

Geschäftsbericht 2012

Anlagestiftung **Turidomus**

Immobilien-Anlagestiftung Turidomus

Geschäftsbericht per 31. Dezember 2012

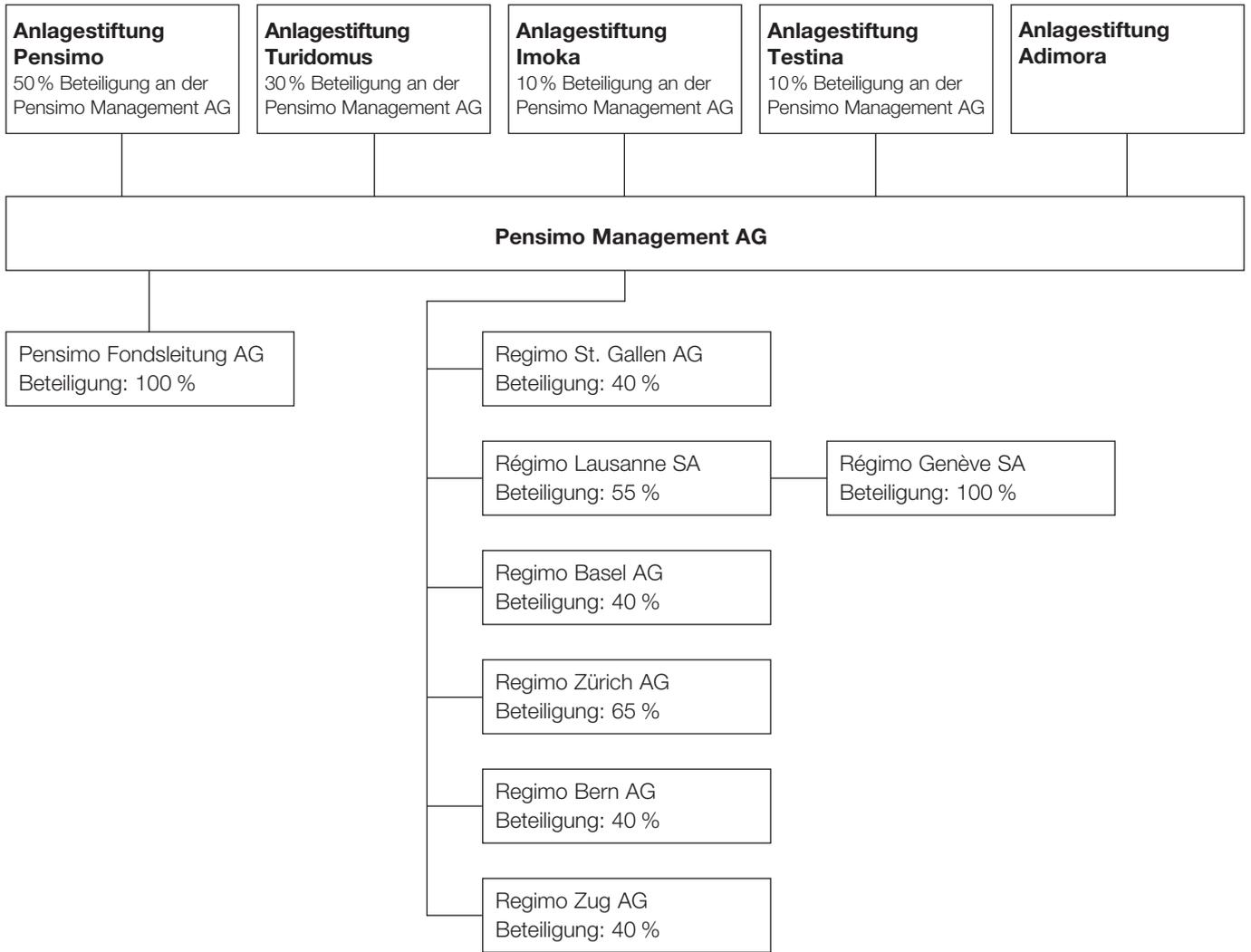
**Geschäftsführung
Pensimo Management AG**

Pensimo Management AG

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

Organe	3
Struktur der Pensimo-Gruppe	4
Allgemeine Angaben	5
Die Anlagestiftung Turidomus im Überblick	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 2012 der Anlagegruppe Casareal	14–25
Jahresrechnung Anlagegruppe Proreal	26–27
Vermögensrechnung per 31. Dezember	26
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	27
Grundstücksverzeichnis per 31. Dezember 2012 der Anlagegruppe Proreal	28–29
Stammvermögen per 31. Dezember	30
Anhang	31–41
Grundlagen und Organisation	31
Anleger	33
Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze, Stetigkeit	34
Erläuterung der Vermögensanlage und des Netto-Ergebnisses aus Vermögensanlage	34
Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung	40
Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage	41
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	41
Bericht der Revisionsstelle	42–43
Bericht der Schätzungsexperten	44–45
Entwicklung der Anlagestiftung Turidomus 2003 bis 2012	46

Stiftungsrat	Jürg Brechbühl , Präsident, bis 2.5.2012 – ab 2.5.2012 vakant Andi Hoppler , Vize-Präsident, ab 2.5.2012 Françoise Bruderer Beat Hämmerle Bernhard Keller Christophe Sarrasin Markus Schneider Jürg Sudry Dr. Jürg Tobler Walter Vorburger
Anlagekommission	Andi Hoppler , Präsident Michel Gut Richard Hunziker David Saxer , ab 6.6.2012 Hans-Peter Schwab Roland Stockmann
Geschäftsführung	Pensimo Management AG
Mandatsleiter	Jörg Koch
Schätzungsexperten	Martin Hofer , Wüest & Partner AG Dr. Christoph Zaborowski , Wüest & Partner AG
Revisionsstelle	Deloitte AG



Allgemeine Angaben und Erläuterungen über die Anlagestiftung Turidomus sind im Leitbild, in den Statuten, im Reglement, in den Anlagerichtlinien und im Prospekt enthalten. Diese Dokumente können bei der Pensimo Management AG bezogen oder im Internet unter www.pensimo.ch als PDF-Dateien heruntergeladen werden.

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.

Die Mindestgliederung der Bilanz und Erfolgsrechnung richtet sich nach den Vorgaben der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).

	31.12.2012	31.12.2011	
Eckdaten	Anlagegruppe Casareal		
	Nettovermögen in CHF	2'463'017'519.10	2'307'995'473.07
	Anzahl Ansprüche	1'973'575	1'931'575
	Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	1'199.00	1'146.88
	Ausschüttung pro Anspruch in CHF	49.00	48.00
	Anlagegruppe Proreal		
	Nettovermögen in CHF	704'262'491.64	672'201'795.31
	Anzahl Ansprüche	655'635	636'635
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	1'029.17	1'012.37	
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	45.00	43.50	

	2012	2011	
Kennzahlen ¹⁾	Anlagegruppe Casareal		
	Mietzinsausfallquote (Ertragsausfallrate)	3.53 %	3.64 %
	Fremdfinanzierungsquote	2.97 %	2.53 %
	Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	80.22 %	81.08 %
	Betriebsaufwandquote (TER _{ISA})	0.31 %	0.34 %
	Eigenkapitalrendite (ROE)	8.10 %	9.08 %
	Ausschüttungsrendite	3.93 %	4.02 %
	Ausschüttungsquote (Payout ratio)	95.81 %	92.80 %
	Anlagerendite	8.82 %	9.99 %
	Anlagegruppe Proreal		
	Mietzinsausfallquote (Ertragsausfallrate)	5.46 %	7.75 %
	Fremdfinanzierungsquote	8.74 %	7.63 %
	Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	88.32 %	87.30 %
	Betriebsaufwandquote (TER _{ISA})	0.26 %	0.26 %
	Eigenkapitalrendite (ROE)	5.75 %	8.24 %
	Ausschüttungsrendite	4.19 %	4.12 %
	Ausschüttungsquote (Payout ratio)	100.53 %	81.67 %
	Anlagerendite	6.10 %	8.98 %

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 2012 kann wie folgt beschrieben werden:

Kauf Montreux, Avenue des Alpes 38–58, Rue de la Rouvenettaz 8–14	32'384'000
Kauf und Neubau Opfikon, Am Boulevard Lilienthal	12'567'000
Kauf und Neubau Kriens, Amstutzstrasse Grundstück Nr. 3691	3'594'000
Neubau Bern, Hostettlerweg 4, Beyelerweg 5, von-Gunten-Strasse 5	950'000
Neubau Biel, Gerbergasse 4–8, Freiestrasse 11–15	10'262'000
Neubau Rohr, Hauptstrasse 35, 37a, 37b, 37c, 37d	849'000
Neubau Visp, Brückenweg 8, 10, 12, 14	10'917'000
Erneuerung Basel, Farnsburgerstrasse 22	1'250'000
Erneuerung Basel, Hochstrasse 4–10, Pfeffingerstrasse 8–12, Solothurnerstrasse 11	952'000
Erneuerung Bassersdorf, Talgüetlistrasse 1, 3, 5	887'000
Erneuerung Effretikon, Weiherstrasse 21, 23	1'350'000
Erneuerung Genève, Rue du Belvédère 7	800'000
Erneuerung Genève, Rue Daubin 33	530'000
Erneuerung Gland, Rue de la Paix 10, 12, 14, 16, 18	830'000
Erneuerung Hünenberg, Eichrüti 1–11, 12a, 12b, 14a, 14b, 16a, 16b	2'170'000
Erneuerung Kloten, Am Balsberg 32	586'000
Erneuerung Lutry, Chemin de la Culturaz 42A, 42B, 44A, 44B	2'250'000
Erneuerung Zürich, Kreuzstrasse 40	500'000
Umnutzung Winterthur, Rychenbergstrasse 55a, 55b, 57a, 57b, 67, 73	767'000
Diverse Investitionen	3'632'000
Total Investitionen 2012 in CHF	88'027'000
Verkauf Winterthur, Dättnauerstrasse 130, 132	6'127'749
Total Desinvestitionen 2012 in CHF	6'127'749

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2012 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Casareal beträgt CHF 2'650'935'700.00 (Vorjahr 2'453'026'100.00). 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 3.8%) und 4.5% (Vorjahr 4.9%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 4.2% (Vorjahr CHF 4.4%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich per 31. Dezember 2012 auf CHF 1'199.00 (Vorjahr CHF 1'146.88) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Per 31. Oktober 2012 erfolgte eine Emission von 42'000 Ansprüchen im Vorzeichnungsrecht der bisherigen Anleger.

Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Casareal zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 48'168'960.00 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 1.08 % auf CHF 145'363'461.15 zu. Die Mietzinsausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 3.53 % (CHF 5'126'897.03) des Soll-Mietertrags gegenüber 3.64 % (CHF 5'228'420.62) im Vorjahr. Die grössten Leerstände bestehen in den Liegenschaften Winterthur, Rychenbergstrasse 55a, 55b, 57a, 57b, 67, 73 (CHF 936'700.00); Biel, Gerbergasse 4–8, Freiestrasse 11–15 (CHF 333'940.00); Thun, Länggasse 1, 1a, 1b, 1c, Frutigenstrasse 16 (CHF 211'963.90); Winterthur, Pionierstrasse 18–24, Bahnmeisterweg 12, 14 (CHF 187'186.80) und Rohr, Hauptstrasse 35, 37a–d (CHF 178'315.00).

Aufwendungen

Gemäss Beschluss des Stiftungsrates wurden im laufenden Geschäftsjahr Hypothekendarlehen in Anspruch genommen. Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 568'909.24 auf CHF 1'575'675.27 zurückgegangen.

Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 12'194'176.15 (Vorjahr CHF 11'527'080.21) und machte somit 8.69 % (Vorjahr 8.32 %) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt sowie Erneuerungen) wurden total CHF 11'751'607.20 (Vorjahr CHF 12'838'675.05) bzw. 8.38 % (Vorjahr 9.26 %) des Mietertrags netto 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 Opfikon, Am Boulevard Lilienthal (Anteil)	50'676'000	12'567'000	38'109'000
Kauf und Neubau Kriens, Amstutzstrasse Grundstück Nr. 3691	3'600'000	3'594'000	6'000
Kauf und Neubau Dübendorf, Zwicky-Areal	26'400'000	7'000	26'393'000
Erneuerung Basel, Farnsburgerstrasse 22	3'700'000	1'350'000	2'350'000
Erneuerung Düringen, Alfons-Aeby-Strasse 39, 41	4'870'000	4'554'000	316'000
Erneuerung Effretikon, Weiherstrasse 21, 23	1'457'000	1'450'000	7'000
Erneuerung Genève, Rue du Belvédère 7	1'540'000	960'000	580'000
Erneuerung Gland, Rue de la Paix 10, 12, 14, 16, 18	900'000	840'000	60'000
Erneuerung Hünenberg, Eichrüti 1–11, 12a–16b	2'570'000	2'220'000	350'000
Erneuerung Lausanne, Avenue Dickens 2, 4, 6, 8	4'905'000	510'000	4'395'000
Erneuerung Lutry, Chemin de la Culturaz 42, 44	4'342'000	3'800'000	542'000
Erneuerung Männedorf, Brunngasse 18	490'000	25'000	465'000
Erneuerung Riehen, Gstalteinrainweg 61–77, Niederholzboden 50–58	12'666'000	10'890'000	1'776'000
Erneuerung Zürich, Feldstrasse 63	1'915'000	235'000	1'680'000
Erneuerung Zürich, Georg Kempf-Strasse 1–12, 14	1'245'000	170'000	1'075'000
Erneuerung Zürich, Habsburgstrasse 39	2'470'000	280'000	2'190'000
Erneuerung Zürich, Kreuzstrasse 40	8'500'000	800'000	7'700'000
Erneuerung Zürich, Roggenstrasse 6, 8	380'000	348'000	32'000
Diverse Planungskredite	4'595'000	2'095'000	2'500'000
Total Verpflichtungen per 31.12.2012 in CHF	137'221'000	46'695'000	90'526'000

Compliance	Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.
Ausschüttung	Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2012 beträgt CHF 100'933'906.03. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 30'415'892.72) steht ein Betrag von 131'349'798.75 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Betrag von CHF 49.00 (Vorjahr CHF 48.00) je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 3.93 % (Vorjahr 4.02 %). Die Anlagerendite beläuft sich auf 8.82 % (Vorjahr 9.99 %).

Anlagegruppe Proreal	Investitionen und Desinvestitionen																				
Vermögensrechnung	Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit der Anlagegruppe im Jahr 2012 kann wie folgt beschrieben werden:																				
	<table> <tr> <td>Kauf Ittigen, Ey</td> <td>35'699'000</td> </tr> <tr> <td>Erneuerung Basel, Aeschengraben 9</td> <td>2'343'000</td> </tr> <tr> <td>Erneuerung Zürich, Baumackerstrasse 35, Gubelstrasse 28, 32, 34, 36</td> <td>1'000'000</td> </tr> <tr> <td>Erneuerung Zürich, Bleicherweg 21, Beethovenstrasse 35</td> <td>20'000'000</td> </tr> <tr> <td>Erneuerung Zürich, Josefstrasse 212, 214, 216, 218</td> <td>900'000</td> </tr> <tr> <td>Diverse Investitionen</td> <td>558'000</td> </tr> <tr> <td>Total Investitionen 2012 in CHF</td> <td>60'500'000</td> </tr> <tr> <td> </td> <td></td> </tr> <tr> <td>Verkauf Baden, Neuenhoferstrasse 107, 109, 111</td> <td>5'700'000</td> </tr> <tr> <td>Total Desinvestitionen 2012 in CHF</td> <td>5'700'000</td> </tr> </table>	Kauf Ittigen, Ey	35'699'000	Erneuerung Basel, Aeschengraben 9	2'343'000	Erneuerung Zürich, Baumackerstrasse 35, Gubelstrasse 28, 32, 34, 36	1'000'000	Erneuerung Zürich, Bleicherweg 21, Beethovenstrasse 35	20'000'000	Erneuerung Zürich, Josefstrasse 212, 214, 216, 218	900'000	Diverse Investitionen	558'000	Total Investitionen 2012 in CHF	60'500'000	 		Verkauf Baden, Neuenhoferstrasse 107, 109, 111	5'700'000	Total Desinvestitionen 2012 in CHF	5'700'000
Kauf Ittigen, Ey	35'699'000																				
Erneuerung Basel, Aeschengraben 9	2'343'000																				
Erneuerung Zürich, Baumackerstrasse 35, Gubelstrasse 28, 32, 34, 36	1'000'000																				
Erneuerung Zürich, Bleicherweg 21, Beethovenstrasse 35	20'000'000																				
Erneuerung Zürich, Josefstrasse 212, 214, 216, 218	900'000																				
Diverse Investitionen	558'000																				
Total Investitionen 2012 in CHF	60'500'000																				
Verkauf Baden, Neuenhoferstrasse 107, 109, 111	5'700'000																				
Total Desinvestitionen 2012 in CHF	5'700'000																				

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2012 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Proreal beträgt 812'696'000.00 (Vorjahr CHF 748'433'000.00). Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 3.3 % (Vorjahr 3.4 %) und 5.0 % (Vorjahr 5.3 %). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 4.2 % (Vorjahr CHF 4.4 %). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 31. Dezember 2012 auf CHF 1'029.17 (Vorjahr CHF 1'012.37) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Per 31. Oktober 2012 erfolgte eine Emission von 19'000 Ansprüchen im Vorzeichnungsrecht der bisherigen Anleger. Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Proreal zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 19'235'030.00 zu, welche für die Rückzahlung fremder Mittel sowie für die laufende Investitionstätigkeit verwendet wurden. Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Erfolgsrechnung	<h4>Erträge</h4> <p>Das Total des Soll-Mietertrags nahm um 0.4 % auf CHF 43'539'626.92 zu. Die Mietzinsausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 5.46 % (CHF 2'378'415.78) des Soll-Mietertrags gegenüber 7.75 % (CHF 3'359'448.88) im Vorjahr. Die grössten Leerstände bestehen in den Liegenschaften Bussigny, Rue de l'Industrie 58 (CHF 940'656.00); Dietikon, Riedstrasse 10–14 (CHF 811'675.93) und Zürich, Binzmühlestrasse 170 (CHF 184'080.00).</p>
------------------------	--

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 173'219.95 auf CHF 214'048.39 zurückgegangen.

Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 2'194'277.93 (Vorjahr CHF 2'913'699.29) und machte somit 5.27 % (Vorjahr 7.23 %) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt sowie Erneuerungen) wurde total CHF 7'954'114.30 (Vorjahr CHF 2'187'892.75) bzw. 19.09 % (Vorjahr 5.43 %) des Mietertrags netto 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 Ittigen, Ey	123'000'000	35'699'000	87'301'000
Erneuerung Zürich, Baumackerstrasse 35, Gubelstrasse 28, 32, 34, 36	15'100'000	1'175'000	13'925'000
Erneuerung Zürich, Bleicherweg 21, Beethovenstrasse 35	26'067'000	21'568'000	4'499'000
Diverse Planungskredite	200'000	20'000	180'000
Total Verpflichtungen per 31.12.2012 in CHF	164'367'000	58'462'000	105'905'000

Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2012 beträgt CHF 29'348'174.18. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 13'817'844.92) steht ein Betrag von CHF 43'166'019.10 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Betrag von CHF 45.00 (Vorjahr CHF 43.50) je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 4.19 % (Vorjahr 4.12 %). Die Ausschüttungsquote fällt im Berichtsjahr mit 100.53 % höher aus als im Vorjahr mit 81.67 %. Die Anlagerendite beläuft sich auf 6.10 % (Vorjahr 8.98 %).

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 2012 seien zu genehmigen.
2. Die Jahresberichte der Anlagestiftung Turidomus und der Anlagegruppen Casareal und Proreal für das Jahr 2012 seien zu genehmigen.
3. Dem Stiftungsrat sei für das Geschäftsjahr 2012 Entlastung zu erteilen.

Zürich, 19. März 2013

Anlagestiftung Turidomus

Andi Hoppler

Vize-Präsident des Stiftungsrates

Jörg Koch

Mandatsleiter

Vermögensrechnung per 31. Dezember	Marktwert	
	2012	2011
	CHF	CHF
Aktiven		
Immobilien		
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	17'111'000.00	45'021'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	2'633'824'700.00	2'408'005'100.00
Total Immobilien	2'650'935'700.00	2'453'026'100.00
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	53'312.90	64'247.35
Rechnungsabgrenzungen	116'435.70	980.45
Kurzfristige Forderungen	2'385'302.33	6'874'273.78
Langfristige Forderungen	1'000'000.00	1'350'000.00
Beteiligungen	2'803'196.59	2'803'196.59
Gesamtvermögen	2'657'293'947.52	2'464'118'798.17
Passiven		
Hypothekarschulden	78'700'000.00	62'150'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	130'179.30	128'255.45
Rechnungsabgrenzungen	214'881.75	207'404.47
Kurzfristige Verbindlichkeiten	8'851'367.37	6'622'665.18
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	2'569'397'519.10	2'395'010'473.07
Geschätzte Liquidationssteuern	106'380'000.00	87'015'000.00
Nettovermögen	2'463'017'519.10	2'307'995'473.07
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand 1.1.	1'931'575	1'860'375
Veränderungen im Berichtsjahr	42'000	71'200
Stand 31.12.	1'973'575	1'931'575
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	1'248.00	1'194.88
Ausschüttung	49.00	48.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'199.00	1'146.88
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	51.14	51.73
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	2'307'995'473.07	2'104'836'969.53
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-92'715'600.00	-83'716'875.00
Zeichnungen	48'168'960.00	77'351'680.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Gesamterfolg	199'568'686.03	209'523'698.54
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	2'463'017'519.10	2'307'995'473.07

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2012 CHF	2011 CHF
Mietertrag netto	140'301'581.76	138'622'236.94
Soll-Mietertrag	145'363'461.15	143'817'363.36
./. Minderertrag Leerstand	-4'813'544.95	-4'997'876.50
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-313'352.08	-230'544.12
Übrige Erträge aus Liegenschaften	65'017.64	33'294.20
Unterhalt Immobilien	-23'945'783.35	-24'365'755.26
Instandhaltung	-12'194'176.15	-11'527'080.21
Instandsetzung	-11'751'607.20	-12'838'675.05
Betriebsaufwand	-14'343'230.36	-14'684'795.27
Ver- und Entsorgungskosten	-1'447'644.90	-1'413'974.62
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-2'556'948.31	-2'639'517.77
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-1'380'637.19	-1'416'178.65
Verwaltungshonorare	-6'210'405.10	-6'309'488.30
Vermietungs- und Insertionskosten	-615'776.49	-555'724.05
Übriger Liegenschaftenaufwand (Betriebsaufwand)	-559'298.83	-574'800.73
Steuern und Abgaben	-1'572'519.54	-1'775'111.15
Operatives Ergebnis	102'012'568.05	99'571'686.41
Sonstige Erträge	639'142.07	1'816'214.71
Aktivzinsen	32'680.92	50'395.18
Aktivierte Bauzinsen	496'695.95	1'360'496.80
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	109'765.20	405'322.73
Finanzierungsaufwand	-1'642'155.27	-2'204'531.86
Hypothekarzinsen	-1'575'675.27	-2'144'584.51
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-2'258.55	-2'514.80
Baurechtszinsaufwand	-64'221.45	-57'432.55
Verwaltungsaufwand	-1'790'508.82	-1'780'558.92
Vergütung Geschäftsführung	-1'098'947.80	-1'087'259.25
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-256'604.75	-287'000.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-434'956.27	-406'299.67
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	1'714'860.00	2'509'800.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	1'714'860.00	2'509'800.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
Nettoertrag des Rechnungsjahres	100'933'906.03	99'912'610.34
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	165'380.00	560'941.91
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	165'380.00	560'941.91
Realisierter Erfolg	101'099'286.03	100'473'552.25
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	98'469'400.00	109'050'146.29
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	117'834'400.00	134'552'146.29
Veränderung latente Steuern	-19'365'000.00	-25'502'000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	199'568'686.03	209'523'698.54
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	100'933'906.03	99'912'610.34
Vortrag des Vorjahres	30'415'892.72	22'657'940.47
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne	-	560'941.91
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	131'349'798.75	123'131'492.72
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-96'705'175.00	-92'715'600.00
Vortrag auf neue Rechnung	34'644'623.75	30'415'892.72

Fertige Bauten

		Grundstückfläche in m ²	1-1½-Zimmer-Wohnungen	2-2½-Zimmer-Wohnungen	3-3½-Zimmer-Wohnungen	4-4½-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m ²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
Allschwil	Binningerstrasse 55, 57	1'353		6	12			8		33	2'773'000	3'893'000	3'817'000	230'065
Allschwil	Lindenstrasse 25, 27, Ulmenstrasse 10, 12	4'569		16	31			42	7	187	11'629'500	10'546'000	12'890'000	750'597
Aubonne	Rue des Fossés-Dessous 15-35	3'016	1	7	21	23	3	106		981	19'329'900	23'241'700	24'550'000	1'403'316
Basel	Dolderweg 2, 4, Rebgrasse 17	977	2	8	14				2	363	5'468'200	8'302'000	7'489'000	419'585
Basel	Farnsbürgerstrasse 22	528	1	4	12			2		111	3'801'900	3'697'000	5'224'000	180'258
Basel	Grenzacherstrasse 30, 30a, 32	2'602		2	11	8		65	12	509	14'905'100	14'864'000	15'140'000	809'259
Basel	Hochstrasse 4-10, Pfeffingerstrasse 8-12, Solothurnerstrasse 11	1'442	4	11	2	7			1	492	4'997'200	8'341'000	6'465'000	380'298
Basel	Homburgerstrasse 6, 8	329			6	1			1		1'836'900	1'709'000	1'814'000	77'208
Basel	Innere Margarethenstrasse 24, 24a	816	2	15	1	3		3	1	207	3'062'300	6'698'000	3'804'000	226'090
Basel	Leonhardstrasse 53, 55	2'093	1		11	5		64	2	927	10'797'000	11'509'000	13'710'000	682'571
Basel	Missionstrasse 59	195	12			1				80	1'027'500	1'930'000	1'325'000	92'324
Basel	Prattelerstrasse 9, 11	4'281	5	28	27	6		17	1	130	13'479'200	15'745'000	17'490'000	902'646
Basel	Rümelinbachweg 10, 12	1'036		2	5	1	1	50	1	1'143	6'882'900	11'248'000	8'405'000	412'314
Bassersdorf	Auenring 11, 13	1'477		4	16			16	1		4'463'000	4'270'000	6'333'000	306'925
Bassersdorf	Im Baumgarten 1, 3, 5	3'945				18		23	2		6'672'000	6'067'600	6'840'000	386'200
Bassersdorf	Talgüetlistrasse 1, 3, 5	5'996	3	1	7	9	5	38	2		8'976'000	8'446'100	11'100'000	462'083
Belmont-sur-Lausanne	Route d'Arnier 8, 10	StWE	1	3	7	5	2	21			5'170'300	5'201'263	6'123'000	373'660
Bern	Bierhübeliweg 35	456		2	5	5		1			3'480'200	3'250'800	4'476'000	233'406
Bern	Giacomettistrasse 8	1'409	16	21	9			23		101	6'197'000	8'233'700	7'814'000	505'478
Bern	Hintere Engehaldenstrasse 34, 36, 38	6'600			8	25	7	48	12		14'230'000	17'933'700	15'260'000	939'433
Bern	Länggassstrasse 19	1'476	1	1	1	6		24		676	6'818'500	6'426'200	8'413'000	461'822
Bern	Lentulustrasse 37	482	12	1							1'325'500	1'691'900	1'696'000	79'299
Biel	Gerbergasse 4-8, Freiestrasse 11-15	4'034		36	23	25	1	26		1'205	36'000'000	30'803'300	38'650'000	217'867
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	12'520'000	834'395
Bulle	Rue de la Berra 58, 60	3'240		20	2	6		41			4'953'600	5'682'400	6'926'000	413'063
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	29'237'000	26'620'000	1'828'609
Bussigny-près-Lausanne	Rue de l'Eguechaudens 1, 3	3'573		13	12	14		42			10'340'800	10'085'161	13'120'000	734'105
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	13'701'655	25'420'000	1'320'096
Carouge	Place du Rondeau 8	280	16		2					240	3'820'400	4'084'000	5'544'000	283'110
Celerina	Chesa Faratscha K, L, M	3'507			13	8	1	30	4		5'583'300	7'585'800	8'457'000	438'120
Cham	Kleinweid 1-11	19'464	8		28	42	24	159	21		43'350'000	37'834'000	52'820'000	2'652'033
Chavannes-près-Renens	Avenue de Préfaully 25a	1'110		23	8			43			7'031'700	5'655'682	8'680'000	527'506
Chavannes-près-Renens	Route de la Maladière 8, 10	2'176		16	8	8		49	1	716	6'780'800	8'174'329	6'708'000	538'823
Chavannes-près-Renens	Rue de la Blancherie 3	3'240	1	21	43	1		52			6'366'000	9'209'050	7'657'000	765'895
Collex-Genève	Route de Collex 185, 187, Route de Vireloup 110	2'480		2		4	2	13	2	151	2'260'300	4'462'000	3'169'000	198'270
Crissier	Chemin de la Colline 16, 18, 22	2'600		2	15			24			3'102'100	3'320'077	4'141'000	245'614
Cureglia	Residenza Quadrela a, b, c, d, Via Moretto 1	11'297		9	21	12	3	89		1'164	14'400'000	13'555'000	14'810'000	873'967
Dättwil b. Baden	Husmatt 2, 3, 4	StWE	12	6	17	11	5	68	18	1'139	12'238'300	14'451'000	13'840'000	933'044
Dielsdorf	Gumpfenwiesenstrasse 22-38	10'288		8	7	24	18	77	9		17'624'700	21'018'900	17'430'000	1'124'026
Zwischentotal		143'596	109	305	441	384	83	1546	115	12'166	384'949'400	417'167'517	456'690'000	24'243'376

		Grundstückfläche in m ²	1-1½-Zimmer-Wohnungen	2-2½-Zimmer-Wohnungen	3-3½-Zimmer-Wohnungen	4-4½-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m ²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
Übertrag		143'596	109	305	441	384	83	1546	115	12'166	384'949'400	417'167'517	456'690'000	24'243'376
Dielsdorf	Gumpenwiesenstrasse 33, 35, 40-52	15'111			18	52	11	129	27		25'108'100	24'391'600	27'740'000	1'602'945
Dietikon	Malerstrasse 21, 23, 25	2'194		6	15			4			3'359'600	3'701'400	5'037'000	258'240
Dübendorf	Bungertweg 11	2'211	8		7	9	1	29	1	105	7'221'500	7'728'500	9'188'000	489'123
Dübendorf	Höglerstrasse 2, 4, 6, 8, 10	5'296		10	20	20		52	19		16'849'400	13'161'400	19'460'000	921'749
Düdingen	Alfons-Aeby-Strasse 39, 41	6'432	16	16	8	16		51			11'918'300	14'737'800	14'550'000	708'790
Effretikon	Lindenstrasse 16	3'738	6	5	18	13		40			8'366'900	8'592'900	12'150'000	612'615
Effretikon	Weierstrasse 21, 23	2'177			6	6		14			3'739'200	4'141'000	5'058'000	202'817
Embrach	Bankstrasse 8, 10, 12, 14	4'029	4	4	4	16	8	36		92	9'614'000	7'860'000	11'310'000	580'633
Emmenbrücke	Oberhofmatte 3, 5, 7, 9, 11, 13	7'774		10	15	30	5	60	1		15'570'200	15'975'000	18'490'000	1'054'046
Engelburg	Kreuzstrasse 6-30	7'606		15	23	16		80	15		11'734'000	13'508'000	13'430'000	823'221
Fislisbach	Steinackerstrasse 16a, 16b, Schönbühlstrasse 17a, 17b	4'927		7	18	13		56	10		9'449'000	10'217'000	11'270'000	630'104
Frauenfeld	Thurstrasse 26, 26a, 28	2'543		6	9	3		25			3'037'000	3'364'000	3'792'000	239'566
Fribourg	Route de Schiffenen 8, 10, 12, 40, 42	5'377		1	15	38	23	62	4		16'355'000	19'386'700	13'070'000	1'178'314
Fribourg	Route de Schiffenen 9, 9a, 11, 44	1'015		7	14	28	1	7	9		12'144'400	13'399'900	11'260'000	852'436
Genève	Avenue d'Aire 91B, 91C	StWE			4	12	12	40		6	7'537'800	8'225'000	9'671'000	507'167
Genève	Avenue Henri-Golay 3	1'496				5	6	13		303	4'130'200	5'403'000	5'647'000	332'131
Genève	Bd Georges-Favon 1, 3, Quai de la Poste 8	511			1		7			1'156	7'755'800	10'444'000	10'310'000	590'918
Genève	Chemin des Crêts-de-Champel 7	1'552		26	1	16		23			13'527'000	11'573'000	13'730'000	713'958
Genève	Chemin Grange-Canal 23, 23a, 23b	2'268			6	18	6	42		564	8'665'300	12'612'000	10'900'000	679'248
Genève	Rue Daubin 33	1'093		33		3	3	12			5'843'600	6'121'000	7'053'000	421'357
Genève	Rue de Berne 10	270				5	4			517	5'379'900	5'748'000	7'128'000	410'428
Genève	Rue de Soubeyran 2, 2bis, 4, 4bis, 4ter	3'319				42	28	95		31	23'233'000	26'032'000	30'960'000	1'497'920
Genève	Rue des Alpes 17	192	50				1			83	5'580'500	5'110'000	7'334'000	566'072
Genève	Rue des Bains 41, 43	StWE			5	1	5	12		156	4'130'200	13'966'000	5'352'000	300'155
Genève	Rue des Pénières 3	376	62				1				4'573'000	4'655'000	5'799'000	439'188
Genève	Rue du Belvédère 7	122		7	5						1'587'400	1'841'000	1'819'000	67'112
Genève	Rue Jean-Violette 10	508	12	13		1		10	1	460	5'350'000	5'741'000	6'881'000	408'646
Genève	Rue Liotard 10	1'165	10	4	16	9		6	1	930	7'272'900	10'227'000	11'760'000	586'275
Genève	Rue Michel-Roset 1, Rue de Berne 8	344		3	9	6	1			496	4'268'500	6'662'000	5'628'000	311'400
Gland	Rue de la Paix 10, 12, 14, 16, 18	6'485		12	18	13		101		93	8'595'600	16'389'180	11'910'000	748'631
Glattbrugg	Fliederstrasse 6, 8	1'625		10	6	3		14			3'952'900	4'417'800	5'781'000	303'257
Glattbrugg	Rosenstrasse 9, 11	1'297		4	14	4		5			4'499'000	4'445'000	7'060'000	344'299
Goldach	Haini-Rennhas-Strasse 15	StWE		14	29	15		88			10'559'000	16'184'900	10'630'000	792'543
Goldach	Seebüelstrasse 8, 10	2'781		8	6	6		23	2		3'602'700	4'459'700	4'804'000	293'324
Grand-Lancy	Avenue des Communes-Réunies 6	185					6			176	1'239'000	1'992'000	1'465'000	120'224
Grand-Lancy	Chemin de Pesay 1-18, Chemin des Anémones 2-8	8'956			30	54	24	24	19		18'488'000	22'112'000	22'130'000	1'537'333
Grand-Lancy	Place du 1 ^{er} Août 2	279					6			238	1'973'800	3'170'000	2'693'000	193'694
Hünenberg	Eichrüti 1-11, 12a, 12b, 14a, 14b, 16a, 16b		1	8	19	27	13	102	13		30'209'000	23'179'000	30'980'000	1'688'031
Zwischentotal		248'850	278	534	800	884	255	2801	237	17'572	731'370'100	808'042'297	869'920'000	48'251'284

		Grundstückfläche in m²	1-1½-Zimmer-Wohnungen	2-2½-Zimmer-Wohnungen	3-3½-Zimmer-Wohnungen	4-4½-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
Übertrag		248'850	278	534	800	884	255	2801	237	17'572	731'370'100	808'042'297	869'920'000	48'251'284
Hünenberg	Eichrüti 20, 21a, 21b, 21c, 22, 23a, 23b, 24, 26			6	20	42	2	89	14		35'658'200	31'977'000	39'050'000	1'927'523
Hünenberg	Eichrüti 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38	43'283	3	2	9	28	5	81	15		22'592'600	20'242'000	26'260'000	1'283'179
Kleindöttingen	Feldstrasse 16, 18	3'696		5	5	10	5	41			4'444'000	6'895'000	5'591'000	394'373
Kloten	Am Balsberg 22, 24, 26, 28	5'760		6	16	14	9	73	6		12'852'700	12'258'700	13'460'000	864'409
Kloten	Am Balsberg 32	3'142	10	15	15	10		62			9'686'300	9'225'000	8'399'000	659'855
Kloten	Am Balsberg 34, 36, 38	9'099		26	16	32	9	108	9		19'875'400	21'765'200	18'750'000	1'384'987
Kloten	Balsbergweg 4-22	9'077		18	37	16		77	11	91	19'643'000	18'368'000	26'280'000	1'289'488
Kloten	Flughafenstrasse 6, 8	2'787		6	25			25	1	51	6'308'000	7'360'000	8'409'000	435'086
Kloten	Hardacker 17-33, 35, 37	18'467	38	12	90	12		136	24	12	31'277'000	32'215'000	43'240'000	2'153'245
Kloten	Hohrainli 16	1'025	15	15		1					3'363'700	2'993'000	2'862'000	228'821
Kloten	Hohrainli 18	916	26								1'928'200	1'865'500	590'700	156'309
Kloten	Hohrainli 47	1'058		5	10						3'214'000	3'095'500	4'279'000	218'926
Kloten	Schwimmbadstrasse 9	945	27	4				12			4'279'000	3'170'000	6'953'000	323'552
Kloten	Thalwiesen / Hohrainli PP/GP	3'787						193	1		1'939'000	1'692'200	2'329'000	125'762
Kloten	Thalwiesenstrasse 17, 19, 21, Hohrainlistrasse 20, 22	5'246	2	36	30					3	13'944'000	13'753'000	18'500'000	944'160
Kloten	Thalwiesenstrasse 23, 25, 27	2'748	5	40	14						11'622'600	10'654'300	15'520'000	817'145
Kreuzlingen	Esslenstrasse 16, 18, 20, 22	12'023		2	10	15	5	51	8		9'340'700	9'146'000	10'610'000	609'523
Kreuzlingen	Reutistrasse 13, 15	3'960		10	10	8		35			5'770'000	5'285'000	7'406'000	397'014
Kreuzlingen	Zeppelinstrasse 11, 13, 15, Emmishoferstrasse 37, 39, 41			2	12	27	4	64	11	84	14'911'600	13'683'000	17'120'000	922'888
Lausanne	Avenue Dickens 2, 4, 6, 8, Avenue d'Ouchy 9, Chemin du Treyblanc 1	2'139			8	14	1	21		1'539	9'097'300	13'376'789	10'120'000	550'454
Lausanne	Avenue Eugène-Rambert 5	874	2	3	8	2	5	11			4'197'900	3'952'680	5'909'000	330'540
Lausanne	Chemin de Bellerive 17	StWE	21	3				11			3'929'400	4'638'145	5'296'000	316'325
Lausanne	Chemin de la Prairie 60, 62	2'398	100			1		31		100	9'746'900	7'897'499	15'370'000	952'083
Lausanne	Rue de Genève 75	548	6	40		1				1'322	11'443'000	12'199'610	16'430'000	713'092
Lausanne	Rue du Crêt 6	393	12								1'344'200	1'052'749	1'793'000	120'727
Lausanne	Avenue Auguste Tissot 6	1'219				4	4	8			2'998'700	4'618'815	5'188'000	229'540
Le Lignon	Avenue du Lignon 24, 25, 44, 45	836			35	54	15	27	10		18'392'000	26'856'000	24'740'000	1'558'129
Le Mont-sur- Lausanne	Route de Lausanne 14	3'171	4		10	4		42	1	1'133	6'013'700	7'937'165	5'507'000	532'503
Lugano	Via Simen 16, 18	2'205		12	24	12		50		230	12'130'000	11'373'000	14'040'000	787'384
Lutry	Chemin de la Culturaz 42A, 42B, 44A, 44B	2'875	13	8	7	12	5	50			12'156'400	10'758'499	15'200'000	680'399
Luzern	Morgartenstrasse 17, Zentralstrasse 16	868	5			2	2	9	6	1'403	5'887'000	5'796'000	6'599'000	455'534
Männedorf	Alte Landstrasse 396, 398	1'866				2	4	19		194	4'261'000	6'255'000	5'096'000	274'888
Männedorf	Brunngasse 18	467	4		2		2				1'538'300	2'150'000	1'675'000	96'760
Männedorf	Hofenstrasse 7	1'304			3	3		10	2		2'169'200	2'445'600	2'437'000	123'947
Männedorf	Mooshalde 40, 42, 43, 44, 45, 46, Herweg 1	10'232			8	17	6	36	6	154	14'886'000	12'715'500	16'630'000	784'311
Meilen	Gruebstrasse 21, 23	3'768		8	6	12		28		100	7'390'000	6'744'500	10'220'000	481'095
Montreux	Avenue des Alpes 38-58, Rue de la Rouvenettaz 8-14	3'506	1	4	37	15	17	33		2'259	32'384'000	33'210'000	30'270'000	346'003
Münchenbuchsee	Höheweg 4, 14, 18, 20	StWE	1	7		16		24			6'627'800	6'090'600	7'391'000	405'376
Zwischentotal		414'538	573	829	1267	1270	355	4258	365	26'244	1'130'612'900	1'213'753'848	1'345'439'700	73'126'615

		Grundstückfläche in m ²	1-1½-Zimmer-Wohnungen	2-2½-Zimmer-Wohnungen	3-3½-Zimmer-Wohnungen	4-4½-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m ²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
Übertrag		414'538	573	829	1267	1270	355	4258	365	26'244	1'130'612'900	1'213'753'848	1'345'439'700	73'126'615
Münchenbuchsee	Oberdorfstrasse 35, 35a, 37, 37a	BR		5		12	2	28		547	5'176'600	6'613'000	4'146'000	392'720
Muttenz	St. Jakobs-Strasse 10, 12	1'696	6	6	7			17	2	235	4'718'900	3'595'000	5'996'000	327'303
Niederhasli	Nöschikonerstrasse 24	1'331		3	6	3		12			2'240'000	2'634'300	3'444'000	176'271
Nussbaumen	Flurstrasse 4, 6, 8, 10	6'281			24	26	3	69			14'238'600	20'638'000	19'170'000	1'000'257
Nyon	Chemin de la Redoute 30, 32, 34, 36, 38	9'911	15	12	39		9	93		691	19'210'000	18'965'100	22'850'000	1'505'942
Oberhasli	Rebstrasse 13, 15, Birchstrasse 159, 161, 163, 165	5'557	2			12	12	24	6		6'292'000	6'957'500	7'395'000	451'385
Obernau b. Kriens	Hubelstrasse 12, 14, 16, 18, 20	7'450	4	9	12	28		63	8		14'349'000	14'629'000	15'140'000	911'839
Obfelden	Winkelstrasse 41	1'388			4	2		9		29	1'614'200	1'898'000	2'005'000	114'432
Onex	Rue du Vieux-Moulin 9, 11	5'206		32	1	73		44	2		16'249'900	24'245'000	21'910'000	1'586'006
Pratteln	Vereinshausstrasse 22, 24	1'444		4	1	4		16	2	306	4'891'100	5'181'000	4'160'000	231'441
Préverenges	Route de Genève 64C, 64D	3'695	8	2	16	2		38			6'868'000	7'880'872	12'400'000	537'993
Préverenges	Route d'Yverdon 25b	2'411			8	8		23			3'671'300	3'680'928	4'046'000	295'437
Pully	Avenue de Lavaux 70a, 70b	1'797	3	15	7	2		16			4'018'400	4'073'374	6'214'000	357'295
Rapperswil-Jona	Heimatstrasse 20, 22, 24, 26, 28, 30	8'753		6	22	32		92	15		16'094'400	16'960'800	22'660'000	1'128'004
Rapperswil-Jona	Säntisstrasse 28	2'924		1	26	9		35	1		8'284'100	7'303'000	12'340'000	611'394
Reinach	Im Reinacherhof 61-93	5'136		12	15	15		42	4		16'634'700	11'146'000	18'410'000	966'447
Renens	Avenue du 14 Avril 1, 1B, 3, 5, 7, Route de Crissier 14	StWE	3	22	26	13		95		2'788	21'058'000	29'467'047	25'950'000	1'655'036
Riaz	Rue de la Perrausa 8, 14, 16	StWE		3	12	3		26			3'302'400	4'031'800	4'299'000	285'005
Richterswil	Im Leemann 9	1'075	1	5	3	2	1	9	2		3'027'000	2'905'900	4'220'000	205'723
Richterswil	Zugerstrasse 21, 23	1'098	1	4	8	2		7		95	3'088'600	3'761'900	4'409'000	226'901
Riehen	Grenzacherweg 261, 263	2'072		6	18	2		16			6'202'600	6'193'000	7'805'000	384'854
Riehen	Gstaltenrainweg 61-77, Niederholzboden 50-58	16'912	10	6	22	60	14	105	7		35'084'000	42'308'000	39'120'000	2'050'458
Rohr	Hauptstrasse 35, 37a, 37b, 37c, 37d	8'366	7		12	16		74		1'297	19'530'500	17'742'000	15'890'000	858'937
Rorbas	Joselrain 2-18, Nauengasse 11-31	16'188		6	19	26	11	71	35		16'425'200	18'615'000	19'230'000	1'152'190
Rorbas	Nauengasse 14, Zilacherstrasse 21, 23	3'572		4	6	9	3	27	5		4'574'800	4'780'000	5'011'000	335'149
Rotkreuz	Birkenmatt 10, 21, 23	1'947		3		13	5	47	6	778	11'440'000	9'422'000	12'800'000	720'829
Rüfenacht	Alte Bernstrasse 6, 8	2'084	1	4	7	2	2	13	4		3'313'000	4'883'800	3'799'000	214'072
Schliern b. Köniz	Talbodenstrasse 84, 86	2'258		4		12		16	3		5'200'200	4'962'700	5'404'000	288'955
Sevelen	Guschastrasse 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23	8'580		17	28	20	4	103	3	23	14'553'000	19'739'200	17'080'000	1'090'262
Spreitenbach	Geeracherstrasse 14-32	7'804		20	17	21	1	83	14		13'241'000	22'557'000	19'300'000	1'024'741
St. Gallen	Folchartstrasse 24	1'714			3	3	3	10			3'592'000	3'692'000	3'985'000	220'064
St. Gallen	Gerhaldenstrasse 43, 45	1'960			12	1	2	10			4'340'000	4'473'000	5'053'000	256'456
St. Gallen	Schneebergstrasse 32, 34	1'044		1	1		8	2			2'348'000	3'400'200	2'437'000	154'636
Stäfa	Tödistrasse 9, 11, 13, 15	3'664			4	20		23	5	88	5'626'500	7'274'200	10'270'000	493'229
Steinhausen	Grabenackerstrasse 40, 42, 44, 46, 48, 50, 65	15'828	5	1	9	7	55	105	32		43'256'000	39'580'000	45'190'000	2'424'957
Steinmaur	Frohbergstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15	9'920			9	33	14	80	24	27	18'747'500	19'213'800	19'750'000	1'116'673
Thônex	Chemin Edouard-Olivet 7, 9	922		4	4	6	4	20			4'233'500	4'765'000	5'333'000	306'348
Thun	Länggasse 1, 1a, 1b, 1c, Frutigenstrasse 16	5'500	12	1	15	22	1	106	7	2'753	23'264'000	27'126'100	25'740'000	1'344'567
Zwischentotal		592'026	651	1047	1690	1791	509	5927	552	35'901	1'540'611'900	1'671'048'369	1'829'800'700	100'530'822

		Grundstückfläche in m ²	1-1½-Zimmer-Wohnungen	2-2½-Zimmer-Wohnungen	3-3½-Zimmer-Wohnungen	4-4½-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m ²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
Übertrag		592'026	651	1047	1690	1791	509	5927	552	35'901	1'540'611'900	1'671'048'369	1'829'800'700	100'530'822
Uster	Wilgüetlistrasse 17, 19	1'940			8	8		8			2'877'000	3'228'800	4'964'000	232'279
Visp	Brückenweg 8, 10, 12, 14	ME		25	33	21		287		6'270	30'200'000	27'185'550	30'340'000	373'556
Vufflens-la-Ville	La Ruelle 9	1'412		3	2	3	1	17			2'254'000	2'489'400	2'562'000	172'258
Wettingen	Ahornweg 1	2'180		8	17			7			5'361'900	6'214'000	7'589'000	381'652
Wetzikon	Ankengasse 5, 9	1'902		9	6	3		28			3'293'500	3'386'000	4'950'000	254'717
Widen	Schachenfeldstrasse 10–22, Bremgarterstrasse 19–27, 37, 39, Dorngasse 27–35, 41, 43	49'050			27	67	50	346	23	489	83'082'200	106'828'395	107'740'000	5'765'322
Wil	Grundgasse 1–7, 2–12	11'718	3	8	24	22	4	77	13	233	15'519'000	20'209'000	17'390'000	1'084'706
Winkel	Mülibachstrasse 1–23	11'762			22	16	8	79			19'910'200	15'226'000	21'550'000	1'013'936
Winkel	Tüfwiesstrasse 11–17, Spichergasse 2–10, 5, 11	16'896		15	16	36	12	101	16	14	18'201'500	23'520'500	21'810'000	1'317'898
Winterthur	Hammerweg 1, 3	886	3	9	3			11			2'966'200	2'853'200	4'464'000	199'803
Winterthur	Moosackerstrasse 22, 24, 26, 28, 30, 32	5'429		8	21	11		47	9		10'443'200	10'058'200	12'550'000	679'350
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	61'450'000	3'131'890
Winterthur	Rütlistrasse 17	808		4	14			6			4'837'500	4'350'600	6'454'000	325'024
Winterthur	Rychenbergstrasse 55a, 55b, 57a, 57b, 67, 73	8'288		13	36	35	10	172	16	4'950	70'739'000	56'500'000	65'540'000	2'728'907
Winterthur	Sulzbergstrasse 1, 3	1'473		15	20	5		22			7'861'700	7'181'000	11'940'000	542'836
Winterthur	Walkestrasse 16	665	4	5	3	4		7			3'239'300	2'881'400	4'701'000	217'320
Yverdon-les-Bains	Avenue Général-Guisan 50, 52, 54, 56, 58	4'468	3	22	22	11	1	73		458	12'140'000	17'758'834	15'230'000	1'039'729
Yverdon-les-Bains	Rue St-Roch 29	2'910	95				1	45			7'133'000	7'735'073	6'704'000	600'722
Zofingen	Kanalweg 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26	12'346		20	28	48	24	138	3		27'290'000	34'817'000	28'960'000	1'762'317
Zug	Bleichimatt 15, 17, 19	1'879		3	21			10	2		3'311'700	3'848'000	9'304'000	444'516
Zug	Gimenenstrasse 4	3'814		1	11	7	1	26			6'171'800	5'533'000	8'193'000	399'343
Zug	Steinhauserstrasse 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33	8'955	12	15	43	28	1	120	2		26'697'400	21'820'000	38'030'000	1'837'704
Zumikon	Chapfstrasse 37	2'390		2	3	4		17	1		8'300'000	7'976'300	9'124'000	403'180
Zürich	Anton Higi-Strasse 6, 8, 12, 14	2'286		1	10	5		6			3'708'300	4'240'000	5'233'000	259'222
Zürich	Berninastrasse 52	StWE	11	2		7		22			5'132'000	8'158'800	6'824'000	349'835
Zürich	Emil-Oprecht-Strasse 1, 3, 5, 7, 9	4'230		24	48	6	6	35		790	35'085'000	24'005'000	42'890'000	2'060'487
Zürich	Feldstrasse 63	166				4				96	1'191'300	1'800'000	2'081'000	62'787
Zürich	Georg Kempf-Strasse 1–12, 14	16'379	11	11	64	57	8	158	1	193	36'856'200	40'276'800	56'120'000	2'779'807
Zürich	Gertrudstrasse 36	172			5						1'872'000	1'585'100	2'682'000	117'537
Zürich	Guggachstrasse 23	533			5	4		4		78	2'857'500	2'569'300	4'100'000	186'732
Zürich	Habsburgstrasse 39	322	1		10			2			1'984'000	2'430'000	2'626'000	145'802
Zürich	Hohlstrasse 287–305	StWE	2	15	38	26		89	6	229	23'710'300	37'551'500	28'440'000	1'574'895
Zürich	Hornbachstrasse 33	244	1		1	4		2			2'483'100	2'240'200	4'238'000	179'343
Zürich	Im oberen Boden 15, 17, 19, 21, 23	5'618		3	4	20	9	46	13	70	14'776'000	16'002'000	17'090'000	872'430
Zürich	Kinkelstrasse 24	634	2		8			3			2'601'100	2'524'300	3'576'000	152'928
Zürich	Klosbachstrasse 133	607					4	4	1		2'323'900	2'924'100	4'709'000	227'807
Zürich	Kreuzstrasse 40	712	5	28	2	2		18	1	376	12'501'800	11'018'500	13'160'000	670'105
Zürich	Lagerstrasse 81, 83, 85, 87, 89, 91	2'677	12	69	8			74	1		16'563'700	18'206'000	28'530'000	1'326'792
Zwischentotal		782'199	828	1406	2308	2291	663	8232	660	52'129	2'129'688'200	2'278'625'221	2'553'638'700	136'406'293

		Grundstückfläche in m ²	1-1½-Zimmer-Wohnungen	2-2½-Zimmer-Wohnungen	3-3½-Zimmer-Wohnungen	4-4½-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m ²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
Übertrag		782'199	828	1406	2308	2291	663	8232	660	52'129	2'129'688'200	2'278'625'221	2'553'638'700	136'406'293
Zürich	Landhusweg 3, Seebacherstrasse 8	1'639	1	5	5	2		8		147	3'026'700	4'625'000	4'357'000	216'859
Zürich	Martastrasse 134	152			5				1		2'049'000	1'669'600	2'505'000	111'268
Zürich	Martastrasse 144, Aemterstrasse 106	358		6	11			2	1		4'428'000	4'168'600	7'477'000	309'384
Zürich	Nordstrasse 227	370		1	6			5		131	2'952'000	2'273'200	3'951'000	182'822
Zürich	Oerlikonerstrasse 63, 65	StWE			10	6		18			5'145'500	7'878'222	7'613'000	396'201
Zürich	Roggenstrasse 6, 8	500		24	4						5'445'500	4'690'000	9'188'000	422'898
Zürich	Schwandenholzstrasse 264, 266, 268, 270, 272	BR	2		2	22	6	37	17		10'157'400	12'213'000	10'930'000	660'965
Zürich	Singlistrasse 31, 33, 35	1'925			12	7		12	1		5'044'600	5'055'000	7'154'000	341'362
Zürich	Stiglenstrasse 53, 55	1'682	8		16			9			5'991'000	4'555'000	7'794'000	347'419
Zürich	Trottenstrasse 33, 35	1'184	12		12			24			6'012'600	4'617'100	7'323'000	337'299
Zürich	Wieslergasse 12, 14	1'963		6	14			9	6	45	7'093'400	5'899'000	9'469'000	456'052
Zürich	Zweierstrasse 164	190	1		1	3		1		28	1'617'000	1'674'900	2'425'000	112'760
Total	Fertige Bauten	792'162	852	1448	2406	2331	669	8357	686	52'480	2'188'650'900	2'337'943'843	2'633'824'700	140'301'582
Angefangene Bauten	Bern										950'000		950'000	
	Kriens										3'594'000		3'594'000	
	Opfikon										12'567'000		12'567'000	
	Total										17'111'000	0	17'111'000	0
Bauland	Total										0	0	0	0
Total Grundstücksverzeichnis	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										0	0	0	0
	Angefangene Bauten										17'111'000	0	17'111'000	0
	Fertige Bauten										2'188'650'900	2'337'943'843	2'633'824'700	140'301'582
	Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										2'205'761'900	2'337'943'843	2'650'935'700	140'301'582

Aufstellung der Käufe und Verkäufe:

Käufe:	Opfikon, Am Boulevard Lilienthal	per 08.02.2012
	Kriens, Amstutzstrasse Grundstück Nr. 3691	per 17.04.2012
	Montreux, Avenue des Alpes 38-58, Rue de la Rouvenettaz 8-14	per 01.10.2012
Verkäufe:	Winterthur, Dättnauerstrasse 130, 132	per 01.11.2012

Miteigentum:

Visp, Brückenweg 8, 10, 12, 14
Miteigentumsanteil 1/2
Finanzzahlen: nur Anteil Turidomus abgebildet

Vermögensrechnung per 31. Dezember

	Marktwert 2012 CHF	Marktwert 2011 CHF
Aktiven		
Immobilien		
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	35'699'000.00	0.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	776'997'000.00	748'433'000.00
Total Immobilien	812'696'000.00	748'433'000.00
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	171'999.55	26'557.44
Rechnungsabgrenzungen	12'565.10	0.00
Kurzfristige Forderungen	1'639'567.66	6'740'605.91
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Beteiligungen	856'803.41	856'803.41
Gesamtvermögen	815'376'935.72	756'056'966.76
Passiven		
Hypothekarschulden	71'040'000.00	57'070'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	73'153.99	75'349.34
Kurzfristige Verbindlichkeiten	9'808'290.09	1'363'822.11
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	734'455'491.64	697'547'795.31
Geschätzte Liquidationssteuern	30'193'000.00	25'346'000.00
Nettovermögen	704'262'491.64	672'201'795.31
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand 1.1.	636'635	596'735
Veränderung im Berichtsjahr	19'000	39'900
Stand 31.12.	655'635	636'635
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	1'074.17	1'055.87
Ausschüttung	45.00	43.50
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'029.17	1'012.37
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	44.76	53.26
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	672'201'795.31	604'102'709.32
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-27'693'622.50	-25'957'972.50
Zeichnungen	19'235'030.00	38'657'115.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Gesamterfolg	40'519'288.83	55'399'943.49
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	704'262'491.64	672'201'795.31

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2012 CHF	2011 CHF
Mietertrag netto	41'672'296.09	40'303'353.93
Soll-Mietertrag	43'539'626.92	43'366'718.56
./. Minderertrag Leerstand	-2'268'569.00	-3'334'826.45
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-109'846.78	-24'622.43
Übrige Erträge aus Liegenschaften	511'084.95	296'084.25
Unterhalt Immobilien	-10'148'392.23	-5'101'592.04
Instandhaltung	-2'194'277.93	-2'913'699.29
Instandsetzung	-7'954'114.30	-2'187'892.75
Betriebsaufwand	-3'581'444.28	-3'439'973.27
Ver- und Entsorgungskosten	-111'631.86	-92'904.60
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-832'312.88	-722'002.88
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-322'096.00	-324'294.56
Verwaltungshonorare	-1'439'884.30	-1'412'564.90
Vermietungs- und Insertionskosten	-174'346.55	-152'928.90
Übriger Liegenschaftenaufwand (Betriebsaufwand)	-394'539.59	-296'849.93
Steuern und Abgaben	-306'633.10	-438'427.50
Operatives Ergebnis	27'942'459.58	31'761'788.62
Sonstige Erträge	1'486'348.16	1'767'915.05
Aktivzinsen	21'809.20	10'773.40
Aktivierte Bauzinsen	100'839.86	354'453.60
Baurechtszinsertrag	1'322'868.80	1'322'807.90
Übrige Erträge	40'830.30	79'880.15
Finanzierungsaufwand	-214'048.39	-389'134.64
Hypothekarzinsen	-214'048.39	-387'268.34
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	0.00	-1'866.30
Baurechtszinsaufwand	0.00	0.00
Verwaltungsaufwand	-579'085.17	-533'021.49
Vergütung Geschäftsführung	-376'719.65	-379'755.65
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-41'063.90	-47'434.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-161'301.62	-105'831.84
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	712'500.00	1'301'937.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	712'500.00	1'301'937.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
Nettoertrag des Rechnungsjahres	29'348'174.18	33'909'484.54
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-1'014'385.35	199'922.95
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-1'014'385.35	199'922.95
Realisierter Erfolg	28'333'788.83	34'109'407.49
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	12'185'500.00	21'290'536.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	17'032'500.00	25'991'536.00
Veränderung latente Steuern	-4'847'000.00	-4'701'000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	40'519'288.83	55'399'943.49
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	29'348'174.18	33'909'484.54
Vortrag des Vorjahres	13'817'844.92	7'402'059.93
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne	-	199'922.95
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	43'166'019.10	41'511'467.42
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-29'503'575.00	-27'693'622.50
Vortrag auf neue Rechnung	13'662'444.10	13'817'844.92

			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	Basel	Aeschengraben 9	3'549			1			248	2	7'385	46'470'000	45'832'000	45'410'000	2'796'341
	Basel	Steinentorstrasse 45	282	15						6	974	4'847'000	5'967'000	5'104'000	345'196
	Bellinzona	Via Nizzola 1a, 1b	ME		2	6		1	103		3'612	7'173'000	5'594'208	7'474'000	539'506
	Bern	Terrain Spitalgasse 17, 19, 21, Schuplatzgasse 8, 10	A-BR/ME									29'458'000	A-Baurecht	36'370'000	1'322'869
	Bremgarten	Sonnengutstrasse 2, 4	StWE						215	2	8'257	32'655'000	36'760'000	36'710'000	2'543'588
	Bussigny	Rue de l'Industrie 58							331	5	14'648	49'984'200	29'876'533	38'470'000	1'991'160
	Chur	Giacomettistrasse 32, 34				2	8	2	27	2	1'253	9'565'300	8'880'300	10'020'000	617'412
	Dietikon	Riedstrasse 10, 12, 14					1		378		26'997	60'743'900	68'550'000	51'700'000	3'379'059
	Dübendorf	Lagerstrasse 14							150		7'618	24'043'600	19'739'200	20'070'000	1'333'229
	Emmenbrücke	Bahnhofstrasse 7		1	3		1		29	1	1'532	3'255'400	5'391'000	4'034'000	226'348
	Genève	Quai du Seujet 20						15	66		2'384	21'588'400	21'466'000	22'980'000	1'384'588
	Grand-Lancy	Avenue Eugène Lance 38, 38Bis							96		5'980	38'467'000	28'093'000	43'660'000	2'511'310
	Liebfeld	Stationstrasse 12, 14					1		117	2	10'612	27'691'000	28'310'500	24'880'000	1'850'761
	Zug	Baarerstrasse 82			8	3	2		70		2'502	19'595'000	14'483'000	23'230'000	1'160'327
	Zürich	Albulastrasse 55, 57							95		7'406	23'213'100	25'592'000	21'260'000	1'281'728
	Zürich	Baumackerstrasse 35, Gubelstrasse 28, 32, 34, 36		8	2	20	18	3	159	4	9'249	53'102'500	65'418'000	59'380'000	3'196'230
	Zürich	Binzmühlestrasse 170							73		18'432	58'917'000	53'000'000	64'810'000	3'271'899
	Zürich	Bleicherweg 21, Beethovenstrasse 35							77		7'041	104'866'100	55'065'300	102'530'000	4'862'613
	Zürich	Eisengasse 16			1	1			7		720	4'413'000	4'316'400	5'575'000	280'002
	Zürich	Josefstrasse 212, 214, 216, 218							74		17'555	81'338'000	50'120'000	113'960'000	6'038'642
	Zürich	Mühlebachstrasse 70			1	1			21	2	1'333	11'325'000	5'936'000	15'480'000	809'644
	Zürich	Seefeldstrasse 108					3	3	18	2	1'264	9'864'100	9'270'600	15'500'000	663'198
	Zürich	Wiesenstrasse 11						1	8		1'007	5'432'200	5'062'400	8'390'000	422'553
	Total	Fertige Bauten	77'099	24	17	34	34	25	2'362	28	157'761	728'007'800	592'723'441	776'997'000	42'828'204
Angefangene Bauten	Ittigen	Ey										35'699'000	0	35'699'000	0
	Total	Angefangene Bauten										35'699'000	0	35'699'000	0
Bauland	Total	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										0	0	0	0
Total Grundstücksverzeichnis		Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										0	0	0	0
		Angefangene Bauten										35'699'000	0	35'699'000	0
		Fertige Bauten										728'007'800	592'723'441	776'997'000	42'828'204
		Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										763'706'800	592'723'441	812'696'000	42'828'204

Aufstellung der Käufe und Verkäufe:

Käufe: Ittigen, Ey per 27.12.2012

Verkäufe: Baden, Neuenhoferstr. 107, 109, 111 per 01.06.2012

Miteigentum:

Bellinzona, Via Nizzola 1a, 1b

Miteigentumsanteil 456/1000

Finanzzahlen: nur Anteil Turidomus abgebildet

Bern, Terrain Spitalgasse 17, 19, 21, Schuplatzgasse 8, 10

Miteigentumsanteil 1680/5760

Finanzzahlen: nur Anteil Turidomus abgebildet

Stammvermögen per 31. Dezember

	2012	2011
Aktiven	CHF	CHF
Umlaufvermögen	130'179.30	128'255.45
Gesamtvermögen	130'179.30	128'255.45

	2012	2011
Passiven	CHF	CHF
Stammvermögen	100'000.00	100'000.00
Gewinnvortrag	30'179.30	28'255.45
Nettovermögen	130'179.30	128'255.45

	2012	2011
Erfolgsrechnung	CHF	CHF
Zinsertrag	1'923.85	2'514.80
Gesamterfolg	1'923.85	2'514.80

Grundlagen und Organisation

Rechtsform und Zweck	Die Anlagestiftung Turidomus ist eine Stiftung im Sinne von Art. 80ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) in Verbindung mit Art. 53ff. des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG). Sie hat ihren Sitz in Zürich. Die Anlagestiftung bezweckt die gemeinsame Anlage und Verwaltung der ihr von den Vorsorgeeinrichtungen anvertrauten Vorsorgegelder in Immobilien. Die Anlagestiftung Turidomus führt die zwei wirtschaftlich autonomen Anlagegruppen Casareal und Proreal. Die Ansprüche gegenüber den Anlagegruppen sind nach Art. 56 der Verordnung (BVV2) zum Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) vom 25. Juni 1982 eine im Rahmen der Bundesgesetzgebung für Vorsorgeeinrichtungen vorgesehene Immobilien-Anlage.
Urkunden und Reglemente	Es bestehen folgende Urkunden und Reglemente: <ul style="list-style-type: none"> • Leitbild vom 1. Januar 2004 • Statuten vom 23. Dezember 2002 • Reglement vom 23. Dezember 2002 • Anlagerichtlinien vom 18. August 2009 • Organisationsreglement vom 5. Februar 2003.
Organisation	<p><u>Anlegerversammlung</u></p> <p>Die Anlegerversammlung der Stiftung ist das oberste Organ, welche durch die Vertreter der Anleger gebildet wird. Sie hat insbesondere folgende Aufgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wahl der Mitglieder des Stiftungsrates • Wahl des Präsidenten des Stiftungsrates für die gleiche Amtsdauer wie für den Stiftungsrat • Wahl der Revisionsstelle • Genehmigung und Änderung des Leitbildes • Abnahme der Jahresrechnungen • Abnahme der jährlichen Berichte des Stiftungsrates und der Revisionsstelle • Genehmigung und Änderung des Reglements • Beschlussfassung über Anträge zur Änderung der Statuten • Antrag an die Aufsichtsbehörde auf Fusion oder Auflösung der Stiftung <p><u>Stiftungsrat</u></p> <p>Der Stiftungsrat sorgt für die operative Verwirklichung des Stiftungszwecks. Hierzu verfügt er über alle Kompetenzen, soweit diese nicht der Versammlung zustehen. Er leitet die Stiftung gemäss Gesetz und Verordnungen, den Bestimmungen von Statuten und Reglement sowie den Weisungen der Aufsichtsbehörde.</p> <p>Der Stiftungsrat vertritt die Stiftung nach aussen. Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen sowie die Art ihrer Zeichnungsberechtigung. Er ernennt die Geschäftsführung, kann Aufgaben und Kompetenzen delegieren und erlässt ein Organisationsreglement.</p> <p>Der Stiftungsrat erlässt die Anlagerichtlinien der Anlagegruppen unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen.</p>

Zusammensetzung Stiftungsrat

Jürg Brechbühl, Bern, Präsident, bis 2.5.2012 – ab 2.5.2012 vakant

Andi Hoppler, Zürich, Pensionskasse Stadt Zürich, Vize-Präsident, ab 2.5.2012

Françoise Bruderer, Bern, Pensionskasse Post

Beat Hämmerle, Zollikofen, Pensionskasse Post

Bernhard Keller, Bassersdorf, Allgemeine Pensionskasse und Kaderversicherung der SAirGroup

Christophe Sarrasin, Lausanne, Fonds de Pensions Nestlé (Fondation Edouard Muller)

Markus Schneider, Gossau ZH, Vertreter der Nachfolgekassen der Swissair

Jürg Sudry, Clarens, Fonds de Pensions Nestlé (Fondation Edouard Muller)

Dr. Jürg Tobler, Herisau, Pensionskasse Stadt Zürich

Walter Vorburger, Gossau SG, Versicherungseinrichtung des Flugpersonals der Swissair

Anlagekommission

Der Stiftungsrat hat die Anlage des Vermögens und die Aufsicht über die Geschäftsführung an die Anlagekommission delegiert.

Zusammensetzung Anlagekommission

Andi Hoppler, Zürich, Präsident

Michel Gut, Lausanne

Richard Hunziker, St. Gallen

David Saxer, Jonschwil, ab 6.6.2012

Hans-Peter Schwab, Biel

Roland Stockmann, Zürich

Geschäftsführung

Die Pensimo Management AG, Zürich, ist für die Führung und Abwicklung der laufenden Geschäftstätigkeit und das Portfolio Management verantwortlich. Als Mandatsleiter fungiert Jörg Koch.

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 2012 für die Anlagegruppe Casareal auf 0.7 % und bei Proreal auf 0.8 % des Soll-Mietertrags pro Jahr.

Revisionsstelle,
Aufsichtsbehörde,
Schätzungsexperten,
Compliance Officer

Revisionsstelle

Die Revisionsstelle Deloitte AG, Zürich, überprüft die Tätigkeiten des Stiftungsrates, der Geschäftsführung und der anderen vom Stiftungsrat beauftragten Stellen und Gremien auf Übereinstimmung mit Statuten, Reglement, Anlagerichtlinien und Gesetzgebung. Sie prüft die Buchführung und die Jahresrechnung der Stiftung. Die Revisionsstelle ist in organisatorischer, personeller und wirtschaftlicher Hinsicht von den Anlegern, den Mitgliedern des Stiftungsrates und von der Geschäftsführung unabhängig.

 Aufsichtsbehörde

Gesetzliche Aufsichtsbehörde über die Anlagestiftungen während des Geschäftsjahres 2012 ist die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV).

 Schätzungsexperten

Die Schätzungsexperten Martin Hofer und Dr. Christoph Zaborowski, Wüest & Partner AG, Zürich, schätzen auf den Abschluss des Rechnungsjahres den Wert der Immobilien.

 Compliance Officer

Die Aufgaben des Compliance Officers werden durch Herrn Thomas Brauchli, Schoch, Auer & Partner, St. Gallen, ausgeübt.

Anleger

Beteiligungsverhältnisse per 31. Dezember 2012	Anlagegruppe	
	Casareal	Proreal
Allgemeine Pensionskasse der SAirGroup	272'735	209'977
Kaderversicherung der SAirGroup	39'332	35'453
Versicherungseinrichtung des Flugpersonals der Swissair, Schweizerische Luftverkehr Aktiengesellschaft	220'786	–
SWISS Vorsorgestiftung für das Cockpitpersonal II	114'205	16'081
SWISS Vorsorgestiftung für das Kabinenpersonal	63'092	59'234
Personalvorsorge Gate Gourmet Switzerland	29'807	12'731
Personalvorsorge The Nuance Group AG	6'035	6'372
PFS Vorsorgestiftung II	8'080	4'760
Personalvorsorgestiftung der Cargologic AG	13'304	11'933
Personalvorsorge Swissport	78'533	68'013
Personalvorsorge Priora Facility Management AG	10'127	6'241
Pensionskasse Stadt Zürich	371'101	170'430
Fonds de Pensions Nestlé (Fondation Edouard Muller)	310'147	–
Pensionskasse Post	436'291	54'410
Total Ansprüche	1'973'575	655'635

Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze, Stetigkeit

Rechnungslegung nach Swiss GAAP FER 26 Die Jahresrechnung entspricht in Darstellung und Bewertung sinngemäss den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26 und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, der Finanz- und Ertragslage («true and fair view»).

Buchführungs- und Bewertungsgrundsätze Flüssige Mittel, Forderungen, Verbindlichkeiten
Die Bewertung der flüssigen Mittel, Forderungen und Verbindlichkeiten erfolgt zum Nominalwert.

Beteiligungen

Die Beteiligung an der Pensimo Management AG wird zum Schätzwert bewertet. Letztmalig wurde eine Schätzung per 31. Dezember 2010 vorgenommen.

Immobilien

Die Immobilien werden einmal jährlich durch die Schätzungsexperten Martin Hofer und Dr. Christoph Zaborowski von der Firma Wüest & Partner AG neu geschätzt. Die Immobilien werden nach der Discounted-Cashflow-Methode bewertet. Dies ist ein Verfahren, bei dem der heutige Immobilienwert aus zukünftigen Einnahmen und Ausgaben (Cashflows) berechnet wird, die auf einen bestimmten Bewertungsstichtag hin diskontiert werden. Der Diskontierungssatz wird für jede Immobilie einzeln festgelegt. Details können dem Bericht der Schätzungsexperten entnommen werden (Seiten 44–45).

Geschätzte Liquidationssteuern

Für alle Liegenschaften werden per Bilanzstichtag die latenten Grundstückgewinnsteuern unter Berücksichtigung der Handänderungssteuer (einschliesslich Gebühren, welche Gemengsteuern darstellen) sowie der Grundbuchgebühren und Notariatskosten berechnet, welche bei einem Verkauf der Liegenschaften anfallen. Die Berechnung der latenten Liquidationssteuern erfolgt durch die PwC AG.

Erläuterung der Vermögensanlage und des Netto-Ergebnisses aus Vermögensanlage

Organisation der Anlagetätigkeit, Anlagereglement Die Anlagestiftung Turidomus führt die zwei wirtschaftlich autonomen Anlagegruppen Casareal und Proreal. Die Anlage der Mittel erfolgt nach den Vorgaben der vom Stiftungsrat genehmigten Anlagerichtlinien.

Der Compliance Officer überprüft die Einhaltung dieser Vorschriften regelmässig und erstattet dem Stiftungsrat Bericht.

Darstellung der Vermögensanlage nach Anlagekategorie per 31. Dezember 2012

Anlagekategorie	Anlagegruppe Casareal		Anlagegruppe Proreal	
	CHF	in %	CHF	in %
Liquidität	53'312.90	0.00	171'999.55	0.02
Forderungen	3'501'738.03	0.13	1'652'132.76	0.20
Aktien Schweiz (Beteiligung Pensimo Management AG)	2'803'196.59	0.11	856'803.41	0.11
Immobilien Schweiz	2'650'935'700.00	99.76	812'696'000.00	99.67
Gesamtvermögen	2'657'293'947.52	100.00	815'376'935.72	100.00

Geografische Allokation

Das Portfolio gliedert sich nach Marktregionen wie folgt (Angaben in % der Marktwerte):

Marktregionen	Anlagegruppe Casareal	Anlagegruppe Proreal
Zürich	37.1 %	58.9 %
Ostschweiz	5.6 %	1.2 %
Innerschweiz	11.6 %	3.4 %
Nordwestschweiz	15.2 %	10.7 %
Bern	4.7 %	11.9 %
Südschweiz	2.6 %	0.9 %
Genfersee	19.5 %	12.9 %
Westschweiz	3.8 %	0.0 %
Total	100.0 %	100.0 %

Quelle: Wüest & Partner

Derivative Finanzinstrumente

Die Anlagestiftung Turidomus tätigt keine Derivatgeschäfte.

Erläuterung des
Netto-Ergebnisses aus
Vermögensanlage

Erläuterung des Netto-Ergebnisses aus Vermögensanlage der Anlagegruppe Casareal

Das Netto-Ergebnis aus Vermögensanlage der Anlagegruppe Casareal setzt sich wie folgt zusammen:

Anlagegruppe Casareal	2012 CHF	2011 CHF
Aktivzinsen	32'680.92	50'395.18
Ergebnis Liquidität	32'680.92	50'395.18
Ergebnis Forderungen	–	–
Realisierte Kapitalgewinne Verkauf PMAG	0.00	17'317.71
Nicht realisierte Kapitalgewinne Aufwertung PMAG	0.00	753'646.29
Ergebnis Aktien Schweiz	0.00	770'964.00
Soll-Mietertrag	145'363'461.15	143'817'363.36
./. Minderertrag Leerstand	–4'813'544.95	–4'997'876.50
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	–313'352.08	–230'544.12
Übrige Erträge aus Liegenschaften	65'017.64	33'294.20
Instandhaltung	–12'194'176.15	–11'527'080.21
Instandsetzung	–11'751'607.20	–12'838'675.05
Ver- und Entsorgungskosten	–1'447'644.90	–1'413'974.62
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	–2'556'948.31	–2'639'517.77
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	–1'380'637.19	–1'416'178.65
Vermietungs- und Insertionskosten	–615'776.49	–555'724.05
Übriger Liegenschaftenaufwand (Betriebsaufwand)	–559'298.83	–574'800.73
Steuern und Abgaben	–1'572'519.54	–1'775'111.15
Aktivierte Bauzinsen	496'695.95	1'360'496.80
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Baurechtszinsaufwand	–64'221.45	–57'432.55
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	165'380.00	543'624.20
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	117'834'400.00	133'798'500.00
Veränderung latente Steuern	–19'365'000.00	–25'502'000.00
Ergebnis Immobilien Schweiz	207'290'227.65	216'024'363.16

Anlagegruppe Casareal	2012 CHF	2011 CHF
Hypothekarzinsen	-1'575'675.27	-2'144'584.51
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-2'258.55	-2'514.80
Zinsaufwand	-1'577'933.82	-2'147'099.31
Verwaltungshonorare	-6'210'405.10	-6'309'488.30
Vergütung Geschäftsführung	-1'098'947.80	-1'087'259.25
Aufwand Vermögensverwaltung	-7'309'352.90	-7'396'747.55
Netto-Ergebnis aus Vermögensanlage	198'435'621.85	207'301'875.48
Übrige Erträge	109'765.20	405'322.73
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-256'604.75	-287'000.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-434'956.27	-406'299.67
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	1'714'860.00	2'509'800.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	199'568'686.03	209'523'698.54

Erläuterung des Netto-Ergebnisses aus Vermögensanlage der Anlagegruppe Proreal

Das Netto-Ergebnis aus Vermögensanlage der Anlagegruppe Proreal setzt sich wie folgt zusammen:

Anlagegruppe Proreal	2012 CHF	2011 CHF
Aktivzinsen	21'809.20	10'773.40
Ergebnis Liquidität	21'809.20	10'773.40
Ergebnis Forderungen	–	–
Nicht realisierte Kapitalgewinne Aufwertung PMAG	0.00	213'036.00
Ergebnis Aktien Schweiz	0.00	213'036.00
Soll-Mietertrag	43'539'626.92	43'366'718.56
./. Minderertrag Leerstand	–2'268'569.00	–3'334'826.45
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	–109'846.78	–24'622.43
Übrige Erträge aus Liegenschaften	511'084.95	296'084.25
Instandhaltung	–2'194'277.93	–2'913'699.29
Instandsetzung	–7'954'114.30	–2'187'892.75
Ver- und Entsorgungskosten	–111'631.86	–92'904.60
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	–832'312.88	–722'002.88
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	–322'096.00	–324'294.56
Vermietungs- und Insertionskosten	–174'346.55	–152'928.90
Übriger Liegenschaftenaufwand (Betriebsaufwand)	–394'539.59	–296'849.93
Steuern und Abgaben	–306'633.10	–438'427.50
Aktivierte Bauzinsen	100'839.86	354'453.60
Baurechtszinsertrag	1'322'868.80	1'322'807.90
Baurechtszinsaufwand	0.00	0.00
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	–1'014'385.35	199'922.95
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	17'032'500.00	25'778'500.00
Veränderung latente Steuern	–4'847'000.00	–4'701'000.00
Ergebnis Immobilien Schweiz	41'977'167.19	56'129'037.97

Anlagegruppe Proreal	2012 CHF	2011 CHF
Hypothekarzinsen	-214'048.39	-387'268.34
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	0.00	-1'866.30
Zinsaufwand	-214'048.39	-389'134.64
Verwaltungshonorare	-1'439'884.30	-1'412'564.90
Vergütung Geschäftsführung	-376'719.65	-379'755.65
Aufwand Vermögensverwaltung	-1'816'603.95	-1'792'320.55
Netto-Ergebnis aus Vermögensanlage	39'968'324.05	54'171'392.18
Übrige Erträge	40'830.30	79'880.15
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-41'063.90	-47'434.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-161'301.62	-105'831.84
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	712'500.00	1'301'937.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	40'519'288.83	55'399'943.49

Retrozessionen

Mit Bezug auf ein Schreiben der Aufsichtsbehörde und auf die Offenlegungspflicht allfälliger Retrozessionen – insoweit diese Frage für Immobilien-Anlagestiftungen anwendbar ist – stellen wir fest: Weder die Pensimo Management AG noch die Anlagestiftung Turidomus vereinnahmen oder bezahlen Retrozessionen.

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).

Im Berichtsjahr betrug die angewandte Ausgabekommission 0.2%. Es fand keine Rücknahme von Ansprüchen statt.

Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Hypothekarschulden

Anlagegruppe Casareal

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2011	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2012
29.06.2006 – 30.09.2013	3.09000 %	25'000'000			25'000'000
31.08.2007 – 31.08.2015	3.70625 %	15'000'000			15'000'000
31.01.2012 – 15.01.2013	0.35000 %	13'350'000	88'000'000	69'350'000	32'000'000
28.12.2012 – 31.01.2013	0.35000 %	0	6'700'000		6'700'000
16.01.2012 – 15.06.2012	0.42500 %	8'800'000		8'800'000	0
08.02.2012 – 15.02.2012	0.35083 %	0	9'832'500	9'832'500	0
20.04.2012 – 15.05.2012	0.42500 %	0	3'000'000	3'000'000	0
31.05.2012 – 14.12.2012	0.36000 %	0	50'000'000	50'000'000	0
		62'150'000	157'532'500	140'982'500	78'700'000
Gewichteter durchschnittlicher Zins	1.56 %				

Anlagegruppe Proreal

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2011	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2012
31.01.2012 – 31.01.2013	0.35000 %	11'070'000	35'200'000	20'670'000	25'600'000
16.01.2012 – 15.01.2013	0.35000 %	46'000'000	400'000	36'600'000	9'800'000
20.12.2012 – 15.03.2013	0.37000 %	0	35'640'000	0	35'640'000
		57'070'000	71'240'000	57'270'000	71'040'000
Gewichteter durchschnittlicher Zins	0.34 %				

Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage

Verpfändung von Aktiven	<p>Zur Sicherung eigener Verpflichtungen sind in der Anlagegruppe Casareal Schuldbriefe mit einem Nominalwert von CHF 325'587'500.00 (Vorjahr CHF 325'564'500.00) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 78'700'000.00 (Vorjahr CHF 62'150'000.00).</p> <p>In der Anlagegruppe Proreal sind Schuldbriefe mit einem Nominalwert von CHF 236'880'000.00 (Vorjahr CHF 236'880'000.00) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 71'040'000.00 (Vorjahr CHF 57'070'000.00).</p>
Laufende Rechtsverfahren	Es bestehen keine laufenden Rechtsverfahren.
Weitere Hinweise	Per 1. Januar 2012 ist die Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) in Kraft getreten. Die Übergangsfrist zur Anpassung der Regularien an die Bestimmungen der ASV läuft bis zum 31. Dezember 2013. Zurzeit werden sämtliche Regularien der Anlagestiftung Turidomus (Statuten, Reglemente, Organisationsreglement und Anlagerichtlinien) an die Bestimmungen der ASV angepasst. Bezüglich der Beteiligungsstruktur der Pensimo Gruppe sind Gespräche mit der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) zur Erarbeitung von Lösungsansätzen im Gange.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, welche die Beurteilung der Jahresrechnung 2012 wesentlich beeinflussen könnten.

An die Anlegerversammlung der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegenden Jahresrechnungen der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus, bestehend aus Vermögensrechnung und Erfolgsrechnung sowie Anhang (Seite 12–41) für die Anlagegruppen Casareal und Proreal und das Stammvermögen, für das am 31. Dezember 2012 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Vorjahresrechnungen wurden von einer anderen Revisionsstelle geprüft. In ihrem Bericht vom 8. März 2012 hat diese ein uneingeschränktes Prüfungsurteil abgegeben.

Verantwortung des Stiftungsrates

Der Stiftungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnungen in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, der Stiftungsurkunde und den Reglementen verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung einer internen Kontrolle mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnungen, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Stiftungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnungen abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnungen frei von wesentlichen falschen Angaben sind.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in den Jahresrechnungen enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in den Jahresrechnungen als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer die interne Kontrolle, soweit diese für die Aufstellung der Jahresrechnungen von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrolle abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnungen. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Jahresrechnungen für das am 31. Dezember 2012 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, der Stiftungsurkunde und den Reglementen.

**Berichterstattung aufgrund
weiterer gesetzlicher
und anderer Vorschriften**

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung (Art. 52b BVG sowie Art. 9 ASV) und die Unabhängigkeit (Art. 34 BVV 2) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

Ferner haben wir die weiteren Prüfungen vorgenommen, die bei sinngemässer Anwendung von Art. 52c Abs.1 BVG und Art. 35 BVV 2 vorgeschrieben sind. Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich.

Wir haben geprüft, ob

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen und reglementarischen Bestimmungen entspricht;
- die Vorkehren zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das oberste Organ hinreichend kontrolliert wird;
- die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Vorsorgeeinrichtung gewahrt sind.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegenden Jahresrechnungen zu genehmigen.

Zusätzlichen weisen wir auf den Abschnitt «Weitere Hinweise» im Anhang hin.

Deloitte AG

Hans-Peter Wyss
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Cornelia Herzog
Zugelassene Revisionsexpertin

Zürich, 28. März 2013

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 2012.

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 2012).

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 2012 für
die Anlagegruppe Casareal**

Per 31. Dezember 2012 wird der Marktwert für das Portfolio der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus, Anlagegruppe Casareal, mit 206 Liegenschaften auf CHF 2'650'935'700.00 geschätzt (2011: CHF 2'453'026'100.00). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012 wurden eine Liegenschaft und drei Projekte erworben – die Projekte befinden sich im Bau und wurden deshalb «at cost» bewertet. Weiter wurden zwei Liegenschaften fertiggestellt und das erste Mal regulär bewertet.

Von den 200 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 21 Liegenschaften abgewertet und 179 Liegenschaften wurden aufgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung von + 5.26 % statt (+ CHF 126'599'600.00 gegenüber 2011). 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 und der damit verbundenen Anpassung der Mietzinspotenziale (rund 2.7 % 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 2012 für
die Anlagegruppe Proreal**

Per 31. Dezember 2012 wird der Marktwert für das Portfolio der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus, Anlagegruppe Proreal, mit 24 Liegenschaften auf CHF 812'696'000.00 geschätzt (2011: CHF 748'433'000.00). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012 wurde eine Liegenschaft veräussert und eine Liegenschaft (Projekt) erworben, welche «at cost» bewertet wird.

Von den 23 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 4 Liegenschaften abgewertet und 19 Liegenschaften wurden aufgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung von + 4.44 % statt (+CHF 33'060'000.00 gegenüber 2011). Die Abwertungen basieren vor allem auf einer nur sehr geringen Anpassung des Mietzinspotenzials nach oben wegen verhaltener Mietzinsentwicklungen sowie auf Erhöhungen von kurzfristigen Instandsetzungsmassnahmen aufgrund genauerer Kostenschätzungen. Die Aufwertungen beruhen zu einem Teil auf leicht höheren Ist-Erträgen. 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, 19. Dezember 2012

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
2011	1'931'575	1'146.88	48.00	4.02	9.99
2012	1'973'575	1'199.00	49.00	3.93	8.82

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
2011	636'635	1'012.37	43.50	4.12	8.98
2012	655'635	1'029.17	45.00	4.19	6.10

¹⁾ Gründung 1.1.2003

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