedstrasse 10–14 (CHF 1'136'172.25); Basel, Aeschengraben 9 (CHF 518'235.90); Liebefeld, Stationsstrasse 12, 14 (CHF 340'129.80); Münsingen, Dorfmatweg 8, 8a, 8b (CHF 301'277.00).

## Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 2'315'146.79 auf CHF 718'223.46 zurückgegangen.

Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 1'754'461.01 (Vorjahr CHF 2'677'658.62) und machte somit 4.78 % (Vorjahr 7.72 %) des Soll-Mietertrages aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt sowie Erneuerungen) wurden total CHF 8'227'204.69 (Vorjahr CHF 2'863'342.29) bzw. 22.43 % (Vorjahr 8.25 %) des Soll-Mietertrages 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
Kauf und Neubau Zürich, Binzmühlestrasse 170 a–d	58'565'000	0	58'565'000
Erneuerung Basel, Aeschengraben 9	9'290'000	1'750'000	7'540'000
Erneuerung Bussigny, Rue de l'Industrie 58	4'390'000	3'700'000	690'000
Teilerneuerung Zürich, Wasserwerkstrasse 6, 8, Stampfenbachstrasse 101	2'142'000	72'000	2'070'000
Total Verpflichtungen per 31.12.2009 in CHF	74'387'000	5'522'000	68'865'000

**Compliance**

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

**Ausschüttung**

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2009 beträgt CHF 23'218'581.68. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 6'413'397.51) steht ein Betrag von CHF 29'631'979.19 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Betrag von CHF 43.50 (Vorjahr CHF 42.50) je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 4.40 % (Vorjahr 4.22 %). Die Anlagerendite beläuft sich auf 4.37 % (Vorjahr 2.95 %).

**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 2009 seien zu genehmigen.
2. Die Jahresberichte der Anlagestiftung Turidomus und der Anlagegruppen Casareal und Proreal für das Jahr 2009 seien zu genehmigen.

Zürich, 16. März 2010

**Anlagestiftung Turidomus**

**Jürg Brechbühl**  
Präsident des Stiftungsrates

**Richard Hunziker**  
Mandatsleiter

Vermögensrechnung per 31. Dezember	Marktwert	Marktwert
	2009	2008
	CHF	CHF
<b>Aktiven</b>		
Immobilien		
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	62'018'000.00	31'490'700.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	2'098'781'700.00	2'067'165'100.00
<b>Total Immobilien</b>	<b>2'160'799'700.00</b>	<b>2'098'655'800.00</b>
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	495'121.73	881'501.56
Rechnungsabgrenzungen	1'448.45	7'599'524.10
Kurzfristige Forderungen	5'001'643.79	5'421'506.30
Langfristige Forderungen	1'350'000.00	1'350'000.00
Beteiligungen	2'096'646.00	2'096'646.00
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>2'169'744'559.97</b>	<b>2'116'004'977.96</b>
<b>Passiven</b>		
Hypothekarschulden	173'920'000.00	143'720'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	122'973.75	119'974.40
Rechnungsabgrenzungen	1'141'419.65	208'539.50
Kurzfristige Verbindlichkeiten	8'753'899.13	7'040'519.27
<b>Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>1'985'806'267.44</b>	<b>1'964'915'944.79</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	62'924'000.00	62'480'000.00
<b>Nettovermögen</b>	<b>1'922'882'267.44</b>	<b>1'902'435'944.79</b>
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>		
Stand 1.1.	1'767'375	1'767'375
Veränderungen im Berichtsjahr	0	0
Stand 31.12.	1'767'375	1'767'375
<b>Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung</b>	<b>1'087.99</b>	<b>1'076.42</b>
Ausschüttung	45.00	45.00
<b>Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung</b>	<b>1'042.99</b>	<b>1'031.42</b>
<b>Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	1'902'435'944.79	1'892'584'661.99
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-79'531'875.00	-81'299'250.00
Zeichnungen	0.00	0.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Gesamterfolg	99'978'197.65	91'150'532.80
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	1'922'882'267.44	1'902'435'944.79

## Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2009 CHF	2008 CHF
<b>Mietertrag netto</b>	<b>133'411'171.59</b>	<b>131'154'784.56</b>
Soll-Mietertrag	138'043'243.45	135'946'892.45
./. Minderertrag Leerstand	-4'432'671.55	-4'734'293.90
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-222'177.67	-184'683.29
Übrige Erträge aus Liegenschaften	22'777.36	126'869.30
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>36'039'854.07</b>	<b>26'072'405.97</b>
Instandhaltung	11'649'614.10	10'418'083.83
Instandsetzung	24'390'239.97	15'654'322.14
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>14'358'240.16</b>	<b>14'357'444.28</b>
Ver- und Entsorgungskosten	1'382'431.30	1'555'550.40
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	2'725'131.66	2'709'066.85
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	1'555'097.60	1'597'939.10
Verwaltungshonorare	6'026'780.10	5'927'428.15
Vermietungs- und Insertionskosten	479'389.40	693'712.55
Übriger Liegenschaftenaufwand (Betriebsaufwand)	638'004.65	375'555.63
Steuern und Abgaben	1'551'405.45	1'498'191.60
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>83'013'077.36</b>	<b>90'724'934.31</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>1'915'683.82</b>	<b>1'300'274.33</b>
Aktivzinsen	46'274.47	153'850.14
Aktivierte Bauzinsen	1'847'839.90	1'122'336.85
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	21'569.45	24'087.34
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>2'979'883.68</b>	<b>4'232'658.65</b>
Hypothekarzinsen	2'916'287.18	4'175'405.55
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	2'999.35	3'776.40
Baurechtszinsaufwand	60'597.15	53'476.70
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>1'980'298.50</b>	<b>2'141'253.69</b>
Vergütung Geschäftsführung	1'336'810.80	1'462'788.60
Schätzungs- und Revisionsaufwand	292'556.00	284'607.20
Übriger Verwaltungsaufwand	350'931.70	393'857.89
<b>Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
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
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>79'968'579.00</b>	<b>85'651'296.30</b>
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>188'988.65</b>	<b>1'029'266.50</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	188'988.65	1'029'266.50
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>80'157'567.65</b>	<b>86'680'562.80</b>
<b>Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>19'820'630.00</b>	<b>4'469'970.00</b>
Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste	20'264'630.00	5'209'970.00
Veränderung latente Steuern	-444'000.00	-740'000.00
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>99'978'197.65</b>	<b>91'150'532.80</b>
<b>Ausschüttung und Verwendung des Erfolges</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	79'968'579.00	85'651'296.30
Vortrag des Vorjahres	17'426'015.73	10'277'327.93
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne	188'988.65	1'029'266.50
<b>Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag</b>	<b>97'583'583.38</b>	<b>96'957'890.73</b>
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	79'531'875.00	79'531'875.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>18'051'708.38</b>	<b>17'426'015.73</b>

## 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	3'893'000	3'138'000	229'650
Allschwil	Lindenstrasse 25, 27, Ulmenstrasse 10, 12	4'569		16	31			42	7	187	11'629'500	10'546'000	12'240'000	790'170
Aubonne	Rue des Fossés-Dessous 15-35	3'561	1	7	21	23	3	106		981	19'329'900	22'660'658	21'850'000	1'366'257
Basel	Dolderweg 2, 4, Rebgrasse 17	977	2	8	14				2	363	5'468'200	8'041'000	6'882'000	413'923
Basel	Farnsbürgerstrasse 22	528	7		11			2	3	200	2'981'900	3'581'000	3'374'000	221'886
Basel	Grenzacherstrasse 30, 30a, 32	2'602		2	12	7		65	12	509	14'905'100	14'398'000	13'280'000	773'263
Basel	Hochstrasse 4-10, Pfeffingerstrasse 8-12, Solothurnerstrasse 11	1'442	7	24	6	7			1	228	4'521'200	10'674'000	1'382'000	337'430
Basel	Homburgerstrasse 6, 8	329			6	1			1		1'836'900	1'602'000	1'411'000	76'517
Basel	Innere Margarethenstrasse 24, 24a	816	2	15	1	3		3	1	207	2'862'300	6'488'000	3'185'000	230'592
Basel	Leonhardstrasse 53, 55	2'093	1		11	5		64	2	927	10'797'000	12'255'000	11'490'000	674'576
Basel	Missionstrasse 59	195	12			1				80	1'027'500	1'868'000	1'093'000	90'827
Basel	Prattelerstrasse 9, 11	4'281	5	28	27	6		17	1	130	13'479'200	15'252'000	15'260'000	912'517
Basel	Rümelinbachweg 10, 12	1'036		2	5	1	1	50	1	1'143	6'882'900	10'894'000	7'707'000	451'753
Bassersdorf	Auenring 11, 13	1'477		4	16			16	1		4'499'000	3'105'800	5'355'000	284'128
Bassersdorf	Im Baumgarten 1, 3, 5	3'945				18		23	2		6'672'000	11'602'400	6'173'000	388'908
Bassersdorf	Talgüetlistrasse 1, 3, 5	5'996	3	1	7	9	5	38	4		7'709'700	8'446'100	5'495'000	451'879
Belmont-sur-Lausanne	Route d'Arnier 8, 10	StWE	1	3	7	5	2	21			5'170'300	5'071'231	5'170'000	367'725
Bern	Bierhübelweg 35	456		2	5	5		1			3'480'200	3'250'800	3'846'000	233'640
Bern	Giacomettistrasse 8	1'409	16	21	9			23		101	6'033'800	8'233'700	6'667'000	514'345
Bern	Hintere Engehaldenstrasse 34, 36, 38	6'600			8	25	7	48	12		14'230'000	17'933'700	13'970'000	935'293
Bern	Länggassstrasse 19	1'476	1	1	1	6		24		676	6'648'000	6'426'000	6'916'000	443'156
Bern	Lentulustrasse 37	482	12	1							1'325'500	1'691'900	1'194'000	100'610
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	15'063'200	11'690'000	832'493
Bulle	Rue de la Berra 58, 60	3'240		20	2	6		41			4'953'600	5'445'700	6'041'000	391'659
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	28'019'400	24'110'000	1'700'960
Bussigny-près-Lausanne	Rue de l'Eguechaudens 1, 3	3'573		13	12	14		42			10'340'800	9'883'032	10'600'000	721'226
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	13'359'112	21'570'000	1'325'763
Carouge	Place du Rondeau 8	280	16		2					240	3'820'400	4'048'000	4'213'000	272'844
Celerina	Chesa Faratscha K, L, M	3'507			13	8	1	30	4		5'583'300	6'055'300	6'996'000	439'188
Cham	Kleinweid 1-11	19'464	8		28	42	24	159	21		43'350'000	38'511'000	47'270'000	2'700'945
Chavannes-près-Renens	Avenue de Préfaully 25a	1'110		23	8			43			7'031'700	5'514'290	7'345'000	495'530
Chavannes-près-Renens	Route de la Maladière 8, 10	2'176		16	8	8		49	1	734	6'780'800	7'969'971	6'581'000	615'483
Chavannes-près-Renens	Rue de la Blancherie 3	3'240	1	21	43	1		52			6'264'000	8'978'824	6'402'000	720'084
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	2'359'000	162'381
Crissier	Chemin de la Colline 16, 18, 22	2'600		2	15			24			3'102'100	3'237'075	3'236'000	235'821
Cureglia	Residenza Quadrela a, b, c, d, Via Moretto 1	11'297		9	21	12	3	89		1'164	14'400'000	15'755'338	13'800'000	897'146
Dättwil b. Baden	Husmatt 2, 3, 4	StWE	12	6	17	11	5	68	18	1'139	12'238'300	13'987'000	12'470'000	957'163
Dielsdorf	Gumpfenwiesenstrasse 22-38	10'288		8	7	24	18	77	9		17'624'700	21'018'900	15'790'000	1'118'994
Dielsdorf	Gumpfenwiesenstrasse 33, 35, 40-52	15'111			18	52	11	129	27		25'108'100	24'895'400	24'200'000	1'584'007
<b>Zwischentotal</b>		<b>155'218</b>	<b>118</b>	<b>278</b>	<b>440</b>	<b>410</b>	<b>93</b>	<b>1'649</b>	<b>147</b>	<b>10'804</b>	<b>370'895'500</b>	<b>414'078'831</b>	<b>381'751'000</b>	<b>25'460'729</b>

		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
<b>Übertrag</b>		<b>155'218</b>	<b>118</b>	<b>278</b>	<b>440</b>	<b>410</b>	<b>93</b>	<b>1'649</b>	<b>147</b>	<b>10'804</b>	<b>370'895'500</b>	<b>414'078'831</b>	<b>381'751'000</b>	<b>25'460'729</b>
Dietikon	Malerstrasse 21, 23, 25	2'194		6	15			4			3'359'600	3'701'400	4'452'000	253'424
Dübendorf	Bungertweg 11	2'211	8		7	9	1	29	1	105	7'221'500	7'728'500	7'956'000	493'565
Dübendorf	Höglerstrasse 2, 4, 6, 8, 10	5'296		10	20	20		52	19		16'849'400	13'058'800	17'570'000	978'525
Düdingen	Alfons-Aeby-Strasse 39, 41	6'432	16	16	8	16		51			9'223'300	8'763'640	8'996'000	681'125
Effretikon	Lindenstrasse 16	3'738	6	5	18	13		40			8'366'900	8'592'900	10'490'000	586'575
Effretikon	Weierstrasse 21, 23	2'177			5	6		14	2		2'829'200	4'141'000	3'550'000	223'080
Embrach	Bankstrasse 8, 10, 12, 14	4'029	4	4	4	16	8	36		92	9'614'000	7'860'000	9'854'000	554'875
Emmenbrücke	Oberhofmatte 3, 5, 7, 9, 11, 13	7'774		10	15	30	5	60	1		15'570'200	15'215'000	14'960'000	1'018'726
Engelburg	Kreuzstrasse 6-30	7'606		15	23	16		80	15		11'734'000	13'508'000	12'690'000	834'593
Fislisbach	Steinackerstrasse 16a, 16b, Schönbühlstrasse 17a, 17b	4'927		7	18	13		56	10		9'449'000	9'888'000	9'961'000	644'986
Frauenfeld	Thurstrasse 26, 26a, 28	2'543		6	9	3		25			3'037'000	3'489'000	3'353'000	238'284
Fribourg	Route de Schiffenen 8, 10, 12, 40, 42	5'377		1	15	38	23	62	4		16'355'000	12'014'000	12'680'000	1'136'253
Fribourg	Route de Schiffenen 9, 9a, 11, 44	1'015		7	14	28	1	7	9		12'144'400	17'782'100	10'530'000	861'180
Genève	Avenue d'Aire 91B, 91C	ME			4	12	12	40		6	7'537'800	8'151'000	7'678'000	494'086
Genève	Avenue Henri-Golay 3	1'496				5	6	13		303	4'130'200	5'355'000	4'725'000	331'089
Genève	Bd Georges-Favon 1, 3, Quai de la Poste 8	511			1		7			1'156	7'744'300	10'351'000	7'956'000	505'613
Genève	Chemin des Crêts-de-Champel 7	1'552		26	1	16		23			13'527'000	11'470'000	13'090'000	678'532
Genève	Chemin Grange-Canal 23, 23a, 23b	2'268			6	18	6	42		564	8'665'300	12'500'000	9'150'000	665'155
Genève	Rue Daubin 33	1'093		33		3	3	12			5'472'600	6'066'000	6'909'000	428'694
Genève	Rue de Berne 10	270				5	4			517	5'369'400	5'697'000	5'929'000	305'309
Genève	Rue de Soubeyran 2, 2bis, 4, 4bis, 4ter	3'319				42	28	95		31	23'233'000	25'799'000	23'840'000	1'462'928
Genève	Rue des Alpes 17	192	50							83	5'570'000	5'064'000	5'580'000	501'848
Genève	Rue des Bains 41, 43	StWE			5	1	5	12		156	4'130'200	13'842'000	4'223'000	277'037
Genève	Rue des Pénières 3	376	62				1				4'105'000	4'614'000	3'873'000	412'011
Genève	Rue du Belvédère 7	122		7	5						1'032'400	1'825'000	1'045'000	109'660
Genève	Rue Jean-Violette 10	508	12	13		1		10	1	460	5'266'000	5'689'000	6'331'000	404'580
Genève	Rue Liotard 10	1'165	10	4	16	9		6		930	7'272'900	10'135'000	9'116'000	560'932
Genève	Rue Michel-Roset 1, Rue de Berne 8	344		3	9	6	1			496	4'233'500	6'602'000	4'636'000	307'537
Gland	Rue de la Paix 10, 12, 14, 16, 18	6'485		12	18	13		101		93	7'755'600	15'979'451	9'054'000	735'048
Glattbrugg	Fliederstrasse 6, 8	1'625		10	6	3		14			3'952'900	4'417'800	5'142'000	296'700
Glattbrugg	Rosenstrasse 9, 11	1'297		4	14	4		5			4'498'000	4'445'000	6'118'000	330'110
Goldach	Haini-Rennhas-Strasse 15	StWE		14	29	15		88			10'556'000	16'184'900	9'164'000	769'230
Goldach	Seebüelstrasse 8, 10	2'781		8	6	6		23	2		3'602'700	4'459'700	4'035'000	292'461
Grand-Lancy	Avenue des Communes-Réunies 6	185					6			176	1'239'000	1'974'000	1'134'000	115'409
Grand-Lancy	Chemin de Pesay 1-18, Chemin des Anémones 2-8	8'956			30	54	24	24	19		18'488'000	23'888'000	20'740'000	1'474'763
Grand-Lancy	Place du 1 <sup>er</sup> -Août 2	279					6			238	1'961'800	3'142'000	2'168'000	173'769
Hünenberg	Eichrüti 1-11, 12a, 12b, 14a, 14b, 16a, 16b	43'283	1	8	19	27	13	102	13		30'209'000	23'593'000	29'860'000	1'812'586
Hünenberg	Eichrüti 20, 21a, 21b, 21c, 22, 23a, 23b, 24, 26			6	20	42	2	89	14		35'658'200	31'176'001	34'790'000	2'001'115
<b>Zwischentotal</b>		<b>245'361</b>	<b>287</b>	<b>513</b>	<b>800</b>	<b>900</b>	<b>256</b>	<b>2'864</b>	<b>257</b>	<b>16'211</b>	<b>721'859'800</b>	<b>802'241'023</b>	<b>745'079'000</b>	<b>49'412'121</b>

		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
<b>Übertrag</b>		<b>245'361</b>	<b>287</b>	<b>513</b>	<b>800</b>	<b>900</b>	<b>256</b>	<b>2'864</b>	<b>257</b>	<b>16'211</b>	<b>721'859'800</b>	<b>802'241'023</b>	<b>745'079'000</b>	<b>49'412'121</b>
<b>Hünenberg</b>	Eichrüti 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38	43'283	3	2	9	28	5	81	15		22'592'600	20'604'000	22'780'000	1'320'651
<b>Kleindöttingen</b>	Feldstrasse 16, 18	3'696		5	5	10	5	41			4'444'000	6'673'000	5'437'000	394'571
<b>Kloten</b>	Balsbergweg 4-22	9'077		18	37	16		76	11	91	19'527'000	18'368'000	22'000'000	1'271'981
<b>Kloten</b>	Flughafenstrasse 6, 8	2'787		6	25			25	1	51	6'308'000	7'206'300	6'951'000	455'983
<b>Kloten</b>	Hardacker 17-33, 35, 37	18'467	38	12	90	12		136	24	12	31'375'000	30'659'900	34'580'000	1'779'864
<b>Kloten</b>	Hohrainli 16	1'025	15	15		1					3'363'700	2'993'000	2'878'000	223'629
<b>Kloten</b>	Hohrainli 18	916	26								1'928'200	1'865'500	782'700	158'926
<b>Kloten</b>	Hohrainli 47	1'058		5	10						3'214'000	3'095'500	3'841'000	222'540
<b>Kloten</b>	Schwimmbadstrasse 9	945	27	4				12			4'279'000	2'665'000	5'703'000	322'364
<b>Kloten</b>	Thalwiesen / Hohrainli PP/GP	3'787						239	2		1'919'000	1'692'200	2'231'000	122'858
<b>Kloten</b>	Thalwiesenstrasse 17, 19, 21, Hohrainlistrasse 20, 22	5'246	2	36	30				3		13'755'000	13'725'800	16'790'000	945'794
<b>Kloten</b>	Thalwiesenstrasse 23, 25, 27	2'748	5	40	14						11'602'600	10'654'300	15'020'000	839'451
<b>Kloten</b>	Am Balsberg 22, 24, 26, 28	5'760		6	16	14	9	73	6		12'852'700	12'258'700	12'400'000	872'412
<b>Kloten</b>	Am Balsberg 32	3'142	10	15	15	10		62			9'344'400	9'225'000	7'285'000	659'359
<b>Kloten</b>	Am Balsberg 34, 36, 38	9'099		26	16	32	9	108	9		19'669'400	21'765'200	19'920'000	1'403'194
<b>Kreuzlingen</b>	Esslenstrasse 16, 18, 20, 22	12'023		2	10	15	5	51	8		9'340'700	9'141'000	9'574'000	607'714
<b>Kreuzlingen</b>	Reutistrasse 13, 15	3'960		10	10	8		35			5'770'000	5'282'000	6'354'000	399'009
<b>Kreuzlingen</b>	Zeppelinstrasse 11, 13, 15, Emmishoferstrasse 37, 39, 41			2	12	27	4	64	11	84	14'911'600	13'683'000	15'380'000	875'090
<b>Lausanne</b>	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	12'638'522	6'199'000	596'503
<b>Lausanne</b>	Avenue Eugène-Rambert 5	874	2	3	8	2	5	11			4'197'900	3'853'863	5'254'000	331'416
<b>Lausanne</b>	Chemin de Bellerive 17	StWE	21	3				11			3'929'400	5'919'777	4'046'000	309'758
<b>Lausanne</b>	Chemin de la Prairie 60, 62	2'398	100			1		31		100	9'746'900	7'726'312	11'600'000	885'681
<b>Lausanne</b>	Rue de Genève 75	548	6	40		1				1'322	11'467'000	9'324'220	13'870'000	711'940
<b>Lausanne</b>	Rue du Crêt 6	393	12								1'344'200	1'026'430	1'307'000	112'121
<b>Lausanne</b>	Avenue Auguste Tissot 6	1'219				4	4	8			2'998'700	4'503'345	4'380'000	227'054
<b>Le Lignon</b>	Avenue du Lignon 24, 25, 44, 45	836			35	54	15	27	10		18'286'000	26'615'000	21'900'000	1'439'638
<b>Le Mont-sur-Lausanne</b>	Route de Lausanne 14	3'171	4		10	4		42	1	1'133	6'013'700	7'738'736	6'558'000	526'901
<b>Lugano</b>	Via Simen 16, 18	2'205		12	24	12		50		230	12'130'000	10'616'803	12'940'000	804'278
<b>Lutry</b>	Chemin de la Culturaz 42A, 42B, 44A, 44B	2'875	13	8	7	12	5	50			8'356'400	10'489'537	9'243'000	633'075
<b>Luzern</b>	Morgartenstrasse 17, Zentralstrasse 16	868	5			2	2	9	6	1'403	5'887'000	6'060'000	5'967'000	429'324
<b>Männedorf</b>	Alte Landstrasse 396, 398	1'866				2	4	19		194	4'261'000	6'252'500	4'365'000	272'961
<b>Männedorf</b>	Brunngasse 18	467	4		2		2				1'513'300	2'150'000	1'545'000	92'405
<b>Männedorf</b>	Hofenstrasse 7	1'304			3	3		10	2		2'169'200	2'434'700	2'131'000	123'007
<b>Männedorf</b>	Mooshalde 40, 42, 43, 44, 45, 46, Herweg 1	10'232			8	17	6	36	6	154	15'231'000	12'018'700	16'310'000	515'923
<b>Meilen</b>	Gruebstrasse 21, 23	3'768		8	6	12		28		100	7'392'000	6'744'500	8'607'000	472'115
<b>Münchenbuchsee</b>	Höheweg 4, 14, 18, 20	StWE	1	7		16		24			6'627'800	6'090'600	6'586'000	406'418
<b>Münchenbuchsee</b>	Oberdorfstrasse 35, 35a, 37, 37a	BR		5		12	2	28		547	5'145'000	6'613'000	4'793'000	411'598
<b>Muttenz</b>	St.-Jakobs-Strasse 10, 12	1'696	6	6	7			17	2	235	4'718'900	3'595'000	5'710'000	330'968
<b>Zwischentotal</b>		<b>409'239</b>	<b>587</b>	<b>809</b>	<b>1'217</b>	<b>1'241</b>	<b>339</b>	<b>4'289</b>	<b>374</b>	<b>23'406</b>	<b>1'058'139'100</b>	<b>1'146'209'968</b>	<b>1'108'296'700</b>	<b>71'920'593</b>

		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
<b>Übertrag</b>		<b>409'239</b>	<b>587</b>	<b>809</b>	<b>1'217</b>	<b>1'241</b>	<b>339</b>	<b>4'289</b>	<b>374</b>	<b>23'406</b>	<b>1'058'139'100</b>	<b>1'146'209'968</b>	<b>1'108'296'700</b>	<b>71'920'593</b>
Niederhasli	Nöschikonerstrasse 24	1'331		3	6	3		12			2'240'600	2'634'300	3'037'000	174'588
Nussbaumen	Flurstrasse 4, 6, 8, 10	6'281			24	26	3	69			14'238'600	19'976'000	16'850'000	1'002'722
Nyon	Chemin de la Redoute 30, 32, 34, 36, 38	9'911	15	12	39		9	93		691	19'210'000	18'490'974	21'960'000	1'501'762
Oberhasli	Rebstrasse 13, 15, Birchstrasse 159, 161, 163, 165	5'557	2			12	12	24	6		6'016'000	6'957'500	6'735'000	459'751
Obernau b. Kriens	Hubelstrasse 12, 14, 16, 18, 20	7'450	4	9	12	28		63	8		14'349'000	13'932'000	14'660'000	886'621
Obfelden	Winkelstrasse 41	1'388			4	2		9		29	1'614'200	1'845'000	1'882'000	116'553
Onex	Rue du Vieux-Moulin 9, 11	5'206		32	1	73		44	2		16'249'900	24'028'000	18'090'000	1'625'488
Pratteln	Vereinshausstrasse 22, 24	1'444		4	1	4		16	2	306	4'891'100	4'862'000	4'243'000	260'426
Préverenges	Route de Genève 64C, 64D	3'695	8	2	16	2		38			6'769'000	6'111'628	7'221'000	380'091
Préverenges	Route d'Yverdon 25b	2'411			8	8		23			3'671'300	3'588'905	4'032'000	301'046
Pully	Avenue de Lavaux 70a, 70b	1'797	3	15	7	2		16			4'018'400	3'971'540	5'088'000	333'085
Rapperswil-Jona	Heimatstrasse 20, 22, 24, 26, 28, 30	8'753		6	22	32		92	15		16'094'400	15'840'400	19'330'000	1'130'179
Rapperswil-Jona	Säntisstrasse 28	2'924		1	26	9		35	1		8'284'100	7'523'300	10'900'000	608'206
Reinach	Im Reinacherhof 61-93	5'136		12	15	15		42	4		16'634'700	11'146'000	16'960'000	969'198
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	31'889'486	22'640'000	1'572'184
Riaz	Rue de la Perrausa 8, 14, 16	ME		3	12	3		26			3'302'400	3'863'800	3'454'000	272'608
Richterswil	Im Leemann 9	1'075	1	5	3	2	1	9	2		3'027'000	2'905'900	3'531'000	206'724
Richterswil	Zugerstrasse 21, 23	1'098	1	4	8	2		7		95	3'088'600	3'761'900	3'595'000	222'462
Riehen	Grenzacherweg 261, 263	2'072		6	18	2		16			6'202'600	5'999'000	6'774'000	387'204
Riehen	Gstaltenrainweg 61-77, Niederholzboden 50-58	16'912	10	6	22	60	14	105	7		31'368'000	36'722'000	25'580'000	1'948'843
Rohr	Hauptstrasse 35, 37a, 37b, 37c, 37d	8'366	7		12	16		74		1'297	18'929'000	16'171'000	16'680'000	785'781
Rorbas	Joselrain 2-18, Nauengasse 11-31	16'188		6	19	26	11	71	35		16'425'200	18'615'000	17'600'000	1'142'498
Rorbas	Nauengasse 14, Zilacherstrasse 21, 23	3'572		4	6	9	3	27	5		4'574'800	4'510'000	4'783'000	327'865
Rotkreuz	Birkenmatt 10, 21, 23	1'947		3		13	5	47	6	778	11'440'000	9'591'000	11'830'000	693'938
Rüfenacht	Alte Bernstrasse 6, 8	2'084	1	4	7	2	2	13	4		3'313'000	4'883'800	3'231'000	214'683
Schliern b. Köniz	Talbodenstrasse 84, 86	2'258		4		12		16	3		5'200'200	4'962'700	4'602'000	283'813
Sevelen	Guschastrasse 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23	8'580		17	28	20	4	103	3	23	14'553'000	19'739'200	15'890'000	1'056'646
Spreitenbach	Geeracherstrasse 14-32	7'804		20	17	21	1	83	14		13'241'500	19'750'000	16'750'000	993'437
St. Gallen	Folchartstrasse 24	1'714			3	3	3	10			3'649'000	3'414'500	3'588'000	178'557
St. Gallen	Gerhaldenstrasse 43, 45	1'960			12	1	2	10			4'340'000	4'473'000	4'838'000	281'696
St. Gallen	Schneebergstrasse 32, 34	1'044		1	1		8	2			2'342'000	3'400'200	2'223'000	155'069
Stäfa	Tödistrasse 9, 11, 13, 15	3'664			4	20		23	5	88	5'626'500	7'274'200	8'551'000	502'120
Steinhausen	Grabenackerstrasse 40, 42, 44, 46, 48, 50, 65	15'828	5	1	9	7	55	105	32		42'998'000	37'469'000	40'540'000	1'655'342
Steinmaur	Frohbergstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15	9'920			9	33	14	80	24	27	18'747'500	19'213'800	18'130'000	1'116'468
Thônex	Chemin Edouard-Olivet 7, 9	922		4	4	6	4	20			4'233'500	4'723'000	4'295'000	279'936
Thun	Länggasse 1, 1a, 1b, 1c, Frutigenstrasse 16	5'500	12	1	15	22	1	106	7	2'753	15'034'000	27'126'100	4'618'000	1'193'224
Uster	Wilgüetlistrasse 17, 19	1'940			8	8		8			2'877'000	3'228'800	4'211'000	238'143
Vufflens-la-Ville	La Ruelle 9	1'412		3	2	3	1	17			2'254'000	2'427'165	2'309'000	176'628
<b>Zwischentotal</b>		<b>588'383</b>	<b>659</b>	<b>1'019</b>	<b>1'643</b>	<b>1'761</b>	<b>492</b>	<b>5'938</b>	<b>559</b>	<b>32'281</b>	<b>1'450'227'200</b>	<b>1'583'232'066</b>	<b>1'509'527'700</b>	<b>97'556'178</b>

		Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
<b>Übertrag</b>		<b>588'383</b>	<b>659</b>	<b>1'019</b>	<b>1'643</b>	<b>1'761</b>	<b>492</b>	<b>5'938</b>	<b>559</b>	<b>32'281</b>	<b>1'450'227'200</b>	<b>1'583'232'066</b>	<b>1'509'527'700</b>	<b>97'556'178</b>
Wettingen	Ahornweg 1	2'180		8	17			7			5'361'900	11'361'000	6'166'000	380'721
Wetzikon	Ankengasse 5, 9	1'902		9	6	3		28			3'293'500	3'331'600	4'365'000	254'570
Widen	Bremgarterstrasse 37, 39, Dornegasse 27-35, 41, 43 (Schachenfeld II)		7	5	26	47	25		16		27'331'000	29'254'000	-	2'121'375
Widen	Schachenfeld 10-22, Bremgarterstrasse 19-27, PP (Schachenfeld I)	49'050			27	67	50	346	23	489	55'726'200	56'431'000	93'040'000	3'561'232
Wil	Grundgasse 1-7, 2-12	11'718	3	8	24	22	4	77	13	233	15'399'000	20'286'000	16'500'000	1'128'191
Winkel	Lufingerstrasse 37, 39	1'662			4	4		12			1'980'200	2'186'700	2'032'000	134'479
Winkel	Mühlbachstrasse 1-23	11'762			13	11	17	79			12'870'200	13'653'700	13'130'000	817'017
Winkel	Tüfwiesstrasse 11-17, Spichergasse 2-10, 5, 11	16'896		15	16	36	12	101	16	14	18'201'500	23'498'600	18'420'000	1'297'925
Winterthur	Hammerweg 1, 3	886	3	9	3			11			2'966'200	2'853'200	3'619'000	201'600
Winterthur	Moosackerstrasse 22, 24, 26, 28, 30, 32	5'429		8	21	11		47	9		10'443'200	10'058'200	11'160'000	688'132
Winterthur	Pionierstrasse 18, 20, 22, 24, Bahnmeisterweg 12, 14	4'422	12	21	35	36	14	198		1'982	54'739'000	40'373'600	53'610'000	2'938'987
Winterthur	Rütlistrasse 17	808		4	14			6			4'837'500	4'350'600	5'515'000	322'212
Winterthur	Sulzbergstrasse 1, 3	1'473		15	20	5		22			7'861'700	7'181'000	9'883'000	526'320
Winterthur	Walkestrasse 16	665	4	5	3	4		7			3'239'300	2'881'400	3'898'000	219'859
Yverdon-les-Bains	Avenue Général-Guisan 50, 52, 54, 56, 58	4'468	3	22	22	11	1	73		458	12'140'000	17'266'993	13'980'000	1'032'905
Yverdon-les-Bains	Rue St-Roch 29	2'910	95				1	45			7'133'000	7'541'696	5'640'000	578'455
Zihlschlacht	Hauptstrasse 29, 31	1'343			4	7	1	15	2	75	2'483'000	3'395'000	2'056'000	161'074
Zofingen	Kanalweg 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26	12'346		20	28	48	24	138	3		27'290'000	43'425'000	25'500'000	1'812'236
Zug	Bleichimatt 15, 17, 19	1'879		3	21			10	2		3'311'700	3'916'000	7'794'000	419'295
Zug	Gimenenstrasse 4	3'814		1	11	7	1	26			6'171'800	5'533'000	6'927'000	402'120
Zug	Steinhauserstrasse 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33	8'955	12	15	43	28	1	120	2		26'697'400	22'209'000	33'560'000	1'801'565
Zürich	Anton-Higi-Strasse 6, 8, 12, 14	2'286		1	10	5		6			3'708'300	4'240'000	4'555'000	265'168
Zürich	Berninastrasse 52	StWE	11	2		7		22			5'145'500	7'723'680	6'333'000	368'339
Zürich	Emil-Oprecht-Strasse 1, 3, 5, 7, 9	4'230		24	48	6	6	35		790	34'780'000	22'435'000	34'490'000	1'969'966
Zürich	Feldstrasse 63	166				4				96	1'008'800	1'574'800	1'629'000	87'596
Zürich	Georg-Kempf-Strasse 1-12, 14	16'379	11	11	64	57	8	158	1	193	36'396'000	40'276'800	46'510'000	2'789'566
Zürich	Gertrudstrasse 36	172			5						1'872'000	1'585'100	2'124'000	116'412
Zürich	Guggachstrasse 23	533			5	4		4		78	2'857'500	2'569'300	3'320'000	177'076
Zürich	Habsburgstrasse 39	322	1		10			2			1'816'000	2'417'100	2'217'000	146'899
Zürich	Hohlstrasse 287-305	StWE	2	15	38	26		89	6	229	23'710'300	34'482'800	25'200'000	1'555'122
Zürich	Hornbachstrasse 33	244	1		1	4		2			2'483'100	2'240'200	3'337'000	172'200
Zürich	Im oberen Boden 15, 17, 19, 21, 23	5'618		3	4	20	9	46	13	70	14'776'000	15'649'100	14'340'000	890'309
Zürich	Kinkelstrasse 24	634	2		8			3			2'601'100	2'524'300	3'044'000	154'357
Zürich	Klosbachstrasse 133	607					4	4	1		2'323'900	2'924'100	4'398'000	221'700
Zürich	Kreuzstrasse 40	712	5	28	2	2		18	1	376	11'851'800	11'018'500	12'670'000	739'071
Zürich	Lagerstrasse 81, 83, 85, 87, 89, 91	2'677	12	69	8			74	1		16'551'700	17'016'200	23'460'000	1'267'361
Zürich	Landhusweg 3, Seebacherstrasse 8	1'639	1	5	5	2		8		147	3'026'700	4'625'600	3'325'000	206'721
Zürich	Martastrasse 134	152			5					1	2'049'000	1'669'600	2'032'000	109'265
<b>Zwischentotal</b>		<b>769'322</b>	<b>844</b>	<b>1'345</b>	<b>2'214</b>	<b>2'245</b>	<b>670</b>	<b>7'777</b>	<b>669</b>	<b>37'511</b>	<b>1'926'662'200</b>	<b>2'089'191'535</b>	<b>2'039'306'700</b>	<b>129'593'572</b>

		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
<b>Übertrag</b>		<b>769'322</b>	<b>844</b>	<b>1'345</b>	<b>2'214</b>	<b>2'245</b>	<b>670</b>	<b>7'777</b>	<b>669</b>	<b>37'511</b>	<b>1'926'662'200</b>	<b>2'089'191'535</b>	<b>2'039'306'700</b>	<b>129'593'572</b>
Zürich	Martastrasse 144, Aemtlerstrasse 106	358		6	11			2	1		4'428'000	4'168'600	5'637'000	300'422
Zürich	Nordstrasse 227	370		1	6			5		131	2'698'000	2'273'200	2'763'000	168'065
Zürich	Oerlikonerstrasse 63, 65	StWE			10	6		18			5'145'500	7'316'938	6'369'000	399'997
Zürich	Roggenstrasse 6, 8	500		24	4						5'145'500	4'812'250	6'798'000	398'098
Zürich	Schwandenholzstrasse 264, 266, 268, 270, 272	BR	2		2	22	6	37	17		10'157'400	13'819'000	9'419'000	678'459
Zürich	Singlistrasse 31, 33, 35	1'925			12	7		12	1		5'044'600	5'055'000	6'130'000	337'761
Zürich	Stiglenstrasse 53, 55	1'682	8		16			9			5'991'000	3'961'700	6'200'000	359'100
Zürich	Trottenstrasse 33, 35	1'184	12		12			24			6'012'600	4'617'100	6'109'000	339'378
Zürich	Wieslergasse 12, 14	1'963		6	14			9	6	45	7'093'400	5'897'300	8'041'000	458'592
Zürich	Zweierstrasse 164	190	1		1	3		1		28	1'617'000	1'674'900	2'009'000	109'080
<b>Total</b>	<b>Fertige Bauten</b>	<b>777'494</b>	<b>867</b>	<b>1'382</b>	<b>2'302</b>	<b>2'283</b>	<b>676</b>	<b>7'894</b>	<b>694</b>	<b>37'715</b>	<b>1'979'995'200</b>	<b>2'142'787'523</b>	<b>2'098'781'700</b>	<b>133'142'525</b>

			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	<b>Winterthur</b>	Haldengut-Areal										45'645'000	0	45'645'000	0
	<b>Biel</b>	Gerbergasse 4-8, Freiestrasse 11-15										8'358'000	0	8'358'000	0
	<b>Zumikon</b>	Chapfstrasse 37										8'015'000	0	8'015'000	153'324
	<b>Total</b>	Angefangene Bauten										<b>62'018'000</b>	<b>0</b>	<b>62'018'000</b>	<b>153'324</b>
Bauland	<b>Total</b>	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										0	0	0	0
	<b>Total Grundstücksverzeichnis</b>	<b>Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>										0	0	0	0
		<b>Angefangene Bauten</b>										<b>62'018'000</b>	<b>0</b>	<b>62'018'000</b>	<b>153'324</b>
		<b>Fertige Bauten</b>										<b>1'979'995'200</b>	<b>2'142'787'523</b>	<b>2'098'781'700</b>	<b>133'142'525</b>
		<b>Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>										<b>2'042'013'200</b>	<b>2'142'787'523</b>	<b>2'160'799'700</b>	<b>133'295'849</b>

#### Aufstellung der Käufe und Verkäufe

##### Käufe:

Männedorf, Herweg 1 per 27. Februar 2009

##### Verkäufe:

Brienz, Schorenstrasse 11, 13 per 1. April 2009

Basel, Bleichstrasse 13 per 1. September 2009

Winterthur, Pionierstrasse 18-24, Bahnmeisterweg 12, 14 (Teilverkauf Parkplätze) per 17. August 2009/18. Dezember 2009

Vermögensrechnung per 31. Dezember	Marktwert 2009 CHF	Marktwert 2008 CHF
<b>Aktiven</b>		
Immobilien		
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0.00	0.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	702'009'000.00	662'635'000.00
<b>Total Immobilien</b>	<b>702'009'000.00</b>	<b>662'635'000.00</b>
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	141'506.73	239'889.82
Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00
Kurzfristige Forderungen	2'404'471.24	437'391.05
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Beteiligungen	579'354.00	579'354.00
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>705'134'331.97</b>	<b>663'891'634.87</b>
<b>Passiven</b>		
Hypothekarschulden	152'560'000.00	113'240'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	75'466.10	76'850.50
Kurzfristige Verbindlichkeiten	3'966'910.65	2'112'038.33
<b>Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>548'531'955.22</b>	<b>548'462'746.04</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	20'387'000.00	19'660'000.00
<b>Nettovermögen</b>	<b>528'144'955.22</b>	<b>528'802'746.04</b>
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>		
Stand 1.1.	534'357	534'357
Veränderungen im Berichtsjahr	0	0
Stand 31.12.	534'357	534'357
<b>Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung</b>	<b>988.37</b>	<b>989.61</b>
Ausschüttung	43.50	42.50
<b>Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung</b>	<b>944.87</b>	<b>947.11</b>
<b>Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	528'802'746.04	536'687'623.39
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-22'710'172.50	-21'374'280.00
Zeichnungen	0.00	0.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Gesamterfolg	22'052'381.68	13'489'402.65
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	528'144'955.22	528'802'746.04

## Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2009	2008
	CHF	CHF
<b>Mietertrag netto</b>	<b>36'674'554.56</b>	<b>34'707'620.82</b>
Soll-Mietertrag	41'280'476.46	40'066'619.05
./. Minderertrag Leerstand	-4'851'512.45	-5'551'597.45
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-107'371.10	-61'392.53
Übrige Erträge aus Liegenschaften	352'961.65	253'991.75
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>9'981'665.70</b>	<b>5'541'000.91</b>
Instandhaltung	1'754'461.01	2'677'658.62
Instandsetzung	8'227'204.69	2'863'342.29
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>3'484'701.87</b>	<b>3'109'775.68</b>
Ver- und Entsorgungskosten	166'820.25	96'202.57
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	960'828.27	698'074.32
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	389'957.30	399'433.81
Verwaltungshonorare	1'317'179.05	1'299'108.90
Vermietungs- und Insertionskosten	165'322.50	176'608.20
Übriger Liegenschaftenaufwand (Betriebsaufwand)	216'288.80	164'361.43
Steuern und Abgaben	268'305.70	275'986.45
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>23'208'186.99</b>	<b>26'056'844.23</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>1'335'828.60</b>	<b>1'148'775.60</b>
Aktivzinsen	829.35	17'311.55
Aktivierte Bauzinsen	8'662.60	3'317.00
Baurechtszinsertrag	1'322'779.25	1'123'471.95
Übrige Erträge	3'557.40	4'675.10
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>718'506.81</b>	<b>3'286'245.35</b>
Hypothekarzinsen	718'223.46	3'033'370.25
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	283.35	252'875.10
Baurechtszinsaufwand	0.00	0.00
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>606'927.10</b>	<b>623'371.83</b>
Vergütung Geschäftsführung	439'110.85	431'116.85
Schätzungs- und Revisionsaufwand	54'549.00	52'397.00
Übriger Verwaltungsaufwand	113'267.25	139'857.98
<b>Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
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
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>23'218'581.68</b>	<b>23'296'002.65</b>
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>23'218'581.68</b>	<b>23'296'002.65</b>
<b>Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>-1'166'200.00</b>	<b>-9'806'600.00</b>
Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste	-439'200.00	-9'706'600.00
Veränderung latente Steuern	-727'000.00	-100'000.00
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>22'052'381.68</b>	<b>13'489'402.65</b>
<b>Ausschüttung und Verwendung des Erfolges</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	23'218'581.68	23'296'002.65
Vortrag des Vorjahres	6'413'397.51	5'827'567.36
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne	0.00	0.00
<b>Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag</b>	<b>29'631'979.19</b>	<b>29'123'570.01</b>
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	23'244'529.50	22'710'172.50
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>6'387'449.69</b>	<b>6'413'397.51</b>

		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	<b>Baden</b>	Neuenhoferstrasse 107, 109, 111	6'244					75		2'939	6'545'000	6'791'000	4'328'000	361'677	
	<b>Basel</b>	Aeschengraben 9	3'549			1		248	2	7'385	44'250'000	44'392'000	39'620'000	2'338'557	
	<b>Basel</b>	Steinentorstrasse 45	282	15						6	974	4'847'000	5'779'000	5'087'000	303'563
	<b>Bellinzona</b>	Via Nizzola 1a, 1b	ME		2	6		1	103		3'612	7'173'000	5'594'208	7'142'000	518'550
	<b>Bern</b>	Terrain Spitalgasse 17, 19, 21, Schuplatzgasse 8, 10	A-BR/ME									29'458'000	A-Baurecht	34'550'000	1'322'779
	<b>Bremgarten</b>	Sonnengutstrasse 2, 4	ME						215	2	8'257	32'741'600	21'263'520	33'030'000	2'446'207
	<b>Bussigny</b>	Rue de l'Industrie 58	11'748						331	5	14'648	49'984'200	20'402'749	34'990'000	1'390'808
	<b>Chur</b>	Giacomettistrasse 32, 34	2'933			2	8	2	27	2	1'253	9'565'300	8'149'000	9'395'000	620'265
	<b>Chur</b>	Untere Gasse 17, 23	561		1	1	1	1			1'106	5'218'000	6'412'000	5'304'000	339'662
	<b>Dietikon</b>	Riedstrasse 10, 12, 14	10'344				1		378		26'997	60'743'900	67'799'000	54'860'000	3'041'130
	<b>Dübendorf</b>	Lagerstrasse 14	5'668						150		7'618	24'043'600	19'739'200	16'160'000	1'306'019
	<b>Emmenbrücke</b>	Bahnhofstrasse 7	1'281	1	3		1		29	1	1'532	3'255'400	5'391'000	3'662'000	221'299
	<b>Genève</b>	Quai du Seujet 20	632					15	66		2'384	21'278'400	21'274'000	20'260'000	1'347'896
	<b>Grand-Lancy</b>	Avenue Eugène Lance 38, 38Bis	4'292						96		5'980	38'511'000	27'025'800	38'190'000	470'929
	<b>Liebefeld</b>	Stationstrasse 12, 14	4'857				1		117	2	10'612	27'691'000	28'310'500	22'510'000	1'591'467
	<b>Münsingen</b>	Dorfmatweg 8, 8a, 8b	2'241						25		2'608	4'809'300	9'699'000	3'590'000	78'250
	<b>Zug</b>	Baarerstrasse 82	1'412		8	3	2		70		2'502	19'595'000	14'742'000	20'440'000	1'149'418
	<b>Zürich</b>	Albulastrasse 55, 57	3'252						95		7'406	23'213'100	25'592'000	19'280'000	1'364'994
	<b>Zürich</b>	Baumackerstrasse 35, Gubelstrasse 28, 32, 34, 36	4'974	8	2	20	18	3	159	4	9'249	52'012'000	65'336'900	58'640'000	3'191'462
	<b>Zürich</b>	Bleicherweg 21, Beethovenstrasse 35	1'461						77		7'041	87'465'100	50'230'800	86'770'000	4'147'983
	<b>Zürich</b>	Eisengasse 16	423		1	1			7		720	4'432'000	4'316'400	4'789'000	266'835
	<b>Zürich</b>	Josefstrasse 212, 214, 216, 218	7'056						74		17'555	80'591'000	39'404'400	102'370'000	5'707'369
	<b>Zürich</b>	Mühlebachstrasse 70	532		1	1			21	2	1'333	11'325'000	5'210'400	13'650'000	753'606
	<b>Zürich</b>	Seefeldstrasse 108	932				3	3	18	2	1'264	9'864'100	9'270'600	12'840'000	646'326
	<b>Zürich</b>	Wasserwerkstrasse 6, 8, Stampfenbachstrasse 101	1'306								4'932	45'335'200	38'356'100	42'990'000	2'654'298
	<b>Zürich</b>	Wiesenstrasse 11	755					1	8		1'007	5'432'200	5'062'400	7'562'000	415'985
	<b>Total</b>	<b>Fertige Bauten</b>	<b>76'735</b>	<b>24</b>	<b>18</b>	<b>35</b>	<b>35</b>	<b>26</b>	<b>2'389</b>	<b>28</b>	<b>150'914</b>	<b>709'379'400</b>	<b>555'543'977</b>	<b>702'009'000</b>	<b>37'997'334</b>
Angefangene Bauten	<b>Total</b>	<b>Angefangene Bauten</b>									<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Bauland	<b>Total</b>	<b>Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>									<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
		<b>Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>									<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Total Grundstücksverzeichnis		<b>Angefangene Bauten</b>									<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
		<b>Fertige Bauten</b>									<b>709'379'400</b>	<b>555'543'977</b>	<b>702'009'000</b>	<b>37'997'334</b>	
		<b>Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>									<b>709'379'400</b>	<b>555'543'977</b>	<b>702'009'000</b>	<b>37'997'334</b>	

## Aufstellung der Käufe und Verkäufe:

Käufe: Grand-Lancy, Avenue Eugène Lance 38, 38Bis

per 13. Oktober 2009

Verkäufe: Keine

## Stammvermögen per 31. Dezember

	2009	2008
<b>Aktiven</b>	CHF	CHF
Umlaufvermögen	122'973.75	119'974.40
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>122'973.75</b>	<b>119'974.40</b>

	2009	2008
<b>Passiven</b>	CHF	CHF
Stammvermögen	100'000.00	100'000.00
Gewinnvortrag	22'973.75	19'974.40
<b>Nettovermögen</b>	<b>122'973.75</b>	<b>119'974.40</b>

	2009	2008
<b>Erfolgsrechnung</b>	CHF	CHF
Zinsertrag	2'999.35	3'776.40
<b>Gesamterfolg</b>	<b>2'999.35</b>	<b>3'776.40</b>

**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 2009 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, 8. März 2010

### **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 2009.

#### **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 SIX, 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 2009).

#### **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 2009 für  
die Anlagegruppe Casareal**

Per 31. Dezember 2009 wird der Marktwert für das Portfolio der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus, Anlagegruppe Casareal, mit 204 Liegenschaften auf CHF 2'160'799'700.00 geschätzt (2008: CHF 2'098'655'800.00). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2009 bis 31. Dezember 2009 wurden zwei Liegenschaften veräussert; drei Liegenschaften befinden sich im Bau und wurden deswegen «at cost» bewertet. Die bis anhin als zwei Liegenschaften geführten Objekte Schachenfeld I und Schachenfeld II wurden zusammengefasst. Weiter wurde die Liegenschaft Herweg 1 in Männedorf erworben und in die bestehende Liegenschaft Mooshaldenstrasse 40, 42–46 integriert.

Von den 199 (durch die Zusammenlegung zukünftig 198) Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 84 Liegenschaften abgewertet, eine Liegenschaft blieb unverändert und 114 Liegenschaften wurden aufgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung von +1.72% statt (+ CHF 34'220'600.00 gegenüber 2008). Bei dieser Aufwertung wurde die Liegenschaft in Winterthur, Pionierstrasse 18–24, Bahnmeisterweg 12, 14 nicht berücksichtigt, weil ein Teilverkauf von Parkplätzen (aufgrund von Dienstbarkeitsverträgen) durchgeführt wurde. Ebenso nicht berücksichtigt wurde die Liegenschaft Mooshaldenstrasse 40, 42–46 in Männedorf, da ein Teilzukauf durch den Erwerb der Liegenschaft Herweg 1 stattgefunden hat. 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 1.6% höher), der damit verbundenen Anpassung der Mietzinspotenziale (rund 1.3% höher) sowie durchgeführten Sanierungen bei vereinzelt Liegenschaften.

**Bewertungsergebnisse  
per 31. Dezember 2009 für  
die Anlagegruppe Proreal**

Per 31. Dezember 2009 wird der Marktwert für das Portfolio der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus, Anlagegruppe Proreal, mit 26 Liegenschaften auf CHF 702'009'000.00 geschätzt (2008: CHF 662'635'000.00). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2009 bis 31. Dezember 2009 wurde eine Liegenschaft in Grand-Lancy erworben und keine Liegenschaft veräussert.

Von den 25 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 11 Liegenschaften abgewertet und 14 Liegenschaften wurden aufgewertet. In der Summe fand eine geringe Aufwertung von +0.18% statt (+ CHF 1'184'000.00 gegenüber 2008). 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 2.1% höher) und durchgeführten Sanierungen bei einzelnen Liegenschaften.

Zürich, 17. Dezember 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 <sup>2)</sup>  in %	Anlagerendite <sup>2)</sup>  in %
2003 <sup>1)</sup>	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
2009	1'767'375	1'042.99	45.00	4.18	5.44

**Anlagegruppe Proreal**

Abschluss per 31.12.	Anzahl Ansprüche	Inventarwert nach Ausschüttung  in CHF	Ausschüttung pro Anspruch und Ertragsjahr  in CHF	Ausschüttungs- rendite <sup>2)</sup>  in %	Anlagerendite <sup>2)</sup>  in %
2003 <sup>1)</sup>	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
2009	534'357	944.87	43.50	4.40	4.37

<sup>1)</sup> Gründung 1.1.2003

<sup>2)</sup> Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der aktuellen Fachinformation der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).