

Geschäftsbericht 2010

Geschäftsbericht per 31. Dezember 2010

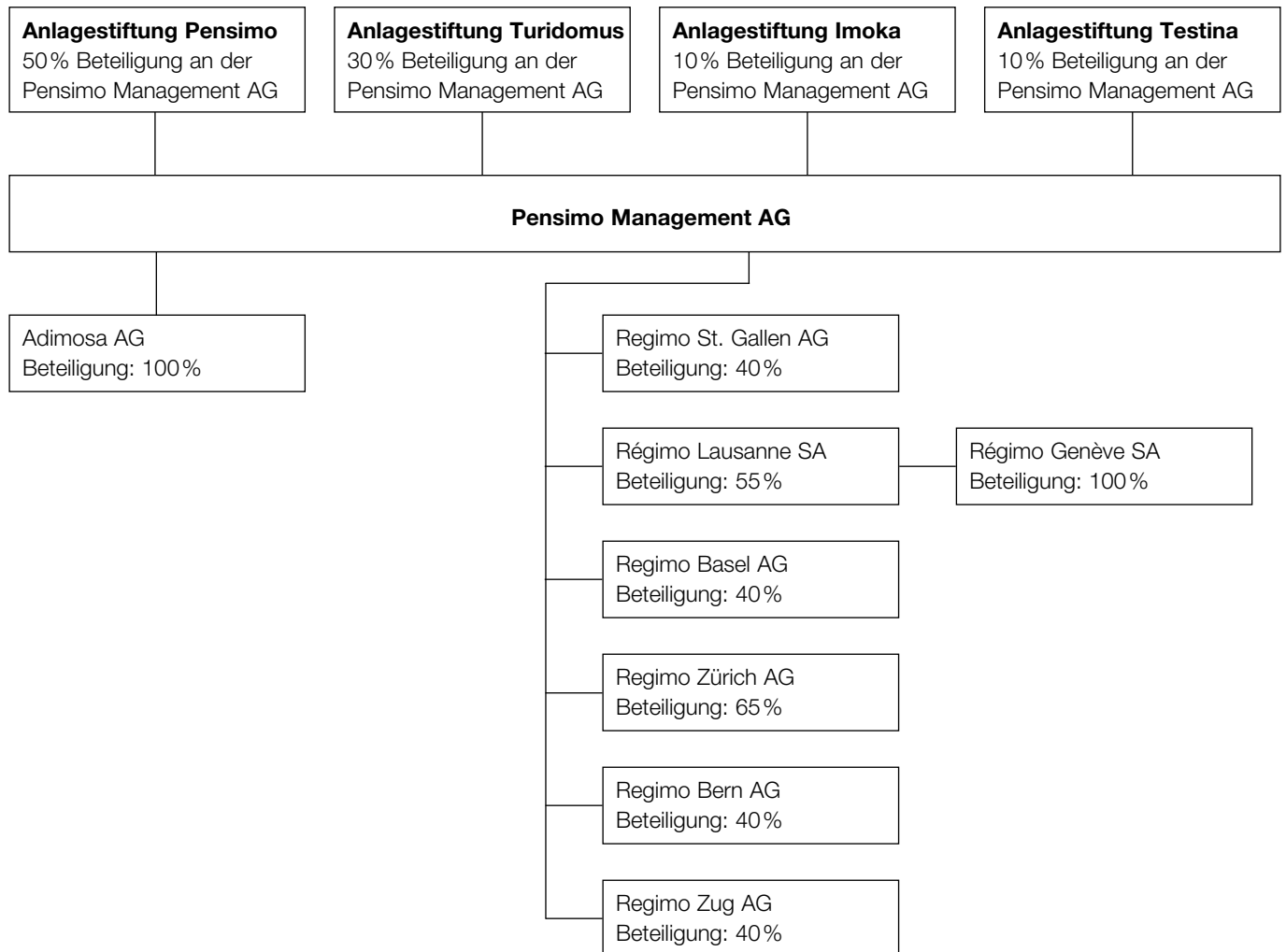
Geschäftsführung
Pensimo Management AG

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 (31.12.2010)	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 2010 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 2010 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 2010	36

Stiftungsrat	Jürg Brechbühl , Präsident, Bern Françoise Bruderer , Bern Beat Hämmerle , Zollikofen Andi Hoppler , Zürich Bernhard Keller , Bassersdorf Beat Läderach , Schaffhausen Christophe Sarrasin , Lausanne Markus Schneider , Gossau 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 Roland Stockmann , 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	261'931	209'977
Kaderversicherung der SAirGroup	38'932	35'453
Versicherungseinrichtung des Flugpersonals der Swissair, Schweizerische Luftverkehr Aktiengesellschaft	208'122	–
SWISS Vorsorgestiftung für das Cockpitpersonal II	106'989	13'699
SWISS Vorsorgestiftung für das Kabinenpersonal	59'106	53'912
Personalvorsorge Gate Gourmet Switzerland	27'941	11'933
Personalvorsorge The Nuance Group AG	5'654	4'705
PFS Vorsorgestiftung II	7'569	4'075
Personalvorsorgestiftung der Cargologic AG	12'463	9'391
Personalvorsorge Swissport	73'570	60'993
Personalvorsorge Avireal AG	9'541	5'680
Pensionskasse Stadt Zürich	347'653	150'924
Fonds de Pensions Nestlé (Fondation Edouard Muller)	292'181	–
Pensionskasse Post	408'723	35'993
Total Ansprüche	1'860'375	596'735

Die Anlagestiftung Turidomus führt die zwei wirtschaftlich autonomen Anlagegruppen Casareal und Proreal. Die Ansprüche gegenüber den Anlagegruppen sind nach Art. 56 der Verordnung (BVV 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 BVV 2 bzw. von Ziff. 6.5.4 der Anforderungen des BSV an Anlagestiftungen.
Retrozessionen	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.
Mindestgliederung Bilanz und Erfolgsrechnung	Die Mindestgliederung der Bilanz und Erfolgsrechnung richtet sich nach den Vorgaben der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).
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 2010 für die Anlagegruppe Casareal auf 0.8% und bei Proreal auf 0.9% des Soll-Mietertrags pro Jahr.

Eckdaten

	31.12.2010	31.12.2009
Anlagegruppe Casareal		
Nettovermögen in CHF	2'104'836'969.53	1'922'882'267.44
Anzahl Ansprüche	1'860'375	1'767'375
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	1'086.40	1'042.99
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	45.00	45.00
Anlagegruppe Proreal		
Nettovermögen in CHF	604'102'709.32	528'144'955.22
Anzahl Ansprüche	596'735	534'357
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	968.85	944.87
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	43.50	43.50

Kennzahlen¹⁾

	2010	2009
Anlagegruppe Casareal		
Mietzinsausfallquote (Ertragsausfallrate)	3.26 %	3.37 %
Fremdfinanzierungsquote	4.60 %	8.05 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	79.71 %	62.13 %
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA})	0.36 %	0.37 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	7.81 %	5.23 %
Ausschüttungsrendite	3.98 %	4.18 %
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	94.86 %	99.45 %
Anlagerendite	8.48 %	5.44 %
Anlagegruppe Proreal		
Mietzinsausfallquote (Ertragsausfallrate)	8.62 %	12.01 %
Fremdfinanzierungsquote	13.89 %	21.73 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	88.10 %	65.27 %
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA})	0.28 %	0.28 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	6.66 %	4.17 %
Ausschüttungsrendite	4.30 %	4.40 %
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	96.24 %	100.11 %
Anlagerendite	7.14 %	4.37 %

¹⁾ 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 2010 kann wie folgt beschrieben werden:

Kauf und Neubau Visp, Brückenweg 8, 10, 12, 14	6'907'000
Neubau Biel, Gerbergasse 4–8, Freiestrasse 11–15	4'526'000
Neubau Winterthur, Rychenbergstrasse 55a, 55b, 57a, 57b, 67, 73	18'685'000
Erneuerung Bassersdorf, Talgüetlistrasse 1, 3, 5	510'000
Erneuerung Düringen, Alfons-Aeby-Strasse 39, 41	4'900'000
Erneuerung Genève, Rue des Pénales 3	950'000
Erneuerung Riehen, Gestaltenrainweg 61–77, Niederholzboden 50–58	7'740'000
Erneuerung Thun, Länggasse 1, 1a, 1b, 1c, Frutigenstrasse 16	9'500'000
Erneuerung Winkel, Mülibachstrasse 1–23	590'000
Erneuerung Zürich, Nordstrasse 227	650'000
Diverse Investitionen	612'000
Total Investitionen 2010 in CHF	55'570'000
Verkauf Zihlschlacht, Hauptstrasse 29, 31	2'560'000
Total Desinvestitionen 2010 in CHF	2'560'000

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2010 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Casareal beträgt CHF 2'277'023'400.00 (Vorjahr CHF 2'160'799'700.00). Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 4.2 % (Vorjahr 4.4 %) und 5.2 % (Vorjahr 5.3 %). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 4.7 % (Vorjahr CHF 4.9 %). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich per 31. Dezember 2010 auf CHF 1'086.40 (Vorjahr CHF 1'042.99) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Per 30. September 2010 erfolgte eine Emission von 93'000 Ansprüchen im Vorzeichnungsrecht der bisherigen Anleger.

Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Casareal zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 96'998'070.00 zu, welche für die Rückzahlung fremder Mittel sowie für die laufende Investitionstätigkeit verwendet wurden. Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Erfolgsrechnung

Erträge

Das Total des Soll-Mietertrags nahm im Geschäftsjahr um 1.89 % auf CHF 140'647'937.85 zu.

Die Mietzinsausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 3.26 % (CHF 4'581'777.58) des Soll-Mietertrags gegenüber 3.37 % (CHF 4'654'849.22) im Vorjahr. Die grössten Leerstände bestehen in den Liegenschaften Winterthur, Rychenbergstrasse 55a, 55b, 57a, 57b, 67, 73 (CHF 484'822.00); Steinhausen, Grabenackerstrasse 42–50, 65 (CHF 356'244.00); Winterthur, Pionierstrasse 18–24, Bahnmeisterweg 12, 14 (CHF 253'719.80); Rohr, Hauptstrasse 35, 37a–d (CHF 238'873.00) und Riehen, Gstatenrainweg 61–77, Niederholzboden 50–58 (CHF 232'675.00).

Aufwendungen

Gemäss Beschluss des Stiftungsrates wurden im laufenden Geschäftsjahr Hypothekendarlehen in Anspruch genommen. Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 335'556.80 auf CHF 2'580'730.38 zurückgegangen.

Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 11'755'119.47 (Vorjahr CHF 11'649'614.10) und machte somit 8.36 % (Vorjahr 8.73 %) des Soll-Mietertrages aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt sowie Erneuerungen) wurden total CHF 20'778'374.24 (Vorjahr CHF 24'390'239.97) bzw. 14.77 % (Vorjahr 18.28 %) 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
Kauf und Neubau Visp, Brückenweg 8, 10, 12, 14	30'018'450	6'907'000	23'111'450
Neubau Biel, Gerbergasse 4–8, Freiestrasse 11–15	34'820'000	12'884'000	21'936'000
Neubau Winterthur, Rychenbergstrasse 55a, 55b, 57a, 57b, 67, 73	70'864'600	70'739'000	125'600
Erneuerung Bassersdorf, Talgütlistrasse 1, 3, 5	5'127'000	510'000	4'617'000
Erneuerung Goldach, Haini-Rennhas-Strasse 15	315'000	143'917	171'083
Erneuerung Riehen, Gstatenrainweg 61–77, Niederholzboden 50–58	13'907'000	11'540'000	2'367'000
Erneuerung Thun, Länggasse 1, 1a, 1b, 1c, Frutigenstrasse 16	20'197'274	10'000'000	10'197'274
Erneuerung Winkel, Mülibachstrasse 1–23	8'700'000	590'000	8'110'000
Erneuerung Wil, Grundgasse 1–7, 2–12	2'130'000	1'740'000	390'000
Diverse Planungskredite	1'558'000	292'000	1'266'000
Total Verpflichtungen per 31.12.2010 in CHF	187'637'324	115'345'917	72'291'407

Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2010 beträgt CHF 88'254'725.99. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 18'051'708.38) und den realisierten Kapitalgewinnen (CHF 68'381.10) steht ein Betrag von CHF 106'374'815.47 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 3.98 % (Vorjahr 4.18 %). Die Anlagerendite beläuft sich auf 8.48 % (Vorjahr 5.44 %).

Anlagegruppe Proreal**Vermögensrechnung****Investitionen und Desinvestitionen**

Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit der Anlagegruppe im Jahr 2010 kann wie folgt beschrieben werden:

Kauf und Neubau Zürich, Binzmühlestrasse 170	10'208'000
Erneuerung Basel, Aeschengraben 9	6'720'000
Erneuerung Bussigny, Rue de l'Industrie 58	1'400'000
Erneuerung Zürich, Josefstrasse 212, 214, 216, 218	822'000
Erneuerung Zürich, Wasserwerkstrasse 6, 8, Stampfenbachstrasse 101	2'278'000
Total Investitionen 2010 in CHF	21'428'000

Verkäufe	keine
Total Desinvestitionen 2010 in CHF	0

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2010 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Proreal beträgt CHF 728'333'000.00 (Vorjahr CHF 702'009'000.00). Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 3.5 % (Vorjahr 3.6 %) und 5.4 % (Vorjahr 5.5 %). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 4.6 % (Vorjahr CHF 4.8 %). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 31. Dezember 2010 auf CHF 968.85 (Vorjahr CHF 944.87) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Per 30. September 2010 erfolgte eine Emission von 69'000 Ansprüchen im Vorzeichnungsrecht der bisherigen Anleger. Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Proreal zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 58'939'100.86 zu, welche für die Rückzahlung fremder Mittel sowie für die laufende Investitionstätigkeit verwendet wurden.

Per 30. September 2010 hat die Versicherungseinrichtung des Flugpersonals der Swissair, Schweizerische Luftverkehr Aktiengesellschaft die per 24. Juni 2010 gekündigten 6'622 Ansprüche zurückgegeben. Diese 6'622 Ansprüche wurden mit einer Direktplatzierung weitergegeben.

Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Erfolgsrechnung**Erträge**

Das Total des Soll-Mietertrags nahm um 6.02 % auf CHF 43'767'126.72 zu. Die Mietzinsausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 8.62 % (CHF 3'772'827.31) des Soll-Mietertrags gegenüber 12.01 % (CHF 4'958'883.55) im Vorjahr. Die grössten Leerstände bestehen in den Liegenschaften Bussigny, Rue de l'Industrie 58 (CHF 1'565'986.00); Dietikon, Riedstrasse 10–14 (CHF 1'019'475.00); Basel, Aeschengraben 9 (CHF 563'514.00); und Münsingen, Dorfmattheweg 8, 8a, 8b (CHF 204'908.00).

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 64'980.08 auf CHF 653'243.38 zurückgegangen.

Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 2'358'879.44 (Vorjahr CHF 1'754'461.01) und machte somit 5.39 % (Vorjahr 4.78 %) des Soll-Mietertrages aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt sowie Erneuerungen) wurde total CHF 10'054'885.86 (Vorjahr CHF 8'227'204.69) bzw. 22.97 % (Vorjahr 22.43 %) 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	58'565'000	10'208'000	48'357'000
Erneuerung Basel, Aeschengraben 9	9'290'000	8'470'000	820'000
Vermarktungskredit Zürich, Bleicherweg 21, Beethovenstrasse 35	500'000	0	500'000
Diverse Planungskredite	675'000	68'000	607'000
Total Verpflichtungen per 31.12.2010 in CHF	69'030'000	18'746'000	50'284'000

Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2010 beträgt CHF 26'972'582.74. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 6'387'449.69) steht ein Betrag von CHF 33'360'032.43 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Betrag von CHF 43.50 (Vorjahr CHF 43.50) je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 4.30 % (Vorjahr 4.40 %). Die Anlagerendite beläuft sich auf 7.14 % (Vorjahr 4.37 %).

**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 2010 seien zu genehmigen.
2. Die Jahresberichte der Anlagestiftung Turidomus und der Anlagegruppen Casareal und Proreal für das Jahr 2010 seien zu genehmigen.
3. Dem Stiftungsrat sei für das Geschäftsjahr 2010 Entlastung zu erteilen.

Zürich, 15. März 2011

Anlagestiftung Turidomus

Jürg Brechbühl
Präsident des Stiftungsrates

Richard Hunziker
Mandatsleiter

Vermögensrechnung per 31. Dezember

	Marktwert 2010 CHF	Marktwert 2009 CHF
Aktiven		
Immobilien		
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	19'791'000.00	62'018'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	2'257'232'400.00	2'098'781'700.00
Total Immobilien	2'277'023'400.00	2'160'799'700.00
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	531'840.96	495'121.73
Rechnungsabgrenzungen	141'406.35	1'448.45
Kurzfristige Forderungen	3'203'735.57	5'001'643.79
Langfristige Forderungen	1'350'000.00	1'350'000.00
Beteiligungen	2'096'646.00	2'096'646.00
Gesamtvermögen	2'284'347'028.88	2'169'744'559.97
Passiven		
Hypothekarschulden	104'800'000.00	173'920'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	125'740.65	122'973.75
Rechnungsabgrenzungen	204'432.53	1'141'419.65
Kurzfristige Verbindlichkeiten	12'866'886.17	8'753'899.13
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	2'166'349'969.53	1'985'806'267.44
Geschätzte Liquidationssteuern	61'513'000.00	62'924'000.00
Nettovermögen	2'104'836'969.53	1'922'882'267.44
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand 1.1.	1'767'375	1'767'375
Veränderungen im Berichtsjahr	93'000	0
Stand 31.12.	1'860'375	1'767'375
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	1'131.40	1'087.99
Ausschüttung	45.00	45.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'086.40	1'042.99
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	1'922'882'267.44	1'902'435'944.79
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-79'531'875.00	-79'531'875.00
Zeichnungen	96'998'070.00	0.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Gesamterfolg	164'488'507.09	99'978'197.65
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	2'104'836'969.53	1'922'882'267.44

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2010 CHF	2009 CHF
Mietertrag netto	136'086'593.41	133'411'171.59
Soll-Mietertrag	140'647'937.85	138'043'243.45
./. Minderertrag Leerstand	-4'494'234.75	-4'432'671.55
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-87'542.83	-222'177.67
Übrige Erträge aus Liegenschaften	20'433.14	22'777.36
Unterhalt Immobilien	32'533'493.71	36'039'854.07
Instandhaltung	11'755'119.47	11'649'614.10
Instandsetzung	20'778'374.24	24'390'239.97
Betriebsaufwand	14'424'765.68	14'358'240.16
Ver- und Entsorgungskosten	1'350'403.64	1'382'431.30
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	2'752'243.36	2'725'131.66
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	1'482'439.90	1'555'097.60
Verwaltungshonorare	6'132'343.10	6'026'780.10
Vermietungs- und Insertionskosten	574'118.00	479'389.40
Übriger Liegenschaftenaufwand (Betriebsaufwand)	529'165.58	638'004.65
Steuern und Abgaben	1'604'052.10	1'551'405.45
Operatives Ergebnis	89'128'334.02	83'013'077.36
Sonstige Erträge	554'971.19	1'915'683.82
Aktivzinsen	44'622.04	46'274.47
Aktivierte Bauzinsen	286'793.10	1'847'839.90
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	223'556.05	21'569.45
Finanzierungsaufwand	2'640'929.83	2'979'883.68
Hypothekarzinsen	2'580'730.38	2'916'287.18
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	2'766.90	2'999.35
Baurechtszinsaufwand	57'432.55	60'597.15
Verwaltungsaufwand	1'926'399.39	1'980'298.50
Vergütung Geschäftsführung	1'210'697.45	1'336'810.80
Schätzungs- und Revisionsaufwand	289'973.60	292'556.00
Übriger Verwaltungsaufwand	425'728.34	350'931.70
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	3'138'750.00	0.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	3'138'750.00	0.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
Nettoertrag des Rechnungsjahres	88'254'725.99	79'968'579.00
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	68'381.10	188'988.65
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	68'381.10	188'988.65
Realisierter Erfolg	88'323'107.09	80'157'567.65
Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste	76'165'400.00	19'820'630.00
Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste	74'754'400.00	20'264'630.00
Veränderung latente Steuern	1'411'000.00	-444'000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	164'488'507.09	99'978'197.65
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	88'254'725.99	79'968'579.00
Vortrag des Vorjahres	18'051'708.38	17'426'015.73
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne	68'381.10	188'988.65
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	106'374'815.47	97'583'583.38
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	83'716'875.00	79'531'875.00
Vortrag auf neue Rechnung	22'657'940.47	18'051'708.38

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	Binningerstrasse 55, 57	1'353		6	12			8		33	2'773'000	3'893'000	3'202'000	228'175
Allschwil	Lindenstrasse 25, 27, Ulmenstrasse 10, 12	4'569		16	31			42	7	187	11'629'500	10'546'000	12'270'000	769'248
Aubonne	Rue des Fossés-Dessous 15-35	3'561	1	7	21	23	3	106		981	19'329'900	22'660'658	22'150'000	1'379'737
Basel	Dolderweg 2, 4, Rebgasse 17	977	2	8	14				2	363	5'468'200	8'071'000	7'265'000	404'562
Basel	Farnsburgerstrasse 22	528	7		11			2	3	200	2'981'900	3'594'000	3'010'000	212'713
Basel	Grenzacherstrasse 30, 30a, 32	2'602		2	12	7		65	12	509	14'905'100	14'450'000	13'430'000	790'671
Basel	Hochstrasse 4-10, Pfeffingerstrasse 8-12, Solothurnerstrasse 11	1'442	7	24	6	7			1	228	4'521'200	8'214'000	3'509'000	337'837
Basel	Homburgerstrasse 6, 8	329			6	1			1		1'836'900	1'607'000	1'436'000	81'764
Basel	Innere Margarethenstrasse 24, 24a	816	2	15	1	3		3	1	207	2'862'300	6'511'000	3'343'000	228'853
Basel	Leonhardstrasse 53, 55	2'093	1		11	5		64	2	927	10'797'000	11'190'000	12'200'000	697'146
Basel	Missionstrasse 59	195	12			1				80	1'027'500	1'876'000	1'108'000	90'898
Basel	Prattelerstrasse 9, 11	4'281	5	28	27	6		17	1	130	13'479'200	15'308'000	15'920'000	942'177
Basel	Rümelinbachweg 10, 12	1'036		2	5	1	1	50	1	1'143	6'882'900	10'934'000	7'785'000	444'768
Bassersdorf	Auenring 11, 13	1'477		4	16			16	1		4'463'000	4'270'000	5'464'000	300'175
Bassersdorf	Im Baumgarten 1, 3, 5	3'945				18		23	2		6'672'000	6'067'600	6'185'000	388'601
Bassersdorf	Talgütlistrasse 1, 3, 5	5'996	3	1	7	9	5	38	4		7'709'700	8'446'100	4'698'000	391'512
Belmont-sur-Lausanne	Route d'Arnier 8, 10	StWE	1	3	7	5	2	21			5'170'300	5'071'231	5'360'000	376'992
Bern	Bierhübeliweg 35	456		2	5	5		1			3'480'200	3'250'800	4'018'000	230'745
Bern	Giacomettistrasse 8	1'409	16	21	9			23		101	6'133'800	8'233'700	6'689'000	481'790
Bern	Hintere Engehaldenstrasse 34, 36, 38	6'600			8	25	7	48	12		14'230'000	17'933'700	14'060'000	936'354
Bern	Länggassstrasse 19	1'476	1	1	1	6		24		676	6'819'000	6'426'200	7'422'000	440'156
Bern	Lentulustrasse 37	482	12	1							1'325'500	1'691'900	1'363'000	92'470
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	11'770'000	825'229
Bulle	Rue de la Berra 58, 60	3'240		20	2	6		41			4'953'600	5'445'700	6'170'000	402'019
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	24'740'000	1'751'407
Bussigny-près-Lausanne	Rue de l'Eguechaudens 1, 3	3'573		13	12	14		42			10'340'800	9'883'032	10'940'000	721'512
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	22'130'000	1'323'213
Carouge	Place du Rondeau 8	280	16		2					240	3'820'400	3'966'000	4'444'000	275'804
Celerina	Chesa Faratscha K, L, M	3'507			13	8	1	30	4		5'583'300	7'585'800	7'748'000	439'257
Cham	Kleinweid 1-11	19'464	8		28	42	24	159	21		43'350'000	37'834'000	48'630'000	2'732'410
Chavannes-près-Renens	Avenue de Préfaully 25a	1'110		23	8			43			7'031'700	5'514'290	7'602'000	502'144
Chavannes-près-Renens	Route de la Maladière 8, 10	2'176		16	8	8		49	1	716	6'780'800	7'969'971	6'389'000	590'259
Chavannes-près-Renens	Rue de la Blancherie 3	3'240	1	21	43	1		52			6'264'000	8'978'824	7'312'000	729'076
Collex-Genève	Route de Collex 185, 187, Route de Vireloup 110	2'480		2		4	2	13	2	151	2'260'300	4'333'000	2'400'000	188'604
Crissier	Chemin de la Colline 16, 18, 22	2'600		2	15			24			3'102'100	3'237'075	3'193'000	236'427
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	14'010'000	903'777
Dättwil b. Baden	Husmatt 2, 3, 4	StWE	12	6	17	11	5	68	18	1'139	12'238'300	13'987'000	12'850'000	939'857
Dielsdorf	Gumpenwiesenstrasse 22-38	10'288		8	7	24	18	77	9		17'624'700	21'018'900	15'730'000	1'113'319
Dielsdorf	Gumpenwiesenstrasse 33, 35, 40-52	15'111			18	52	11	129	27		25'108'100	24'895'200	24'870'000	1'607'996
Zwischentotal		155'218	118	278	440	410	93	1'649	147	10'786	371'130'500	407'091'731	392'815'000	25'529'655

		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		155'218	118	278	440	410	93	1'649	147	10'786	371'130'500	407'091'731	392'815'000	25'529'655
Dietikon	Malerstrasse 21, 23, 25	2'194		6	15			4			3'359'600	3'701'400	4'683'000	258'240
Dübendorf	Bungertweg 11	2'211	8		7	9	1	29	1	105	7'221'500	7'728'500	8'308'000	489'550
Dübendorf	Höglerstrasse 2, 4, 6, 8, 10	5'296		10	20	20		52	19		16'849'400	13'161'400	17'980'000	979'185
Düdingen	Alfons-Aeby-Strasse 39, 41	6'432	16	16	8	16		51			11'918'300	14'737'800	13'500'000	627'916
Effretikon	Lindenstrasse 16	3'738	6	5	18	13		40			8'366'900	8'592'900	10'470'000	606'687
Effretikon	Weiherstrasse 21, 23	2'177			5	6		14	2		2'829'200	4'141'000	3'544'000	231'129
Embrach	Bankstrasse 8, 10, 12, 14	4'029	4	4	4	16	8	36		92	9'614'000	7'860'000	10'010'000	581'588
Emmenbrücke	Oberhofmatte 3, 5, 7, 9, 11, 13	7'774		10	15	30	5	60	1		15'570'200	15'215'000	16'080'000	1'030'468
Engelburg	Kreuzstrasse 6-30	7'606		15	23	16		80	15		11'734'000	13'508'000	13'070'000	843'520
Fislisbach	Steinackerstrasse 16a, 16b, Schönbühlstrasse 17a, 17b	4'927		7	18	13		56	10		9'449'000	10'001'000	10'170'000	643'025
Frauenfeld	Thurstrasse 26, 26a, 28	2'543		6	9	3		25			3'037'000	3'489'000	3'437'000	235'697
Fribourg	Route de Schiffenen 8, 10, 12, 40, 42	5'377		1	15	38	23	62	4		16'355'000	19'386'700	12'950'000	1'163'972
Fribourg	Route de Schiffenen 9, 9a, 11, 44	1'015		7	14	28	1	7	9		12'144'400	13'399'900	10'600'000	831'823
Genève	Avenue d'Aire 91B, 91C	ME			4	12	12	40		6	7'537'800	7'986'000	7'982'000	497'460
Genève	Avenue Henri-Golay 3	1'496				5	6	13		303	4'130'200	5'246'000	4'972'000	332'832
Genève	Bd Georges-Favon 1, 3, Quai de la Poste 8	511			1		7			1'156	7'744'300	12'246'000	8'884'000	525'192
Genève	Chemin des Crêts-de-Champel 7	1'552		26	1	16		23			13'527'000	11'237'000	13'560'000	713'875
Genève	Chemin Grange-Canal 23, 23a, 23b	2'268			6	18	6	42		564	8'665'300	12'500'000	9'339'000	669'487
Genève	Rue Daubin 33	1'093		33		3	3	12			5'472'600	5'943'000	7'282'000	421'985
Genève	Rue de Berne 10	270				5	4			517	5'369'400	5'581'000	6'192'000	371'954
Genève	Rue de Soubeyran 2, 2bis, 4, 4bis, 4ter	3'319				42	28	95		31	23'233'000	25'276'000	24'940'000	1'459'224
Genève	Rue des Alpes 17	192	50				1			83	5'570'000	4'961'000	6'148'000	513'231
Genève	Rue des Bains 41, 43	StWE			5	1	5	12		156	4'130'200	13'561'000	4'551'000	283'618
Genève	Rue des Pénates 3	376	62				1				4'675'000	4'520'000	4'917'000	433'343
Genève	Rue du Belvédère 7	122		7	5						1'032'400	1'788'000	1'092'000	109'985
Genève	Rue Jean-Violette 10	508	12	13		1		10	1	460	5'266'000	5'574'000	6'625'000	410'497
Genève	Rue Liotard 10	1'165	10	4	16	9		6		930	7'272'900	9'929'000	9'669'000	567'294
Genève	Rue Michel-Roset 1, Rue de Berne 8	344		3	9	6	1			496	4'233'500	6'468'000	4'951'000	309'912
Gland	Rue de la Paix 10, 12, 14, 16, 18	6'485		12	18	13		101		93	7'755'600	15'979'451	9'522'000	737'265
Glattbrugg	Fliederstrasse 6, 8	1'625		10	6	3		14			3'952'900	4'417'800	5'416'000	299'382
Glattbrugg	Rosenstrasse 9, 11	1'297		4	14	4		5			4'499'000	4'445'000	6'303'000	341'323
Goldach	Haini-Rennhas-Strasse 15	StWE		14	29	15		88			10'556'000	16'184'900	9'648'000	764'423
Goldach	Seebüelstrasse 8, 10	2'781		8	6	6		23	2		3'602'700	4'459'700	4'050'000	287'248
Grand-Lancy	Avenue des Communes-Réunies 6	185					6			176	1'239'000	1'934'000	1'066'000	119'349
Grand-Lancy	Chemin de Pesay 1-18, Chemin des Anémones 2-8	8'956			30	54	24	24	19		18'488'000	21'469'000	21'930'000	1'526'562
Grand-Lancy	Place du 1 ^{er} Août 2	279					6			238	1'961'800	3'078'000	2'252'000	180'431
Hünenberg	Eichrüti 1-11, 12a, 12b, 14a, 14b, 16a, 16b	43'283	1	8	19	27	13	102	13		30'209'000	23'179'000	29'630'000	1'752'875
Hünenberg	Eichrüti 20, 21a, 21b, 21c, 22, 23a, 23b, 24, 26			6	20	42	2	89	14		35'658'200	31'977'000	35'420'000	1'970'187
Zwischentotal		288'644	287	513	800	900	256	2'864	257	16'193	725'360'800	801'954'182	773'958'000	49'651'387

		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		288'644	287	513	800	900	256	2'864	257	16'193	725'360'800	801'954'182	773'958'000	49'651'387
Hünenberg	Eichrüti 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38		3	2	9	28	5	81	15		22'592'600	20'242'000	23'770'000	1'302'542
Kleindöttingen	Feldstrasse 16, 18	3'696		5	5	10	5	41			4'444'000	6'673'000	5'426'000	389'177
Kloten	Balsbergweg 4-22	9'077		18	37	16		77	11	91	19'643'000	18'368'000	23'080'000	1'284'319
Kloten	Flughafenstrasse 6, 8	2'787		6	25			25	1	51	6'308'000	7'360'000	7'175'000	424'110
Kloten	Hardacker 17-33, 35, 37	18'467	38	12	90	12		136	24	12	31'277'000	32'215'000	37'360'000	2'090'835
Kloten	Hohrainli 16	1'025	15	15		1					3'363'700	2'993'000	2'726'000	228'792
Kloten	Hohrainli 18	916	26								1'928'200	1'865'500	746'400	157'921
Kloten	Hohrainli 47	1'058		5	10						3'214'000	3'095'500	3'858'000	222'368
Kloten	Schwimmbadstrasse 9	945	27	4				12			4'279'000	3'170'000	5'940'000	322'218
Kloten	Thalwiesen / Hohrainli PP/GP	3'787						239	2		1'919'000	1'692'200	2'311'000	114'840
Kloten	Thalwiesenstrasse 17, 19, 21, Hohrainlistrasse 20, 22	5'246	2	36	30				3		13'755'000	12'060'800	17'150'000	939'390
Kloten	Thalwiesenstrasse 23, 25, 27	2'748	5	40	14						11'602'600	10'654'300	14'900'000	823'246
Kloten	Am Balsberg 22, 24, 26, 28	5'760		6	16	14	9	73	6		12'852'700	12'258'700	12'340'000	871'816
Kloten	Am Balsberg 32	3'142	10	15	15	10		62			9'344'400	9'225'000	7'532'000	657'177
Kloten	Am Balsberg 34, 36, 38	9'099		26	16	32	9	108	9		19'785'000	21'765'200	19'980'000	1'380'069
Kreuzlingen	Esslenstrasse 16, 18, 20, 22	12'023		2	10	15	5	51	8		9'340'700	9'141'000	9'598'000	600'411
Kreuzlingen	Reutistrasse 13, 15	3'960		10	10	8		35			5'770'000	5'282'000	6'479'000	399'652
Kreuzlingen	Zeppelinstrasse 11, 13, 15, Emmishoferstrasse 37, 39, 41			2	12	27	4	64	11	84	14'911'600	13'683'000	15'550'000	917'203
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	12'638'522	6'214'000	591'491
Lausanne	Avenue Eugène-Rambert 5	874	2	3	8	2	5	11			4'197'900	3'853'863	5'422'000	332'376
Lausanne	Chemin de Bellerive 17	StWE	21	3				11			3'929'400	5'919'777	4'435'000	311'007
Lausanne	Chemin de la Prairie 60, 62	2'398	100			1		31		100	9'746'900	7'726'312	12'620'000	911'147
Lausanne	Rue de Genève 75	548	6	40		1				1'322	11'443'000	11'894'620	14'830'000	801'527
Lausanne	Rue du Crêt 6	393	12								1'344'200	1'026'430	1'379'000	111'174
Lausanne	Avenue Auguste Tissot 6	1'219				4	4	8			2'998'700	4'503'345	4'383'000	229'652
Le Lignon	Avenue du Lignon 24, 25, 44, 45	836			35	54	15	27	10		18'392'000	26'074'000	24'270'000	1'506'000
Le Mont-sur-Lausanne	Route de Lausanne 14	3'171	4		10	4		42	1	1'133	6'013'700	7'738'736	6'548'000	530'264
Lugano	Via Simen 16, 18	2'205		12	24	12		50		230	12'130'000	10'616'803	12'870'000	807'350
Lutry	Chemin de la Culturaz 42A, 42B, 44A, 44B	2'875	13	8	7	12	5	50			8'356'400	10'489'537	9'372'000	656'881
Luzern	Morgartenstrasse 17, Zentralstrasse 16	868	5			2	2	9	6	1'403	5'887'000	6'060'000	6'129'000	440'003
Männedorf	Alte Landstrasse 396, 398	1'866				2	4	19		194	4'261'000	6'255'000	4'512'000	271'616
Männedorf	Brunngasse 18	467	4		2		2				1'513'300	2'150'000	1'618'000	92'170
Männedorf	Hofenstrasse 7	1'304			3	3		10	2		2'169'200	2'434'700	2'171'000	122'811
Männedorf	Mooshalde 40, 42, 43, 44, 45, 46, Herweg 1	10'232			8	17	6	36	6	154	14'923'000	12'715'200	15'780'000	784'290
Meilen	Gruebstrasse 21, 23	3'768		8	6	12		28		100	7'392'000	6'744'500	9'324'000	483'826
Münchenbuchsee	Höheweg 4, 14, 18, 20	StWE	1	7		16		24			6'627'800	6'090'600	6'866'000	407'772
Münchenbuchsee	Oberdorfstrasse 35, 35a, 37, 37a	BR		5		12	2	28		547	5'145'000	6'613'000	4'883'000	401'220
Muttenz	St. Jakobs-Strasse 10, 12	1'696	6	6	7			17	2	235	4'718'900	3'595'000	5'845'000	327'386
Zwischentotal		409'239	587	809	1'217	1'241	339	4'290	374	23'388	1'061'547'700	1'148'838'327	1'149'350'400	72'897'436

		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		409'239	587	809	1'217	1'241	339	4'290	374	23'388	1'061'547'700	1'148'838'327	1'149'350'400	72'897'436
Niederhasli	Nöschikonerstrasse 24	1'331		3	6	3		12			2'240'000	2'634'300	3'098'000	174'942
Nussbaumen	Flurstrasse 4, 6, 8, 10	6'281			24	26	3	69			14'238'600	19'976'000	17'160'000	1'009'434
Nyon	Chemin de la Redoute 30, 32, 34, 36, 38	9'911	15	12	39		9	93		691	19'210'000	18'490'974	22'030'000	1'501'063
Oberhasli	Rebstrasse 13, 15, Birchstrasse 159, 161, 163, 165	5'557	2			12	12	24	6		6'016'000	6'957'500	6'407'000	458'588
Obernau b. Kriens	Hubelstrasse 12, 14, 16, 18, 20	7'450	4	9	12	28		63	8		14'349'000	13'932'000	15'020'000	927'204
Obfelden	Winkelstrasse 41	1'388			4	2		9		29	1'614'200	1'898'000	1'923'000	115'285
Onex	Rue du Vieux-Moulin 9, 11	5'206		32	1	73		44	2		16'249'900	23'540'000	18'810'000	1'628'214
Pratteln	Vereinshausstrasse 22, 24	1'444		4	1	4		16	2	306	4'891'100	5'181'000	4'236'000	270'247
Préverenges	Route de Genève 64C, 64D	3'695	8	2	16	2		38			6'868'000	6'111'628	8'024'000	440'401
Préverenges	Route d'Yverdon 25b	2'411			8	8		23			3'671'300	3'588'905	4'194'000	300'461
Pully	Avenue de Lavaux 70a, 70b	1'797	3	15	7	2		16			4'018'400	3'971'540	5'359'000	336'781
Rapperswil-Jona	Heimatstrasse 20, 22, 24, 26, 28, 30	8'753		6	22	32		92	15		16'094'400	16'960'800	19'680'000	1'129'487
Rapperswil-Jona	Säntisstrasse 28	2'924		1	26	9		35	1		8'284'100	7'899'500	11'110'000	610'018
Reinach	Im Reinacherhof 61–93	5'136		12	15	15		42	4		16'634'700	11'146'000	17'220'000	993'109
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	23'740'000	1'635'707
Riaz	Rue de la Perrausa 8, 14, 16	ME		3	12	3		26			3'302'400	3'863'800	3'739'000	273'641
Richterswil	Im Leemann 9	1'075	1	5	3	2	1	9	2		3'027'000	2'905'900	3'689'000	207'026
Richterswil	Zugerstrasse 21, 23	1'098	1	4	8	2		7		95	3'088'600	3'761'900	3'672'000	215'649
Riehen	Grenzacherweg 261, 263	2'072		6	18	2		16			6'202'600	6'021'000	7'198'000	386'796
Riehen	Gstaltenrainweg 61–77, Niederholzboden 50–58	16'912	10	6	22	60	14	105	7		35'625'000	36'857'000	33'680'000	1'862'135
Rohr	Hauptstrasse 35, 37a, 37b, 37c, 37d	8'366	7		12	16		74		1'297	18'929'000	17'172'000	16'910'000	825'772
Rorbas	Joselrain 2–18, Nauengasse 11–31	16'188		6	19	26	11	71	35		16'425'200	18'615'000	17'530'000	1'135'923
Rorbas	Nauengasse 14, Zilacherstrasse 21, 23	3'572		4	6	9	3	27	5		4'574'800	4'510'000	4'450'000	334'971
Rotkreuz	Birkenmatt 10, 21, 23	1'947		3		13	5	47	6	778	11'440'000	9'422'000	12'220'000	710'167
Rüfenacht	Alte Bernstrasse 6, 8	2'084	1	4	7	2	2	13	4		3'313'000	4'883'800	3'513'000	222'550
Schliern b. Köniz	Talbodenstrasse 84, 86	2'258		4		12		16	3		5'200'200	4'962'700	4'850'000	291'147
Sevelen	Guschastrasse 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23	8'580		17	28	20	4	103	3	23	14'553'000	19'739'200	16'240'000	1'033'215
Spreitenbach	Geeracherstrasse 14–32	7'804		20	17	21	1	83	14		13'241'400	21'834'000	17'100'000	1'020'603
St. Gallen	Folchartstrasse 24	1'714			3	3	3	10			3'592'000	3'414'500	3'735'000	213'332
St. Gallen	Gerhaldenstrasse 43, 45	1'960			12	1	2	10			4'340'000	4'473'000	4'953'000	280'286
St. Gallen	Schneebergstrasse 32, 34	1'044		1	1		8	2			2'342'000	3'400'200	2'232'000	159'068
Stäfa	Tödistrasse 9, 11, 13, 15	3'664			4	20		23	5	88	5'626'500	7'274'200	8'872'000	504'704
Steinhausen	Grabenackerstrasse 40, 42, 44, 46, 48, 50, 65	15'828	5	1	9	7	55	105	32		42'908'900	38'807'000	43'370'000	2'162'676
Steinmaur	Frohbergstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15	9'920			9	33	14	80	24	27	18'747'500	19'213'800	17'940'000	1'120'428
Thônex	Chemin Edouard-Olivet 7, 9	922		4	4	6	4	20			4'233'500	4'627'000	4'389'000	291'953
Thun	Länggasse 1, 1a, 1b, 1c, Frutigenstrasse 16	5'500	12	1	15	22	1	102	1	2'656	15'034'000	27'126'100	13'870'000	1'151'703
Uster	Wilgüetlistrasse 17, 19	1'940			8	8		8			2'877'000	3'228'800	4'446'000	235'600
Vufflens-la-Ville	La Ruelle 9	1'412		3	2	3	1	17			2'254'000	2'427'165	2'345'000	175'857
Zwischentotal		588'383	659	1'019	1'643	1'761	492	5'935	553	32'166	1'457'845'000	1'591'556'025	1'578'304'400	99'243'576

		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		588'383	659	1'019	1'643	1'761	492	5'935	553	32'166	1'457'845'000	1'591'556'025	1'578'304'400	99'243'576	
Wettingen	Ahornweg 1	2'180		8	17			7			5'361'900	6'014'000	6'579'000	383'712	
Wetzikon	Ankengasse 5, 9	1'902		9	6	3		28			3'293'500	3'386'000	4'685'000	254'928	
Widen	Schachenfeldstr. 10–22, Bremgarterstr. 19–27, 37, 39, Dorngasse 27–35, 41, 43	49'050			27	67	50	346	23	489	83'057'200	106'828'395	97'470'000	5'799'152	
Wil	Grundgasse 1–7, 2–12	11'718	3	8	24	22	4	77	13	233	15'539'000	20'286'000	16'920'000	1'105'459	
Winkel	Lufingerstrasse 37, 39	1'662			4	4		12			1'980'200	2'186'700	2'273'000	132'803	
Winkel	Mülibachstrasse 1–23	11'762			13	11	17	79			12'870'200	13'653'700	11'530'000	793'685	
Winkel	Tüfwiesstrasse 11–17, Spichergasse 2–10, 5, 11	16'896		15	16	36	12	101	16	14	18'201'500	23'498'600	18'910'000	1'297'066	
Winterthur	Hammerweg 1, 3	886	3	9	3			11			2'966'200	2'853'200	3'901'000	200'626	
Winterthur	Moosackerstrasse 22, 24, 26, 28, 30, 32	5'429		8	21	11		47	9		10'443'200	10'058'200	11'420'000	688'334	
Winterthur	Pionierstrasse 18, 20, 22, 24, Bahnmeisterweg 12, 14	4'422	12	21	35	36	14	198		1'982	53'600'000	40'445'000	57'700'000	3'056'883	
Winterthur	Rütlistrasse 17	808		4	14			6			4'837'500	4'350'600	5'621'000	322'007	
Winterthur	Rychenbergstrasse 57a, 57b, 55a, 55b, 67, 73	11'812		12	33	35	10	177	15	5'156	70'739'000	56'500'000	64'330'000	801'890	
Winterthur	Sulzbergstrasse 1, 3	1'473		15	20	5		22			7'861'700	7'181'000	10'330'000	533'879	
Winterthur	Walkestrasse 16	665	4	5	3	4		7			3'239'300	2'881'400	3'955'000	219'456	
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	14'640'000	1'007'431	
Yverdon-les-Bains	Rue St-Roch 29	2'910	95				1	45			7'133'000	7'541'696	5'335'000	592'658	
Zofingen	Kanalweg 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26	12'346		20	28	48	24	138	3		27'290'000	34'817'000	26'620'000	1'824'483	
Zug	Bleichimatt 15, 17, 19	1'879		3	21			10	2		3'311'700	3'848'000	8'076'000	433'821	
Zug	Gimenenstrasse 4	3'814		1	11	7	1	26			6'171'800	5'436'000	7'189'000	405'996	
Zug	Steinhauserstrasse 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33	8'955	12	15	43	28	1	120	2		26'697'400	21'820'000	34'370'000	1'855'074	
Zumikon	Chapfstrasse 37	2'391		2	3	4		17	1		8'575'000	7'976'300	8'832'000	305'532	
Zürich	Anton Higi-Strasse 6, 8, 12, 14	2'286		1	10	5		6			3'708'300	4'240'000	4'598'000	261'996	
Zürich	Berninastrasse 52	StWE	11	2		7		22			5'132'000	8'161'600	6'329'000	366'949	
Zürich	Emil-Oprecht-Strasse 1, 3, 5, 7, 9	4'230		24	48	6	6	35		790	34'780'000	24'005'000	35'630'000	1'985'815	
Zürich	Feldstrasse 63	166				4				96	1'008'800	1'800'000	1'627'000	89'265	
Zürich	Georg Kempf-Strasse 1–12, 14	16'379	11	11	64	60	5	159	9	193	36'396'000	40'276'800	47'130'000	2'755'953	
Zürich	Gertrudstrasse 36	172			5						1'872'000	1'585'100	2'223'000	117'268	
Zürich	Guggachstrasse 23	533			5	4		4		78	2'857'500	2'569'300	3'669'000	181'374	
Zürich	Habsburgstrasse 39	322	1		10			2			1'816'000	2'430'000	2'324'000	148'488	
Zürich	Hohlstrasse 287–305	StWE	2	15	38	26		89	6	229	23'710'300	37'551'500	25'480'000	1'568'087	
Zürich	Hornbachstrasse 33	244	1		1	4		2			2'483'100	2'240'200	3'404'000	179'279	
Zürich	Im oberen Boden 15, 17, 19, 21, 23	5'618		3	4	20	9	46	13	70	14'776'000	15'649'100	14'600'000	890'671	
Zürich	Kinkelstrasse 24	634	2		8			3			2'601'100	2'524'300	3'109'000	157'542	
Zürich	Klosbachstrasse 133	607					4	4	1		2'323'900	2'924'100	4'488'000	196'920	
Zürich	Kreuzstrasse 40	712	5	28	2	2		18	1	376	11'851'800	11'018'500	12'680'000	733'710	
Zürich	Lagerstrasse 81, 83, 85, 87, 89, 91	2'677	12	69	8			74	1		16'551'700	18'206'000	23'760'000	1'292'209	
Zürich	Landhusweg 3, Seebacherstrasse 8	1'639	1	5	5	2		8		147	3'026'700	4'625'000	3'645'000	213'560	
Zürich	Martastrasse 134	152			5				1		2'049'000	1'669'600	2'071'000	108'948	
Zwischentotal		782'190	837	1'354	2'220	2'233	651	7'954	669	42'477	2'010'098'500	2'171'860'900	2'195'757'400	132'506'484	

		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		782'190	837	1'354	2'220	2'233	651	7'954	669	42'477	2'010'098'500	2'171'860'900	2'195'757'400	132'506'484
Zürich	Martastrasse 144, Aemtlerstrasse 106	358		6	11			2	1		4'428'000	4'168'600	5'725'000	302'403
Zürich	Nordstrasse 227	370		1	6			5		131	2'958'000	2'273'200	3'314'000	168'363
Zürich	Oerlikonerstrasse 63, 65	StWE			10	6		18			5'145'500	7'731'812	6'540'000	399'864
Zürich	Roggenstrasse 6, 8	500		24	4						5'145'500	4'690'000	7'236'000	405'656
Zürich	Schwandenholzstrasse 264, 266, 268, 270, 272	BR	2		2	22	6	37	17		10'157'400	12'880'614	9'245'000	675'188
Zürich	Singlistrasse 31, 33, 35	1'925			12	7		12	1		5'044'600	5'055'000	6'150'000	338'251
Zürich	Stiglenstrasse 53, 55	1'682	8		16			9			5'991'000	4'555'000	6'533'000	360'146
Zürich	Trottenstrasse 33, 35	1'184	12		12			24			6'012'600	4'617'100	6'403'000	339'056
Zürich	Wieslergasse 12, 14	1'963		6	14			9	6	45	7'093'400	5'899'000	8'299'000	457'508
Zürich	Zweierstrasse 164	190	1		1	3		1		28	1'617'000	1'674'900	2'030'000	109'080
Total	Fertige Bauten	790'354	860	1'391	2'308	2'271	657	8'071	694	42'681	2'063'691'500	2'225'406'135	2'257'232'400	136'061'999

			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	Biel	Gerbergasse 4–8, Freiestrasse 11–15										12'884'000	0	12'884'000	0
	Visp	Brückenweg 8, 10, 12, 14										6'907'000	0	6'907'000	0
	Total	Angefangene Bauten										19'791'000	0	19'791'000	0
Bauland	Total	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										0	0	0	0
Total Grundstücksverzeichnis	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)											0	0	0	0
	Angefangene Bauten											19'791'000	0	19'791'000	0
	Fertige Bauten											2'063'691'500	2'225'406'135	2'257'232'400	136'061'999
	Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)											2'083'482'500	2'225'406'135	2'277'023'400	136'061'999

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe:		
Visp, Brückenweg 8, 10, 12, 14		per 15. November 2010
Verkäufe:		
Zihlschlacht, Hauptstrasse 29, 31		per 2. März 2010

Vermögensrechnung per 31. Dezember

	Marktwert 2010 CHF	Marktwert 2009 CHF
Aktiven		
Immobilien		
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	10'208'000.00	0.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	718'125'000.00	702'009'000.00
Total Immobilien	728'333'000.00	702'009'000.00
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	339'356.34	141'506.73
Rechnungsabgrenzungen	361.75	0.00
Kurzfristige Forderungen	668'384.35	2'404'471.24
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Beteiligungen	579'354.00	579'354.00
Gesamtvermögen	729'920'456.44	705'134'331.97
Passiven		
Hypothekarschulden	101'160'000.00	152'560'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	73'260.97	75'466.10
Kurzfristige Verbindlichkeiten	3'939'486.15	3'966'910.65
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	624'747'709.32	548'531'955.22
Geschätzte Liquidationssteuern	20'645'000.00	20'387'000.00
Nettovermögen	604'102'709.32	528'144'955.22
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand 1.1.	534'357	534'357
Veränderungen im Berichtsjahr	62'378	0
Stand 31.12.	596'735	534'357
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	1'012.35	988.37
Ausschüttung	43.50	43.50
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	968.85	944.87
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	528'144'955.22	528'802'746.04
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-23'244'529.50	-22'710'172.50
Zeichnungen	58'939'100.86	0.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Gesamterfolg	40'263'182.74	22'052'381.68
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	604'102'709.32	528'144'955.22

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2010 CHF	2009 CHF
Mietertrag netto	40'458'397.86	36'674'554.56
Soll-Mietertrag	43'767'126.72	41'280'476.46
./. Minderertrag Leerstand	-3'770'774.80	-4'851'512.45
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-2'052.51	-107'371.10
Übrige Erträge aus Liegenschaften	464'098.45	352'961.65
Unterhalt Immobilien	12'413'765.30	9'981'665.70
Instandhaltung	2'358'879.44	1'754'461.01
Instandsetzung	10'054'885.86	8'227'204.69
Betriebsaufwand	3'383'173.19	3'484'701.87
Ver- und Entsorgungskosten	144'255.70	166'820.25
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	773'268.46	960'828.27
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	386'526.11	389'957.30
Verwaltungshonorare	1'399'664.95	1'317'179.05
Vermietungs- und Insertionskosten	206'880.65	165'322.50
Übriger Liegenschaftenaufwand (Betriebsaufwand)	173'700.72	216'288.80
Steuern und Abgaben	298'876.60	268'305.70
Operatives Ergebnis	24'661'459.37	23'208'186.99
Sonstige Erträge	1'513'926.60	1'335'828.60
Aktivzinsen	1'867.20	829.35
Aktivierte Bauzinsen	64'877.80	8'662.60
Baurechtszinsertrag	1'322'707.50	1'322'779.25
Übrige Erträge	124'474.10	3'557.40
Finanzierungsaufwand	653'450.88	718'506.81
Hypothekarzinsen	653'243.38	718'223.46
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	207.50	283.35
Baurechtszinsaufwand	0.00	0.00
Verwaltungsaufwand	584'746.49	606'927.10
Vergütung Geschäftsführung	423'840.90	439'110.85
Schätzungs- und Revisionsaufwand	55'463.60	54'549.00
Übriger Verwaltungsaufwand	105'441.99	113'267.25
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	2'035'394.14	0.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	2'035'394.14	0.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
Nettoertrag des Rechnungsjahres	26'972'582.74	23'218'581.68
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	26'972'582.74	23'218'581.68
Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste	13'290'600.00	-1'166'200.00
Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste	13'548'600.00	-439'200.00
Veränderung latente Steuern	-258'000.00	-727'000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	40'263'182.74	22'052'381.68
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	26'972'582.74	23'218'581.68
Vortrag des Vorjahres	6'387'449.69	6'413'397.51
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne	0.00	0.00
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	33'360'032.43	29'631'979.19
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	25'957'972.50	23'244'529.50
Vortrag auf neue Rechnung	7'402'059.93	6'387'449.69

			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	7'905'000	4'384'000	358'886
	Basel	Aeschengraben 9	3'549			1			248	2	7'385	46'050'000	44'556'000	40'820'000	2'223'374
	Basel	Steinentorstrasse 45	282	15						6	974	4'847'000	5'801'000	5'152'000	311'695
	Bellinzona	Via Nizzola 1a, 1b	ME		2	6		1	103		3'612	7'173'000	5'594'208	7'382'000	531'093
	Bern	Terrain Spitalgasse 17, 19, 21, Schauplatzgasse 8, 10	A-BR/ME									29'458'000	A-Baurecht	35'280'000	1'322'708
	Bremgarten	Sonnengutstrasse 2, 4	ME						215	2	8'257	32'655'000	36'760'000	33'520'000	2'493'315
	Bussigny	Rue de l'Industrie 58	11'748						331	20	14'063	49'984'200	29'129'620	34'740'000	1'574'532
	Chur	Giacomettistrasse 32, 34	2'933			2	8	2	27	2	1'253	9'565'300	8'880'300	9'386'000	630'462
	Chur	Untere Gasse 17, 23	561		1	1	1	1			1'106	5'218'000	6'827'600	5'522'000	346'674
	Dietikon	Riedstrasse 10, 12, 14	10'344				1		378		26'997	60'743'900	67'799'000	55'100'000	3'157'718
	Dübendorf	Lagerstrasse 14	5'668						150		7'618	24'043'600	19'739'200	16'500'000	1'333'019
	Emmenbrücke	Bahnhofstrasse 7	1'281	1	3		1		29	1	1'532	3'255'400	5'391'000	3'656'000	223'817
	Genève	Quai du Seujet 20	632					15	66		2'384	21'278'400	20'843'000	21'260'000	1'277'938
	Grand-Lancy	Avenue Eugène Lance 38, 38Bis	4'292						96		5'980	38'511'000	27'277'000	39'120'000	2'278'832
	Liebefeld	Stationstrasse 12, 14	4'857				1		117	2	10'612	27'691'000	28'310'500	22'230'000	1'816'292
	Münsingen	Dorfmattheweg 8, 8a, 8b	2'241						25		2'350	4'809'300	9'699'000	3'706'000	152'086
	Zug	Baarerstrasse 82	1'412		8	3	2		70		2'502	19'595'000	14'483'000	21'480'000	1'157'896
	Zürich	Albulastrasse 55, 57	3'252						95		7'406	23'213'100	25'592'000	19'600'000	1'383'346
	Zürich	Baumackerstrasse 35, Gubelstrasse 28, 32, 34, 36	4'974	8	2	20	18	3	159	4	9'249	52'012'000	65'336'900	59'120'000	3'229'370
	Zürich	Bleicherweg 21, Beethovenstrasse 35	1'461						77		7'041	87'516'100	55'065'300	87'970'000	4'918'318
	Zürich	Eisengasse 16	423		1	1			7		720	4'413'000	4'316'400	4'994'000	279'178
	Zürich	Josefstrasse 212, 214, 216, 218	7'056						74		17'555	81'413'000	49'560'000	107'040'000	6'227'865
	Zürich	Mühlebachstrasse 70	532		1	1			21	2	1'333	11'325'000	5'936'000	14'560'000	809'939
	Zürich	Seefeldstrasse 108	932				3	3	18	2	1'261	9'864'100	9'270'600	13'710'000	654'713
	Zürich	Wasserwerkstrasse 6, 8, Stampfenbachstrasse 101	1'306								4'932	45'335'200	38'356'100	44'130'000	2'638'579
	Zürich	Wiesenstrasse 11	755					1	8		1'007	5'432'200	5'062'400	7'763'000	419'040
	Total	Fertige Bauten	76'735	24	18	35	35	26	2'389	43	150'068	711'946'800	597'491'128	718'125'000	41'750'685
Angefangene Bauten	Zürich	Binzmühlestrasse 170										10'208'000	0	10'208'000	30'420
	Total	Angefangene Bauten										10'208'000	0	10'208'000	30'420
Bauland	Total	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										0	0	0	0
Total Grundstücksverzeichnis	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)											0	0	0	0
	Angefangene Bauten											10'208'000	0	10'208'000	30'420
	Fertige Bauten											711'946'800	597'491'128	718'125'000	41'750'685
	Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)											722'154'800	597'491'128	728'333'000	41'781'105

Aufstellung der Käufe und Verkäufe:

Käufe: Zürich, Binzmühlestrasse 170

per 12. März 2010

Verkäufe: Keine

Stammvermögen per 31. Dezember

	2010	2009
Aktiven	CHF	CHF
Umlaufvermögen	125'740.65	122'973.75
Gesamtvermögen	125'740.65	122'973.75

	2010	2009
Passiven	CHF	CHF
Stammvermögen	100'000.00	100'000.00
Gewinnvortrag	25'740.65	22'973.75
Nettovermögen	125'740.65	122'973.75

	2010	2009
Erfolgsrechnung	CHF	CHF
Zinsertrag	2'766.90	2'999.35
Gesamterfolg	2'766.90	2'999.35

**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, Seite 7, Seiten 14–27 und Seiten 30 bis 31), die Geschäftsführung und die Vermögensanlage der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus für das am 31. Dezember 2010 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, Geschäftsführung und 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

Matthias Grob

St. Gallen, 8. März 2011

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 2010.

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 2010).

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 2010 für
die Anlagegruppe Casareal**

Per 31. Dezember 2010 wird der Marktwert für das Portfolio der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus, Anlagegruppe Casareal, mit 203 Liegenschaften auf CHF 2'277'023'400.00 geschätzt (2009: CHF 2'160'799'700.00). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010 wurde eine Liegenschaft veräussert; zwei Liegenschaften befinden sich im Bau und wurden deswegen «at cost» bewertet, davon wurde eine (Brückenweg 8–14, Visp) in der Berichtsperiode erworben. Weiter wurden zwei Liegenschaften fertig gestellt und erstmals regulär bewertet.

Von den 199 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 27 Liegenschaften abgewertet und 172 Liegenschaften wurden aufgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung von +4.17 % statt (+ CHF 87'344'700.00 gegenüber 2009). Die Abwertungen basieren vor allem auf einer nur sehr geringen Anpassung des Mietzinspotenzials nach oben aufgrund verhaltener Mietentwicklungen sowie auf Erhöhungen von kurzfristigen Instandsetzungsmassnahmen aufgrund genauerer Kostenschätzungen. Die Aufwertungen beruhen zu einem geringen Teil auf leicht höheren Ist-Erträgen (rund 1.8 % höher) und der damit verbundenen Anpassung der Mietzinspotenziale (rund 1.6 % höher). Der gewichtigere Teil der Aufwertungen rührt von der Senkung der Diskontierungssätze. Dies spiegelt die im laufenden Jahr zu beobachtenden Transaktionspreise auf dem Schweizer Markt. Das hat zum einen mit dem Anlagedruck der institutionellen Investoren in der Schweiz zu tun, zum anderen auch damit, dass alternative Anlagen (z.B. Bonds) immer noch deutlich tiefer rentieren und dass der Aktienmarkt nach wie vor aufgrund Volatilität abschreckt.

**Bewertungsergebnisse
per 31. Dezember 2010 für
die Anlagegruppe Proreal**

Per 31. Dezember 2010 wird der Marktwert für das Portfolio der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus, Anlagegruppe Proreal, mit 27 Liegenschaften auf CHF 728'333'000.00 geschätzt (2009: CHF 702'009'000.00). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010 wurde eine Liegenschaft in Zürich-Oerlikon (Binzmühlestrasse 170) erworben und keine Liegenschaft veräussert.

Von den 26 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 4 Liegenschaften abgewertet und 22 Liegenschaften wurden aufgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung von +2.30 % statt (+ CHF 16'116'000.00 gegenüber 2009). Die Abwertungen basieren vor allem auf einer nur sehr geringen Anpassung des Mietzinspotenzials nach oben wegen verhaltener Mietzinsentwicklungen sowie Erhöhungen von kurzfristigen Instandsetzungsmassnahmen aufgrund genauerer Kostenschätzungen. Die Aufwertungen beruhen zu einem geringen Teil auf leicht höheren Ist-Erträgen (rund 1.1 % höher). Der gewichtigere Teil der Aufwertungen rührt von der Senkung der Diskontierungssätze. Dies spiegelt die im laufenden Jahr zu beobachtenden Transaktionspreise auf dem Schweizer Markt. Das hat zum einen mit dem Anlagedruck der institutionellen Investoren in der Schweiz zu tun, zum andern damit, dass alternative Anlagen (z.B. Bonds) immer noch deutlich tiefer rentieren und dass der Aktienmarkt nach wie vor aufgrund hoher Volatilität abschreckt.

Zürich, 21. Dezember 2010

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
2009	1'767'375	1'042.99	45.00	4.18	5.44
2010	1'860'375	1'086.40	45.00	3.98	8.48

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
2009	534'357	944.87	43.50	4.40	4.37
2010	596'735	968.85	43.50	4.30	7.14

¹⁾ Gründung 1.1.2003²⁾ Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der aktuellen Fachinformation der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).