

Geschäftsbericht 2013

Geschäftsbericht per 31. Dezember 2013

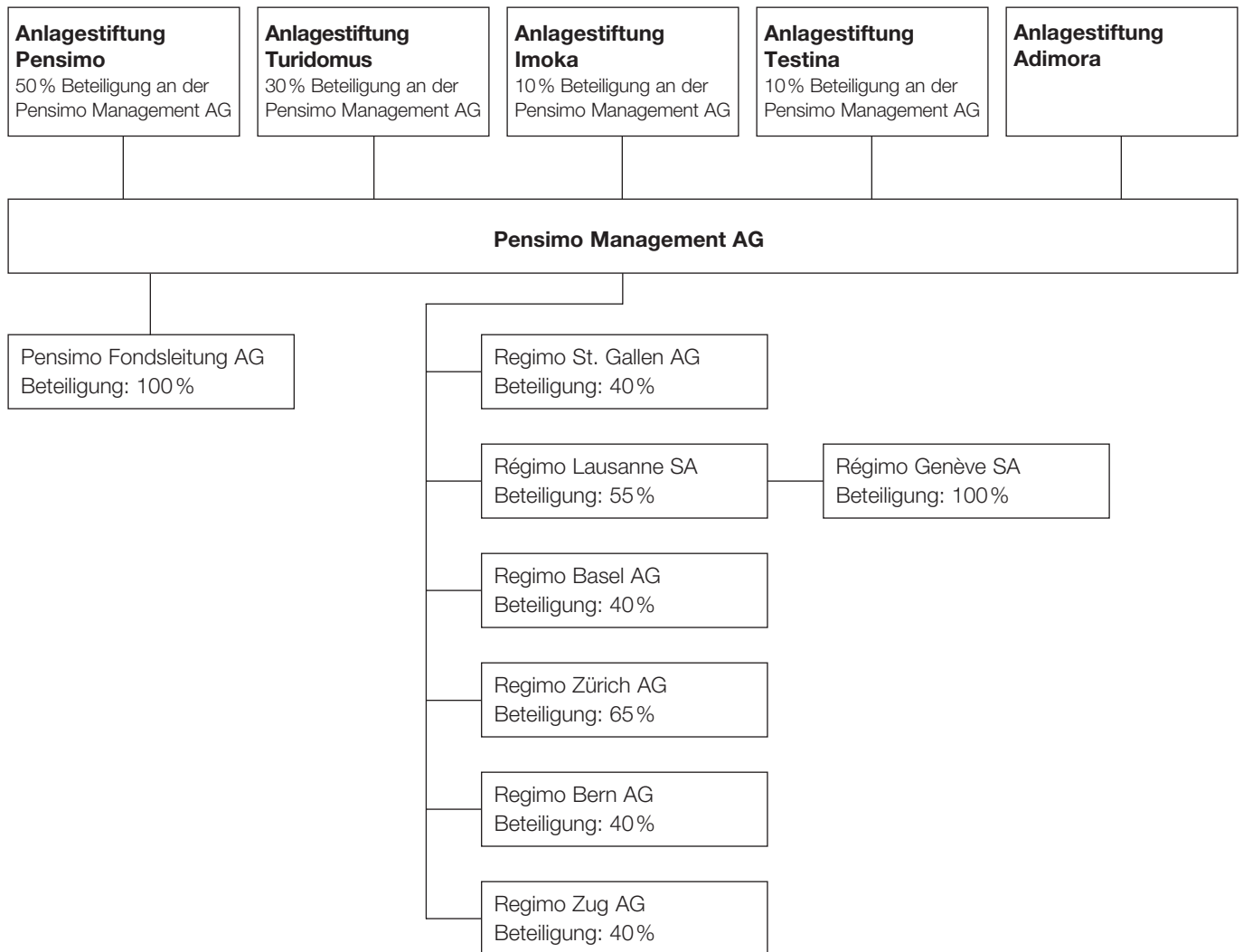
Geschäftsführung
Pensimo Management AG

Pensimo Management AG

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

Organe	3
Struktur der Pensimo-Gruppe	4
Allgemeine Angaben	5
Die Anlagestiftung Turidomus im Überblick	6
Jahresbericht	7–11
Jahresrechnung Anlagegruppe Casareal	12–13
Vermögensrechnung per 31. Dezember	12
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	13
Grundstücksverzeichnis per 31. Dezember 2013 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 2013 der Anlagegruppe Proreal	28–29
Stammvermögen per 31. Dezember	30
Anhang	31–40
Grundlagen und Organisation	31
Anleger	33
Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze	34
Erläuterung der Vermögensanlage und des Netto-Ergebnisses aus Vermögensanlage	34
Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung	39
Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage	40
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	40
Bericht der Revisionsstelle	41–42
Bericht der Schätzungsexperten	43–44
Entwicklung der Anlagestiftung Turidomus 2003 bis 2013	45

Stiftungsrat	Dr. Markus Notter , Präsident, seit 7. Mai 2013 Andi Hoppler , Vizepräsident 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 Hans-Peter Schwab Roland Stockmann
Geschäftsführung	Pensimo Management AG
Mandatsleiter	Jörg Koch
Schätzungsexperten	Dr. Christoph Zaborowski , Wüest & Partner AG Pascal Marazzi-de Lima , 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 Vermögens- und Erfolgsrechnung richtet sich nach den Vorgaben der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).

Eckdaten

	31.12.2013	31.12.2012
Anlagegruppe Casareal		
Nettovermögen in CHF	2'619'809'444.35	2'463'017'519.10
Anzahl Ansprüche	2'027'006	1'973'575
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	1'243.45	1'199.00
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	49.00	49.00
Anlagegruppe Proreal		
Nettovermögen in CHF	738'950'677.72	704'262'491.64
Anzahl Ansprüche	680'734	655'635
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	1'039.02	1'029.17
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	46.50	45.00

Kennzahlen¹⁾

	2013	2012
Anlagegruppe Casareal		
Mietzinsausfallquote (Ertragsausfallrate)	2.85%	3.53%
Fremdfinanzierungsquote	2.37%	2.97%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	80.84%	80.22%
Betriebsaufwandquote ($TER_{ISA}(GAV)$)	0.30%	0.31%
Betriebsaufwandquote ($TER_{ISA}(NAV)$)	0.32%	0.34%
Eigenkapitalrendite (ROE)	7.23%	8.10%
Ausschüttungsrendite	3.79%	3.93%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	89.58%	95.81%
Anlagerendite	7.79%	8.82%
Anlagegruppe Proreal		
Mietzinsausfallquote (Ertragsausfallrate)	5.40%	5.46%
Fremdfinanzierungsquote	13.44%	8.74%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	91.20%	88.32%
Betriebsaufwandquote ($TER_{ISA}(GAV)$)	0.23%	0.26%
Betriebsaufwandquote ($TER_{ISA}(NAV)$)	0.27%	0.29%
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.19%	5.75%
Ausschüttungsrendite	4.28%	4.19%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	91.08%	100.53%
Anlagerendite	5.48%	6.10%

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

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

Anlagegruppe Casareal**Vermögensrechnung**

Investitionen und Desinvestitionen

Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit der Anlagegruppe im Jahr 2013 kann wie folgt beschrieben werden:

Kauf Zürich, Hohlstrasse 283, 285	6'312'000
Kauf und Neubau Chiasso, Corso San Gottardo 105, 107	12'789'000
Kauf und Neubau Dübendorf, Seidenweg 12, 14, Am Wasser 2, 6, 15	6'191'000
Kauf und Neubau Schlieren, Badenerstrasse 90	24'218'000
Neubau Bern, Hostettlerweg 4, Beyelerweg 5, von-Gunten-Strasse 5	984'000
Neubau Opfikon, Am Boulevard Lilienthal	9'435'000
Erneuerung Basel, Farnsbürgerstrasse 22	2'557'000
Erneuerung Fribourg, Route de Schiffenen 8, 10, 12, 40, 42	563'000
Erneuerung Genève, Rue du Belvédère 7	539'000
Erneuerung Kloten, Am Balsberg 34, 36, 38	574'000
Erneuerung Lausanne, Av. Dickens 2, 4, 6, 8	3'455'000
Erneuerung Widen, Schachenfeldstrasse 10, 12	661'000
Erneuerung Zürich, Feldstrasse 63	1'720'000
Erneuerung Zürich, Georg Kempf-Strasse 1–12, 14	1'148'000
Erneuerung Zürich, Habsburgstrasse 39	2'391'000
Erneuerung Zürich, Kreuzstrasse 40	2'945'000
Diverse Investitionen	1'912'000
Total Investitionen 2013 in CHF	78'394'000
Verkauf Basel, Innere Margarethenstrasse 24, 24a	3'850'000
Verkauf Pratteln, Vereinshausstrasse 22, 24	4'700'000
Total Desinvestitionen 2013 in CHF	8'550'000

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2013 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Casareal beträgt CHF 2'808'458'500.– (Vorjahr 2'650'935'700.–). Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 3.4% (Vorjahr 3.6%) und 4.7% (Vorjahr 4.5%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 4.1% (Vorjahr CHF 4.2%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich per 31. Dezember 2013 auf CHF 1'243.45 (Vorjahr CHF 1'199.–) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Per 1. Januar 2013 hat die PFS Vorsorgestiftung II 1'229 Ansprüche zurückgegeben. Diese 1'229 Ansprüche wurden mit einer Direktplatzierung, ohne Vorzeichnungsrecht der bisherigen Anleger, an die Personalvorsorge Priora Facility Management weiter gegeben.

Per 30. Juni 2013 erfolgte eine Emission von 5'131 Ansprüchen zur Aufnahme der comPlan als neue Anlegerin. Die Emission fand unter Ausschluss der bisherigen Anleger statt.

Per 31. Oktober 2013 erfolgte eine Emission von 48'300 Ansprüchen im Vorzeichnungsrecht der bisherigen Anleger.

Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Casareal zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 64'063'769.– 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 3.29% auf CHF 150'147'011.52 zu. Die Mietzinsausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 2.85% (CHF 4'280'233.44) des Soll-Mietertrags gegenüber 3.53% (CHF 5'126'897.03) im Vorjahr. Die grössten Leerstände bestehen in den Liegenschaften Winterthur, Rychenbergstrasse 55a, 55b, 57a, 57b, 67, 73 (CHF 647'783.–); Visp, Brückenweg 8, 10, 12, 14 (CHF 225'763.50); Lausanne, Rue de Genève 75 (CHF 185'358.–); Zofingen, Kanalweg 12–26 (CHF 181'976.95); Thun, Länggasse 1, 1a, 1b, 1c, Frutigenstrasse 16 (CHF 156'816.65) und Winterthur, Pionierstrasse 18–24, Bahnmeisterweg 12, 14 (CHF 154'342.–).

Aufwendungen

Gemäss Beschluss des Stiftungsrates wurden im laufenden Geschäftsjahr Hypothekendarlehen in Anspruch genommen. Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 165'353.96 auf CHF 1'410'321.31 zurückgegangen. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 12'637'205.14 (Vorjahr CHF 12'194'176.15) und machte somit 8.66% (Vorjahr 8.69%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt sowie Erneuerungen) wurden total CHF 7'789'283.81 (Vorjahr CHF 11'751'607.20) bzw. 5.34% (Vorjahr 8.38%) 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 Winkel, Spichergasse 7	3'000'000	62'000	2'938'000
Kauf und Neubau Chiasso, Corso San Gottardo 105, 107	39'793'000	12'789'000	27'004'000
Kauf und Neubau Dübendorf, Seidenweg 12, 14, Am Wasser 2, 6, 15	26'400'000	6'191'000	20'209'000
Kauf und Neubau Emmenbrücke, «Herdschwand»	11'845'000	0	11'845'000
Kauf und Neubau Kriens, Amstutzstrasse Grundstück Nr. 3691	3'770'000	3'640'000	130'000
Kauf und Neubau Opfikon, «Boulevard Lilienthal» (Anteil)	50'676'000	22'002'000	28'674'000
Kauf und Neubau Schlieren, Badenerstrasse 90	25'655'000	24'218'000	1'437'000
Baurecht und Neubau Grabs, «An der Wassergasse»	800'000	141'000	659'000
Baurecht und Neubau Bern, Hostettlerweg 4, Beyelerweg 5, von-Gunten-Strasse 5	13'245'000	1'934'000	11'311'000
Erneuerung Fislisbach, Steinäckerstrasse 16a, 16b, Schönbühlstrasse 17a, 17b	794'000	306'000	488'000
Erneuerung Genève, Rue du Belvédère 7	1'540'000	1'499'000	41'000
Erneuerung Kleindöttingen, Feldstrasse 16, 18	2'260'000	170'000	2'090'000
Erneuerung Kloten, Am Balsberg 32	8'134'000	445'000	7'689'000
Erneuerung Kloten, Am Balsberg 34, 36, 38	16'113'000	759'000	15'354'000
Erneuerung Lausanne, Avenue Dickens 2, 4, 6, 8	5'410'000	4'010'000	1'400'000
Erneuerung Lausanne, Rue de Genève 75	1'100'000	80'000	1'020'000
Erneuerung Männedorf, Brunngasse 18	490'000	44'000	446'000
Erneuerung Münchenbuchsee, Oberdorfstrasse 35, 37	3'435'000	228'000	3'207'000
Erneuerung Zürich, Kreuzstrasse 40	8'500'000	3'745'000	4'755'000
Diverse Planungskredite	3'995'000	2'098'000	1'897'000
Total Verpflichtungen per 31.12.2013 in CHF	226'955'000	84'361'000	142'594'000

Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2013 beträgt CHF 110'870'609.30. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 34'644'623.75) steht ein Betrag von 145'515'233.05 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Betrag von CHF 49.– (Vorjahr CHF 49.–) je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 3.79% (Vorjahr 3.93%). Die Ausschüttungsquote fällt im Berichtsjahr mit 89.58% tiefer aus als im Vorjahr mit 95.81%. Die Anlagerendite beläuft sich auf 7.79% (Vorjahr 8.82%).

Anlagegruppe Proreal

Vermögensrechnung

Investitionen und Desinvestitionen

Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit der Anlagegruppe im Jahr 2013 kann wie folgt beschrieben werden:

Kauf Ittigen, Ey 10	59'270'000
Kauf und Erneuerung Zürich, Eisengasse 18	5'163'000
Erneuerung Chur, Giacomettistrasse 32, 34	1'000'000
Erneuerung Genève, Quai du Seujet 20	764'000
Erneuerung Zürich, Baumackerstrasse 35, Gubelstrasse 28, 32, 34, 36	1'073'000
Erneuerung Zürich, Bleicherweg 21, Beethovenstrasse 35	12'390'000
Diverse Investitionen	924'000
Total Investitionen 2013 in CHF	80'584'000

Verkäufe	keine
Total Desinvestitionen 2013 in CHF	0

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2013 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Proreal beträgt CHF 894'912'000.– (Vorjahr CHF 812'696'000.–). Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 3.2% (Vorjahr 3.3%) und 5.5% (Vorjahr 5.0%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 4.2% (Vorjahr CHF 4.2%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 31. Dezember 2013 auf CHF 1'039.02 (Vorjahr CHF 1'029.17) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Per 1. Januar 2013 hat die PFS Vorsorgestiftung II 797 Ansprüche zurückgegeben. Diese 797 Ansprüche wurden mit einer Direktplatzierung, ohne Vorzeichnungsrecht der bisherigen Anleger, an die Personalvorsorge Priora Facility Management weiter gegeben.

Per 31. März 2013 hat die Kaderversicherung der SAirGroup 2'780 Ansprüche zurückgegeben. Diese 2'780 Ansprüche wurden im Vorzeichnungsrecht der bisherigen Anleger direkt platziert.

Per 31. Oktober 2013 erfolgte eine Emission von 25'099 Ansprüchen im Vorzeichnungsrecht der bisherigen Anleger. Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Proreal zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 25'831'137.84 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 um 0.3% auf CHF 43'430'724.91 ab. Die Mietzinsausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 5.40% (CHF 2'344'419.56) des Soll-Mietertrags gegenüber 5.46% (CHF 2'378'415.78) im Vorjahr. Die grössten Leerstände bestehen in den Liegenschaften Bussigny, Rue de l'Industrie 58 (CHF 940'342.–); Grand-Lancy, Avenue Eugène Lance 38, 38Bis (CHF 465'600.–); Dietikon, Riedstrasse 10–14 (CHF 452'926.16); Zürich, Binzmühlestrasse 170 (CHF 120'732.–) und Zürich, Baumackerstrasse 35, Gubelstrasse 28, 32, 34, 36 (CHF 116'693.50).

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 86'379.50 auf CHF 300'427.89 gestiegen. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 1'861'175.03 (Vorjahr CHF 2'194'277.93) und machte somit 4.50% (Vorjahr 5.27%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt sowie Erneuerungen) wurde total CHF 3'636'898.58 (Vorjahr CHF 7'954'114.30) bzw. 8.79% (Vorjahr 19.09%) 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 10	123'000'000	94'969'000	28'031'000
Kauf und Erneuerung Zürich, Eisengasse 18	7'860'000	5'163'000	2'697'000
Erneuerung Chur, Giacomettistrasse 32, 34	1'120'000	1'000'000	120'000
Erneuerung Zürich, Baumackerstrasse 35, Gubelstrasse 28, 32, 34, 36	16'800'000	2'248'000	14'552'000
Total Verpflichtungen per 31.12.2013 in CHF	148'780'000	103'380'000	45'400'000

Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2013 beträgt CHF 34'755'423.24. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 13'662'444.10) steht ein Betrag von CHF 48'417'867.34 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Betrag von CHF 46.50 (Vorjahr CHF 45.–) je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 4.28% (Vorjahr 4.19%). Die Ausschüttungsquote fällt im Berichtsjahr mit 91.08% tiefer aus als im Vorjahr mit 100.53%. Die Anlagerendite beläuft sich auf 5.48% (Vorjahr 6.10%).

Anträge an die Anlegerversammlung

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

1. Die Jahresrechnungen des Stammvermögens und der Anlagegruppen Casareal und Proreal für das Jahr 2013 seien zu genehmigen.
2. Die Jahresberichte der Anlagestiftung Turidomus und der Anlagegruppen Casareal und Proreal für das Jahr 2013 seien zu genehmigen.
3. Dem Stiftungsrat sei für das Geschäftsjahr 2013 Entlastung zu erteilen.

Zürich, 19. März 2014

Anlagestiftung Turidomus

Dr. Markus Notter
Präsident des Stiftungsrates

Jörg Koch
Mandatsleiter

Vermögensrechnung per 31. Dezember

	Marktwert 2013 CHF	Marktwert 2012 CHF
Aktiven		
Immobilien		
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	70'774'000.00	17'111'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	2'737'684'500.00	2'633'824'700.00
Total Immobilien	2'808'458'500.00	2'650'935'700.00
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	116'073.97	53'312.90
Rechnungsabgrenzungen	3'208.75	116'435.70
Kurzfristige Forderungen	3'609'585.64	2'385'302.33
Langfristige Forderungen	300'000.00	1'000'000.00
Beteiligungen	2'803'196.59	2'803'196.59
Gesamtvermögen	2'815'290'564.95	2'657'293'947.52
Passiven		
Hypothekarschulden	66'700'000.00	78'700'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	132'132.00	130'179.30
Rechnungsabgrenzungen	222'366.25	214'881.75
Kurzfristige Verbindlichkeiten	6'562'622.35	8'851'367.37
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	2'741'673'444.35	2'569'397'519.10
Geschätzte Liquidationssteuern	121'864'000.00	106'380'000.00
Nettovermögen	2'619'809'444.35	2'463'017'519.10
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand 1.1.	1'973'575	1'931'575
Veränderungen im Berichtsjahr	53'431	42'000
Stand 31.12.	2'027'006	1'973'575
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	1'292.45	1'248.00
Ausschüttung	49.00	49.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'243.45	1'199.00
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	54.70	51.14
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	2'463'017'519.10	2'307'995'473.07
Zeichnungen	64'063'769.00	48'168'960.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-96'705'175.00	-92'715'600.00
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	189'433'331.25	199'568'686.03
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	2'619'809'444.35	2'463'017'519.10

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2013 CHF	2012 CHF
Mietertrag netto	145'932'607.55	140'301'581.76
Soll-Mietertrag	150'147'011.52	145'363'461.15
./. Minderertrag Leerstand	-4'139'892.40	-4'813'544.95
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-140'341.04	-313'352.08
Übrige Erträge aus Liegenschaften	65'829.47	65'017.64
Unterhalt Immobilien	-20'426'488.95	-23'945'783.35
Instandhaltung	-12'637'205.14	-12'194'176.15
Instandsetzung	-7'789'283.81	-11'751'607.20
Operativer Aufwand	-14'784'979.39	-14'343'230.36
Ver- und Entsorgungskosten	-1'362'468.93	-1'447'644.90
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-2'786'178.10	-2'556'948.31
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-1'488'884.83	-1'380'637.19
Bewirtschaftungshonorare	-6'380'347.08	-6'210'405.10
Vermietungs- und Insertionskosten	-547'276.93	-615'776.49
Übriger operativer Aufwand	-461'503.87	-559'298.83
Steuern und Abgaben	-1'758'319.65	-1'572'519.54
Operatives Ergebnis	110'721'139.21	102'012'568.05
Sonstige Erträge	1'278'970.32	639'142.07
Aktivzinsen	14'864.17	32'680.92
Aktivierte Bauzinsen	1'088'082.90	496'695.95
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	176'023.25	109'765.20
Finanzierungsaufwand	-1'476'553.81	-1'642'155.27
Hypothekarzinsen	-1'410'321.31	-1'575'675.27
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-2'011.05	-2'258.55
Baurechtszinsaufwand	-64'221.45	-64'221.45
Verwaltungsaufwand	-1'750'744.92	-1'790'508.82
Vergütung Geschäftsführung	-1'054'032.05	-1'098'947.80
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-257'784.00	-256'604.75
Übriger Verwaltungsaufwand	-438'928.87	-434'956.27
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	2'097'798.50	1'714'860.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	2'097'798.50	1'714'860.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
Nettoertrag des Rechnungsjahres	110'870'609.30	100'933'906.03
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	201'621.95	165'380.00
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	201'621.95	165'380.00
Realisierter Erfolg	111'072'231.25	101'099'286.03
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	78'361'100.00	98'469'400.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	93'845'100.00	117'834'400.00
Veränderung latente Steuern	-15'484'000.00	-19'365'000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	189'433'331.25	199'568'686.03
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	110'870'609.30	100'933'906.03
Vortrag des Vorjahres	34'644'623.75	30'415'892.72
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	145'515'233.05	131'349'798.75
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-99'323'294.00	-96'705'175.00
Vortrag auf neue Rechnung	46'191'939.05	34'644'623.75

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	4'103'000	3'983'000	231'840
Allschwil	Lindenstrasse 25, 27, Ulmenstrasse 10, 12	4'569		16	31			42	7	187	11'629'500	11'113'000	13'360'000	749'024
Aubonne	Rue des Fossés-Dessous 15–35	3'016	1	7	21	23	3	106		981	19'329'900	23'241'700	25'220'000	1'421'412
Basel	Dolderweg 2, 4, Rebgasse 17	977	2	8	14				2	363	5'468'200	8'361'000	7'919'000	417'642
Basel	Farnsburgerstrasse 22	528	1	4	12			2	3	111	5'335'900	3'723'000	6'138'000	249'476
Basel	Grenzacherstrasse 30, 30a, 32	2'602		2	11	8		65	12	509	14'905'100	14'970'000	15'170'000	800'863
Basel	Hochstrasse 4–10, Pfeffingerstrasse 8–12, Solothurnerstrasse 11	1'442	4	11	2	7			1	492	4'997'200	11'098'000	6'411'000	376'381
Basel	Homburgerstrasse 6, 8	329			6	1			1		1'836'900	1'721'000	1'843'000	80'796
Basel	Leonhardstrasse 53, 55	2'093	1		11	5		64	2	927	10'797'000	11'591'000	13'950'000	671'216
Basel	Missionstrasse 59	195	12			1				80	1'027'500	1'943'000	1'272'000	92'799
Basel	Prattelerstrasse 9, 11	4'281	5	28	27	6		17	1	130	13'479'200	15'857'000	17'760'000	933'224
Basel	Rümelinbachweg 10, 12	1'036		2	5	1	1	50	1	1'143	6'903'900	11'328'000	8'573'000	445'616
Bassersdorf	Auenring 11, 13	1'477		4	16			16	1		4'463'000	4'270'000	6'660'000	309'989
Bassersdorf	Im Baumgarten 1, 3, 5	3'945				18		23	2		6'672'000	6'175'000	6'904'000	380'021
Bassersdorf	Talgütlistrasse 1, 3, 5	5'996	3	1	7	9	5	38	2		8'842'800	9'889'300	11'480'000	572'422
Belmont-sur-Lausanne	Route d'Arnier 8, 10	StWE	1	3	7	5	2	21			5'170'300	5'201'263	6'140'000	375'724
Bern	Bierhübeliweg 35	456		2	5	5		1			3'480'200	3'250'800	4'749'000	234'192
Bern	Giacomettistrasse 8	1'409	16	21	9			23		101	6'197'000	8'233'700	7'944'000	498'555
Bern	Hintere Engehaldenstrasse 34, 36, 38	6'600			8	25	7	48	12		14'230'000	17'933'700	16'030'000	922'669
Bern	Länggassstrasse 19	1'476	1	1	1	6		24		676	6'818'500	6'426'200	8'460'000	456'987
Bern	Lentulustrasse 37	482	12	1							1'325'500	1'691'900	2'009'000	90'293
Biel	Gerbergasse 4–8, Freiestrasse 11–15	4'034		36	23	25	1	26		1'205	36'000'000	33'600'000	36'510'000	2'197'514
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	15'115'300	12'910'000	831'729
Bulle	Rue de la Berra 58, 60	3'240		20	2	6		41			4'953'600	5'682'400	7'261'000	418'254
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	29'845'200	27'950'000	1'840'538
Bussigny-près-Lausanne	Rue de l'Eguechaudens 1, 3	3'573		13	12	14		42			10'340'800	10'085'161	13'460'000	741'955
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	25'600'000	1'318'392
Carouge	Place du Rondeau 8	280	16		2					240	3'820'400	4'103'000	5'643'000	286'482
Celerina	Chesa Faratscha K, L, M	3'507			13	8	1	30	4		5'583'300	8'079'800	8'453'000	433'608
Cham	Kleinweid 1–11	19'464	8		28	42	24	159	21		43'350'000	38'847'000	57'180'000	2'628'242
Chavannes-près-Renens	Avenue de Préfaully 25a	1'110		23	8			43			7'031'700	5'655'682	8'603'000	533'109
Chavannes-près-Renens	Route de la Maladière 8, 10	2'176		16	8	8		49	1	716	6'780'800	8'174'329	6'874'000	495'558
Chavannes-près-Renens	Rue de la Blancherie 3	3'240	1	21	43	1		52			6'440'000	9'209'050	7'630'000	770'687
Collex-Genève	Route de Collex 185, 187, Route de Vireloup 110	2'480		2		4	2	13	2	151	2'260'300	4'483'000	3'441'000	200'040
Crissier	Chemin de la Colline 16, 18, 22	2'600		2	15			24			3'102'100	3'320'077	4'191'000	238'954
Cureglia	Residenza Quadrela a, b, c, d, Via Moretto 1	11'297		9	21	12	3	89		1'164	14'400'000	13'878'000	15'580'000	888'591
Dättwil b. Baden	Husmatt 2, 3, 4	StWE	12	6	17	11	5	68	18	1'139	12'238'300	14'451'000	13'440'000	998'790
Dielsdorf	Gumpenwiesenstrasse 22–38	10'288		8	7	24	18	77	9		17'624'700	21'018'900	17'630'000	1'112'306
Dielsdorf	Gumpenwiesenstrasse 33, 35, 40–52	15'111			18	52	11	129	27		25'108'100	24'895'200	29'320'000	1'610'666
Dietikon	Malerstrasse 21, 23, 25	2'194		6	15			4			3'359'600	3'701'400	5'249'000	262'040
Zwischentotal		160'085	107	296	473	433	94	1'676	144	11'959	411'850'600	449'967'717	498'900'000	28'118'589

		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		160'085	107	296	473	433	94	1'676	144	11'959	411'850'600	449'967'717	498'900'000	28'118'589
Dübendorf	Bungertweg 11	2'211	8		7	9	1	29	1	105	7'221'500	7'728'500	9'425'000	483'781
Dübendorf	Höglerstrasse 2, 4, 6, 8, 10	5'296		10	20	20		52	19		16'849'400	13'161'400	20'000'000	934'358
Düdingen	Alfons-Aeby-Strasse 39, 41	6'432	16	16	8	16		51			11'740'700	14'782'400	14'690'000	761'516
Effretikon	Lindenstrasse 16	3'738	6	5	18	13		40			8'366'900	8'592'900	12'090'000	610'235
Effretikon	Weiherstrasse 21, 23	2'177			6	6		14			3'646'600	4'141'000	5'155'000	251'403
Embrach	Bankstrasse 8, 10, 12, 14	4'029	4	4	4	16	8	36		92	9'614'000	7'860'000	11'840'000	586'754
Emmenbrücke	Oberhofmatte 3, 5, 7, 9, 11, 13	7'774		10	15	30	5	60	1		15'570'200	15'975'000	19'080'000	1'051'743
Engelburg	Kreuzstrasse 6–30	7'606		15	23	16		80	15		11'734'000	13'508'000	14'200'000	827'098
Fislisbach	Steinackerstrasse 16a, 16b, Schönbühlstrasse 17a, 17b	4'927		7	18	13		56	10		9'449'000	10'217'000	11'180'000	620'684
Frauenfeld	Thurstrasse 26, 26a, 28	2'543		6	9	3		25			3'037'000	3'437'000	3'940'000	238'751
Fribourg	Route de Schiffenen 8, 10, 12, 40, 42	5'377		1	15	38	23	62	4		16'355'000	20'229'300	14'000'000	1'145'053
Fribourg	Route de Schiffenen 9, 9a, 11, 44	1'015		7	14	28	1	7	9		12'144'400	13'982'200	12'470'000	834'348
Genève	Avenue d'Aïre 91B, 91C	StWE			4	12	12	40		6	7'537'800	8'262'000	10'210'000	508'476
Genève	Avenue Henri-Golay 3	1'496				5	6	13		303	4'130'200	5'427'000	5'745'000	333'144
Genève	Bd Georges-Favon 1, 3, Quai de la Poste 8	511			1		7			1'156	7'765'800	10'491'000	9'587'000	591'318
Genève	Chemin des Crêts-de-Champel 7	1'552		26	1	16		23			13'527'000	11'625'000	14'100'000	744'881
Genève	Chemin Grange-Canal 23, 23a, 23b	2'268			6	18	6	42		564	8'665'300	12'669'000	11'310'000	681'448
Genève	Rue Daubin 33	1'093		33		3	3	12			5'725'600	6'148'000	7'152'000	414'961
Genève	Rue de Berne 10	270				5	4			517	5'377'900	5'774'000	7'479'000	413'685
Genève	Rue de Soubeyran 2, 2bis, 4, 4bis, 4ter	3'319				42	28	95		31	23'233'000	26'149'000	31'890'000	1'511'914
Genève	Rue des Alpes 17	192	50				1			83	5'578'500	5'133'000	7'812'000	583'466
Genève	Rue des Bains 41, 43	StWE			5	1	5	12		156	4'130'200	14'029'000	5'413'000	306'965
Genève	Rue des Pénares 3	376	62				1				4'573'000	4'676'000	6'465'000	454'901
Genève	Rue du Belvédère 7	122		7	5						1'911'400	1'850'000	2'836'000	119'993
Genève	Rue Jean-Violette 10	508	12	13		1		10	1	460	5'514'000	5'766'000	6'133'000	424'948
Genève	Rue Liotard 10	1'165	10	4	16	9		6	1	930	7'272'900	10'272'000	12'400'000	592'800
Genève	Rue Michel-Roset 1, Rue de Berne 8	344		3	9	6	1			496	4'241'500	6'692'000	5'872'000	312'305
Gland	Rue de la Paix 10, 12, 14, 16, 18	6'485		12	18	13		101		93	8'581'000	16'389'180	11'490'000	757'321
Glattbrugg	Fliederstrasse 6, 8	1'625		10	6	3		14			3'952'900	4'417'800	6'082'000	304'948
Glattbrugg	Rosenstrasse 9, 11	1'297		4	14	4		5			4'499'000	4'445'000	7'509'000	342'411
Goldach	Haini-Rennhas-Strasse 15	StWE		14	29	15		88			10'579'000	16'184'900	11'100'000	791'949
Goldach	Seebüelstrasse 8, 10	2'781		8	6	6		23	2		3'602'700	4'427'000	4'976'000	276'264
Grand-Lancy	Avenue des Communes-Réunies 6	185					6			176	1'239'000	2'001'000	1'271'000	118'595
Grand-Lancy	Chemin de Pesay 1–18, Chemin des Anémones 2–8	8'956			30	54	24	24	19		18'488'000	22'211'000	22'490'000	1'583'878
Grand-Lancy	Place du 1er Août 2	279					6			238	1'973'800	3'184'000	2'843'000	216'023
Hünenberg	Eichrüti 1–11, 12a, 12b, 14a, 14b, 16a, 16b		1	8	19	27	13	102	13		30'209'000	28'000'000	31'860'000	1'692'120
Hünenberg	Eichrüti 20, 21a, 21b, 21c, 22, 23a, 23b, 24, 26			6	20	42	2	89	14		35'658'200	32'832'000	40'570'000	1'919'627
Hünenberg	Eichrüti 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38	43'283	3	2	9	28	5	81	15		22'592'600	20'785'000	27'380'000	1'275'874
Kleindöttingen	Feldstrasse 16, 18	3'696		5	5	10	5	41			4'534'000	6'895'000	5'893'000	385'414
Zwischentotal		295'013	279	532	833	961	267	3'009	268	17'365	792'672'600	880'317'297	964'838'000	54'123'941

		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		295'013	279	532	833	961	267	3'009	268	17'365	792'672'600	880'317'297	964'838'000	54'123'941	
Kloten	Am Balsberg 22, 24, 26, 28	5'760		6	16	14	9	73	6		12'852'700	12'350'000	12'940'000	863'062	
Kloten	Am Balsberg 32	3'142	10	15	15	10		62			9'606'300	9'225'000	9'889'000	648'432	
Kloten	Am Balsberg 34, 36, 38	9'099		26	16	32	9	108	9		20'221'400	21'765'200	20'970'000	1'381'450	
Kloten	Balsbergweg 4-22	9'077		18	37	16		77	11	91	19'643'000	18'368'000	27'280'000	1'299'542	
Kloten	Flughafenstrasse 6, 8	2'787		6	25			25	1	51	6'308'000	7'360'000	8'534'000	430'974	
Kloten	Hardacker 17-33, 35, 37	18'467	38	12	90	12		136	24	12	31'274'500	32'358'300	45'970'000	2'159'813	
Kloten	Hohrainli 16	1'025	15	15		1					3'369'700	2'993'000	2'873'000	229'537	
Kloten	Hohrainli 18	916	26								1'933'200	1'865'500	558'500	161'541	
Kloten	Hohrainli 47	1'058		5	10						3'214'000	3'095'500	4'307'000	217'443	
Kloten	Schwimmbadstrasse 9	945	27	4				12			4'279'000	3'170'000	7'263'000	328'832	
Kloten	Thalwiesen / Hohrainli PP/GP	3'787						193	1		1'939'000	1'711'200	2'516'000	126'025	
Kloten	Thalwiesenstrasse 17, 19, 21, Hohrainlistrasse 20, 22	5'246	2	36	30				3		13'939'300	12'060'800	20'150'000	940'095	
Kloten	Thalwiesenstrasse 23, 25, 27	2'748	5	40	14						11'622'600	10'654'300	16'650'000	829'412	
Kreuzlingen	Esslenstrasse 16, 18, 20, 22	12'023		2	10	15	5	51	8		9'340'700	9'345'000	11'020'000	618'573	
Kreuzlingen	Reutistrasse 13, 15	3'960		10	10	8		35			5'770'000	5'400'000	7'456'000	405'751	
Kreuzlingen	Zeppelinstrasse 11, 13, 15, Emmishoferstrasse 37, 39, 41			2	12	27	4	64	11	84	14'911'600	11'674'000	17'620'000	919'406	
Lausanne	Avenue Dickens 2, 4, 6, 8, Avenue d'Ouchy 9, Chemin du Treyblanc 1	2'139			8	14		11		1'715	12'442'300	13'016'789	12'030'000	599'199	
Lausanne	Avenue Eugène-Rambert 5	874	2	3	8	2	5	11			4'197'900	3'952'680	6'139'000	327'681	
Lausanne	Chemin de Bellerive 17	StWE	21	3				11			3'929'400	6'091'360	5'273'000	317'206	
Lausanne	Chemin de la Prairie 60, 62	2'398	100			1		31		100	9'746'900	8'076'970	16'560'000	988'204	
Lausanne	Rue de Genève 75	548	6	40		1				1'280	11'523'000	12'199'610	16'710'000	656'526	
Lausanne	Rue du Crêt 6	393	12								1'344'200	1'052'749	1'894'000	123'202	
Lausanne	Avenue Auguste Tissot 6	1'219				4	4	8			2'998'700	4'618'815	5'375'000	227'940	
Le Lignon	Avenue du Lignon 24, 25, 44, 45	836			35	54	15	27	10		18'417'000	26'974'000	26'400'000	1'588'825	
Le Mont-sur-Lausanne	Route de Lausanne 14	3'171	4		10	4		42	1	1'133	6'013'700	8'559'830	5'477'000	532'549	
Lugano	Via Simen 16, 18	2'205		12	24	12		50		230	12'130'000	11'643'000	13'860'000	817'430	
Lutry	Chemin de la Culturaz 42A, 42B, 44A, 44B	2'875	13	8	8	12	4	50			12'158'700	10'758'499	16'510'000	728'666	
Luzern	Morgartenstrasse 17, Zentralstrasse 16	868	5			2	2	9	6	1'403	5'887'000	5'796'000	6'751'000	457'686	
Männedorf	Alte Landstrasse 396, 398	1'866				2	4	19		194	4'261'000	6'255'000	5'427'000	267'717	
Männedorf	Brunngasse 18	467	4		2		2				1'549'300	2'150'000	1'798'000	96'606	
Männedorf	Hofenstrasse 7	1'304			3	3		10	2		2'169'200	2'445'600	2'609'000	123'528	
Männedorf	Mooshalde 40, 42, 43, 44, 45, 46, Herweg 1	10'232			8	17	6	36	6	154	14'886'000	12'715'500	17'210'000	767'596	
Meilen	Gruebstrasse 21, 23	3'768		8	6	12		28		100	7'390'000	6'744'500	10'970'000	478'975	
Montreux	Avenue des Alpes 38-58, Rue de la Rouvenettaz 8-14	3'506	1	4	37	15	17	33		2'259	32'430'900	35'980'950	31'790'000	1'493'637	
Münchenbuchsee	Höheweg 4, 14, 18, 20	StWE	1	7		16		24			6'627'800	6'090'600	7'442'000	405'472	
Münchenbuchsee	Oberdorfstrasse 35, 35a, 37, 37a	BR		5		12	2	28		547	5'305'600	7'347'600	3'876'000	382'541	
Muttenz	St. Jakobs-Strasse 10, 12	1'696	6	6	7			17	2	235	4'718'900	3'789'000	6'252'000	329'211	
Niederhasli	Nöschikonerstrasse 24	1'331		3	6	3		12			2'240'000	2'634'300	3'580'000	177'400	
Nussbaumen	Flurstrasse 4, 6, 8, 10	6'281			24	26	3	69			14'238'600	20'638'000	20'370'000	997'322	
Zwischentotal		423'030	577	828	1'304	1'308	358	4'371	369	26'953	1'159'503'700	1'263'244'449	1'425'137'500	78'568'948	

		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		423'030	577	828	1'304	1'308	358	4'371	369	26'953	1'159'503'700	1'263'244'449	1'425'137'500	78'568'948
Nyon	Chemin de la Redoute 30, 32, 34, 36, 38	9'911	15	12	39		9	93		691	19'210'000	18'965'100	24'130'000	1'518'032
Oberhasli	Rebstrasse 13, 15, Birchstrasse 159, 161, 163, 165	5'557	2			12	12	24	6		6'276'000	7'655'400	7'613'000	432'017
Obernau b. Kriens	Hubelstrasse 12, 14, 16, 18, 20	7'450	4	9	12	28		63	8		14'349'000	14'629'000	15'780'000	918'793
Obfelden	Winkelstrasse 41	1'388			4	2		9		29	1'614'200	1'898'000	2'009'000	112'044
Onex	Rue du Vieux-Moulin 9, 11	5'206		32	1	73		44	2		16'249'900	24'353'000	23'220'000	1'610'000
Préverenges	Route de Genève 64C, 64D	3'695	8	2	16	2		38			6'868'000	7'880'872	12'860'000	522'099
Préverenges	Route d'Yverdon 25b	2'411			8	8		23			3'671'300	3'680'928	4'002'000	295'076
Pully	Avenue de Lavaux 70a, 70b	1'797	3	15	7	2		16			4'018'400	4'073'374	6'394'000	367'368
Rapperswil-Jona	Heimatstrasse 20, 22, 24, 26, 28, 30	8'753		6	22	32		92	15		16'094'400	16'960'800	23'820'000	1'137'984
Rapperswil-Jona	Säntisstrasse 28	2'924		1	26	9		35	1		8'284'100	7'303'000	12'750'000	613'753
Reinach	Im Reinacherhof 61–93	5'136		12	15	15		42	4		16'634'700	11'725'000	18'800'000	939'418
Renens	Avenue du 14 Avril 1, 1B, 3, 5, 7, Route de Crissier 14	StWE	3	22	26	13		95		2'788	21'064'000	32'707'166	26'760'000	1'656'225
Riaz	Rue de la Perrausa 8, 14, 16	StWE		3	12	3		26			3'302'400	4'031'800	4'408'000	290'936
Richterswil	Im Leemann 9	1'075	1	5	3	2	1	9	2		3'027'000	2'905'900	4'387'000	206'099
Richterswil	Zugerstrasse 21, 23	1'098	1	4	8	2		7		95	3'088'600	3'761'900	4'586'000	231'718
Riehen	Grenzacherweg 261, 263	2'072		6	18	2		16			6'202'600	6'237'000	7'990'000	377'161
Riehen	Gstaltenrainweg 61–77, Niederholzboden 50–58	16'912	10	6	22	60	14	105	7		35'084'000	42'610'000	40'170'000	2'226'028
Rohr	Hauptstrasse 35, 37a, 37b, 37c, 37d	8'366	7		12	16		74		1'297	19'500'500	17'742'000	16'190'000	902'546
Rorbas	Joselrain 2–18, Nauengasse 11–31	16'188		6	19	26	11	71	35		16'425'200	18'615'000	19'110'000	1'130'335
Rorbas	Nauengasse 14, Zilacherstrasse 21, 23	3'572		4	6	9	3	27	5		4'574'800	4'780'000	5'045'000	335'365
Rotkreuz	Birkenmatt 10, 21, 23	1'947		3		13	5	47	6	778	11'440'000	9'674'000	12'950'000	663'458
Rüfenacht	Alte Bernstrasse 6, 8	2'084	1	4	7	2	2	13	4		3'313'000	4'895'000	3'906'000	214'240
Schliern b. Köniz	Talbodenstrasse 84, 86	2'258		4		12		16	3		5'200'200	4'286'000	5'485'000	284'512
Sevelen	Guschastrasse 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23	8'580		17	28	20	4	103	3	23	14'553'000	19'739'200	17'710'000	1'086'083
Spreitenbach	Geeracherstrasse 14–32	7'804		20	17	21	1	83	14		13'241'000	22'557'000	19'390'000	1'031'607
St. Gallen	Folchartstrasse 24	1'714			3	3	3	10			3'592'000	3'692'000	4'089'000	219'936
St. Gallen	Gerhaldenstrasse 43, 45	1'960			12	1	2	10			4'340'000	4'473'000	5'142'000	272'896
St. Gallen	Schneebergstrasse 32, 34	1'044		1	1		8	2			2'349'000	3'400'200	2'556'000	148'797
Stäfa	Tödistrasse 9, 11, 13, 15	3'664			4	20		23	5	88	5'626'500	7'274'200	10'680'000	495'135
Steinhausen	Grabenackerstrasse 40, 42, 44, 46, 48, 50, 65	15'828	5	1	9	7	55	105	32		43'256'000	39'927'000	48'490'000	2'480'345
Steinmaur	Frohbergstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15	9'920			9	33	14	80	24	27	18'747'500	19'213'700	19'300'000	1'101'971
Thônex	Chemin Edouard-Olivet 7, 9	922		4	4	6	4	20			4'233'500	4'787'000	5'562'000	312'072
Thun	Länggasse 1, 1a, 1b, 1c, Frutigenstrasse 16	5'500	12		18	23		101	2	2'594	22'994'700	31'100'000	27'010'000	1'414'247
Uster	Wilgüetlistrasse 17, 19	1'940			8	8		8			2'877'000	3'228'800	5'606'000	230'092
Visp	Brückenweg 8, 10, 12, 14	ME		25	33	21		287		6'270	30'200'000	27'185'550	34'950'000	1'502'122
Vufflens-la-Ville	La Ruelle 9	1'412		3	2	3	1	17			2'254'000	2'741'680	2'558'000	171'360
Wettingen	Ahornweg 1	2'180		8	17			7			5'361'900	6'214'000	7'532'000	380'134
Wetzikon	Ankengasse 5, 9	1'902		9	6	3		28			3'293'500	3'386'000	5'345'000	253'102
Widen	Schachenfeldstrasse 10–22, Bremgarterstrasse 19–27, 37, 39, Dorngasse 27–35, 41, 43	49'050			27	67	50	346	23	489	83'412'200	108'037'000	111'680'000	5'717'704
Zwischentotal		646'250	649	1'072	1'785	1'887	557	6'586	570	42'122	1'665'327'800	1'841'571'019	2'055'102'500	112'371'756

		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		646'250	649	1'072	1'785	1'887	557	6'586	570	42'122	1'665'327'800	1'841'571'019	2'055'102'500	112'371'756
Wil	Grundgasse 1–7, 2–12	11'718	3	8	24	22	4	77	13	233	15'519'000	20'209'000	18'060'000	1'118'871
Winkel	Mülibachstrasse 1–23	11'762			22	16	8	79			19'319'800	15'226'000	22'670'000	1'052'146
Winkel	Tüfwiesstrasse 11–17, Spichergasse 2–10, 5, 11	16'896		15	16	36	12	101	16	14	18'203'200	23'520'500	22'530'000	1'304'782
Winterthur	Hammerweg 1, 3	886	3	9	3			11			2'966'200	2'853'200	4'687'000	200'367
Winterthur	Moosackerstrasse 22, 24, 26, 28, 30, 32	5'429		8	21	11		47	9		10'443'200	10'058'200	12'560'000	685'366
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	63'110'000	3'131'276
Winterthur	Rütlistrasse 17	808		4	14			6			4'837'500	4'350'600	6'556'000	322'923
Winterthur	Rychenbergstrasse 55a, 55b, 57a, 57b, 67, 73	8'288		13	36	35	10	177	16	5'055	70'829'000	62'400'000	65'280'000	2'985'325
Winterthur	Sulzbergstrasse 1, 3	1'473		15	20	5		22			7'853'000	10'765'500	12'430'000	546'896
Winterthur	Walkestrasse 16	665	4	5	3	4		7			3'239'300	2'881'400	4'796'000	218'625
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	15'940'000	1'045'282
Yverdon-les-Bains	Rue St-Roch 29	2'910	95				1	45			7'133'000	7'735'073	6'202'000	633'115
Zofingen	Kanalweg 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26	12'346		20	28	48	24	138	3		27'290'000	37'257'000	29'850'000	1'668'644
Zug	Bleichimatt 15, 17, 19	1'879		3	21			10	2		3'311'700	3'950'000	10'090'000	443'606
Zug	Gimenenstrasse 4	3'814		1	11	7	1	26			6'171'800	5'582'000	8'681'000	396'930
Zug	Steinhauserstrasse 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33	8'955	12	15	43	28	1	120	2		26'697'400	22'404'000	39'420'000	1'839'895
Zumikon	Chapfstrasse 37	2'390		2	3	4		17	1		8'300'000	5'600'000	8'836'000	305'785
Zürich	Anton Higi-Strasse 6, 8, 12, 14	2'286		1	10	5		6			3'708'300	4'240'000	5'417'000	257'934
Zürich	Berninastrasse 52	StWE	11	2		7		22			5'132'000	8'158'800	7'211'000	354'135
Zürich	Emil-Oprecht-Strasse 1, 3, 5, 7, 9	4'230		24	48	6	6	35		790	35'085'000	24'005'000	45'630'000	2'055'985
Zürich	Feldstrasse 63	166				5				76	2'567'300	1'800'000	3'978'000	119'763
Zürich	Georg Kempf-Strasse 1–12, 14	16'379	11	11	64	60	5	154	1	392	37'797'200	40'276'800	59'680'000	2'802'138
Zürich	Gertrudstrasse 36	172			5						1'872'000	1'585'100	2'863'000	116'440
Zürich	Guggachstrasse 23	533			5	4		4		78	2'857'500	2'569'300	4'466'000	185'464
Zürich	Habsburgstrasse 39	322			10			2			4'169'000	2'430'000	6'245'000	147'115
Zürich	Hohlstrasse 283–305	6'760	1	15	38	26		108	12	1'777	30'022'100	37'551'500	35'920'000	1'719'951
Zürich	Hornbachstrasse 33	244	1		1	4		2			2'483'100	2'240'200	4'459'000	175'776
Zürich	Im oberen Boden 15, 17, 19, 21, 23	5'618		3	4	20	9	46	13	70	14'776'000	16'002'000	17'420'000	855'369
Zürich	Kinkelstrasse 24	634	2		8			3			2'601'100	2'524'300	3'834'000	150'386
Zürich	Klosbachstrasse 133	607					4	4	1		2'323'900	2'924'100	4'959'000	225'282
Zürich	Kreuzstrasse 40	712	5	28	2	2		18	1	376	14'562'800	11'018'500	16'130'000	667'278
Zürich	Lagerstrasse 81, 83, 85, 87, 89, 91	2'677	12	69	8			74	1		16'563'700	18'206'000	29'400'000	1'347'771
Zürich	Landhusweg 3, Seebacherstrasse 8	1'639	1	5	5	2		8		147	3'026'700	4'625'000	4'455'000	212'677
Zürich	Martastrasse 134	152			5				1		2'049'000	1'669'600	2'736'000	110'478
Zürich	Martastrasse 144, Aemtlerstrasse 106	358		6	11			2	1		4'428'000	4'168'600	7'806'000	315'433
Zürich	Nordstrasse 227	370		1	6			5		131	2'952'000	2'273'200	4'155'000	184'415
Zürich	Oerlikonerstrasse 63, 65	StWE			10	6		18			5'145'500	7'878'222	7'690'000	395'052
Zürich	Roggenstrasse 6, 8	500		24	4						5'445'500	4'690'000	9'214'000	430'356
Zürich	Schwandenholzstrasse 264, 266, 268, 270, 272	BR	2		2	22	6	37	17		10'157'400	13'819'000	11'480'000	651'614
Zwischentotal		789'718	827	1'422	2'353	2'319	663	8'288	680	53'701	2'172'907'000	2'349'222'548	2'701'948'500	143'752'402

		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		789'718	827	1'422	2'353	2'319	663	8'288	680	53'701	2'172'907'000	2'349'222'548	2'701'948'500	143'752'402
Zürich	Singlistrasse 31, 33, 35	1'925			12	7		12	1		5'044'600	5'055'000	7'273'000	342'105
Zürich	Stiglenstrasse 53, 55	1'682	8		16			9			5'991'000	4'555'000	8'288'000	369'619
Zürich	Trottenstrasse 33, 35	1'184	12		12			24			6'012'600	4'617'100	7'592'000	340'531
Zürich	Wieslergasse 12, 14	1'963		6	14			9	6	45	7'093'400	5'899'000	9'970'000	455'491
Zürich	Zweierstrasse 164	190	1		1	3		1		28	1'617'000	1'674'900	2'613'000	114'600
Total	Fertige Bauten	796'662	848	1'428	2'408	2'329	663	8'343	687	53'774	2'198'665'600	2'371'023'548	2'737'684'500	145'374'748
Angefangene Bauten	Bern	Hostettlerweg 4, Beyelerweg 5, von-Gunten-Strasse 5									1'934'000		1'934'000	
	Chiasso	Corso San Gottardo 105, 107									12'789'000		12'789'000	
	Dübendorf	Seidenweg 12, 14, Am Wasser 2, 6, 15									6'191'000		6'191'000	
	Kriens	Amstutzstrasse Grundstück Nr. 3691									3'640'000		3'640'000	
	Opfikon	Am Boulevard Lilienthal									22'002'000		22'002'000	
	Schlieren	Badenerstrasse 90									24'218'000		24'218'000	
	Total	Angefangene Bauten									70'774'000	0	70'774'000	0
Bauland	Total	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)									0	0	0	0
Total Grundstücksverzeichnis	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										0	0	0	0
	Angefangene Bauten										70'774'000	0	70'774'000	0
	Fertige Bauten										2'198'665'600	2'371'023'548	2'737'684'500	145'374'748
	Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										2'269'439'600	2'371'023'548	2'808'458'500	145'374'748

Aufstellung der Käufe und Verkäufe:

Käufe:	Chiasso, Corso San Gottardo 105, 107	per 16.05.2013
	Zürich, Hohlstrasse 283, 285	per 01.07.2013
	Schlieren, Badenerstrasse 90	per 08.07.2013
	Dübendorf, Seidenweg 12, 14, Am Wasser 2, 6, 15	per 16.09.2013

Verkäufe:	Pratteln, Vereinshausstrasse 22, 24	per 01.10.2103
	Basel, Innere Margarethenstrasse 24, 24a	per 01.12.2013

Miteigentum:

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

Vermögensrechnung per 31. Dezember

	Marktwert 2013 CHF	Marktwert 2012 CHF
Aktiven		
Immobilien		
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	100'132'000.00	35'699'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	794'780'000.00	776'997'000.00
Total Immobilien	894'912'000.00	812'696'000.00
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	654'572.07	171'999.55
Rechnungsabgrenzungen	1'527.15	12'565.10
Kurzfristige Forderungen	1'901'602.18	1'639'567.66
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Beteiligungen	856'803.41	856'803.41
Gesamtvermögen	898'326'504.81	815'376'935.72
Passiven		
Hypothekarschulden	120'260'000.00	71'040'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	84'915.60	73'153.99
Kurzfristige Verbindlichkeiten	7'601'911.49	9'808'290.09
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	770'379'677.72	734'455'491.64
Geschätzte Liquidationssteuern	31'429'000.00	30'193'000.00
Nettovermögen	738'950'677.72	704'262'491.64
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand 1.1.	655'635	636'635
Veränderung im Berichtsjahr	25'099	19'000
Stand 31.12.	680'734	655'635
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	1'085.52	1'074.17
Ausschüttung	46.50	45.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'039.02	1'029.17
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	51.06	44.76
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	704'262'491.64	672'201'795.31
Zeichnungen	25'831'137.84	19'235'030.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-29'503'575.00	-27'693'622.50
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	38'360'623.24	40'519'288.83
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	738'950'677.72	704'262'491.64

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2013 CHF	2012 CHF
Mietertrag netto	41'358'830.30	41'672'296.09
Soll-Mietertrag	43'430'724.91	43'539'626.92
./. Minderertrag Leerstand	-2'342'362.10	-2'268'569.00
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-2'057.46	-109'846.78
Übrige Erträge aus Liegenschaften	272'524.95	511'084.95
Unterhalt Immobilien	-5'498'073.61	-10'148'392.23
Instandhaltung	-1'861'175.03	-2'194'277.93
Instandsetzung	-3'636'898.58	-7'954'114.30
Operativer Aufwand	-3'407'666.94	-3'581'444.28
Ver- und Entsorgungskosten	-115'284.10	-111'631.86
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-687'183.46	-832'312.88
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-367'526.51	-322'096.00
Bewirtschaftungshonorare	-1'406'249.65	-1'439'884.30
Vermietungs- und Insertionskosten	-119'029.65	-174'346.55
Übriger operativer Aufwand	-227'731.52	-394'539.59
Steuern und Abgaben	-484'662.05	-306'633.10
Operatives Ergebnis	32'453'089.75	27'942'459.58
Sonstige Erträge	2'175'121.56	1'486'348.16
Aktivzinsen	19'068.10	21'809.20
Aktivierte Bauzinsen	492'737.10	100'839.86
Baurechtszinsertrag	1'322'859.35	1'322'868.80
Übrige Erträge	340'457.01	40'830.30
Finanzierungsaufwand	-300'427.89	-214'048.39
Hypothekarzinsen	-300'427.89	-214'048.39
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	0.00	0.00
Baurechtszinsaufwand	0.00	0.00
Verwaltungsaufwand	-544'946.43	-579'085.17
Vergütung Geschäftsführung	-351'788.90	-376'719.65
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-45'568.00	-41'063.90
Übriger Verwaltungsaufwand	-147'589.53	-161'301.62
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	972'586.25	712'500.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	972'586.25	712'500.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
Nettoertrag des Rechnungsjahres	34'755'423.24	29'348'174.18
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	-1'014'385.35
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	-1'014'385.35
Realisierter Erfolg	34'755'423.24	28'333'788.83
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	3'605'200.00	12'185'500.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	4'841'200.00	17'032'500.00
Veränderung latente Steuern	-1'236'000.00	-4'847'000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	38'360'623.24	40'519'288.83
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	34'755'423.24	29'348'174.18
Vortrag des Vorjahres	13'662'444.10	13'817'844.92
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	48'417'867.34	43'166'019.10
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-31'654'131.00	-29'503'575.00
Vortrag auf neue Rechnung	16'763'736.34	13'662'444.10

			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			256	2	7'151	46'402'000	44'538'000	47'090'000	2'726'457
	Basel	Steinentorstrasse 45	282	15						6	982	4'967'000	6'009'000	5'116'000	347'391
	Bellinzona	Via Nizzola 1a, 1b	ME		2	6		1	102		3'448	7'173'000	5'594'208	7'471'000	545'122
	Bern	Terrain Spitalgasse 17, 19, 21, Schauplatzgasse 8, 10	A-BR/ME									29'458'000	A-Baurecht	37'090'000	1'322'859
	Bremgarten	Sonnengutstrasse 2, 4	StWE						215	2	8'242	32'655'000	27'635'800	36'540'000	2'423'208
	Bussigny	Rue de l'Industrie 58	11'748						263	19	13'904	49'882'000	29'876'533	36'950'000	2'045'297
	Chur	Giacomettistrasse 32, 34	2'933		1	2	8	2	30	2	1'260	10'165'300	9'459'500	9'701'000	617'494
	Dietikon	Riedstrasse 10, 12, 14	10'344					1	374	5	27'113	60'743'900	68'550'000	47'850'000	3'705'107
	Dübendorf	Lagerstrasse 14	5'668						145	2	7'625	24'043'600	20'300'000	19'870'000	1'368'577
	Emmenbrücke	Bahnhofstrasse 7	1'281	1	3		1		29	1	1'532	3'255'400	5'391'000	4'054'000	227'741
	Genève	Quai du Seujet 20	632					15	66		2'375	22'351'400	21'562'000	23'120'000	1'416'910
	Grand-Lancy	Avenue Eugène Lance 38, 38Bis	4'292						98		6'152	38'467'000	28'219'000	43'020'000	1'774'140
	Liebefeld	Stationstrasse 12, 14	4'857				1		117	1	10'628	27'691'000	28'310'500	23'380'000	1'864'293
	Zug	Baarerstrasse 82	1'412		8	3	2		72		2'536	20'146'000	14'871'000	26'210'000	1'179'275
	Zürich	Albulastrasse 55, 57	3'252						88		7'330	23'411'100	25'592'000	21'690'000	1'396'151
	Zürich	Baumackerstrasse 35, Gubelstrasse 28, 32, 34, 36	4'974	8	2	20	18	4	157	4	9'249	53'872'500	65'418'000	59'030'000	3'151'677
	Zürich	Binzmühlestrasse 170	10'716						74		18'432	58'965'000	37'025'000	65'110'000	3'346'783
	Zürich	Bleicherweg 21, Beethovenstrasse 35	1'461						77		7'668	114'934'100	55'065'300	118'860'000	5'000'037
	Zürich	Eisengasse 16	423		1	1			7		648	4'413'000	4'316'400	5'661'000	279'933
	Zürich	Josefstrasse 212, 214, 216, 218	7'056						71		17'577	81'332'000	50'120'000	117'520'000	6'082'908
	Zürich	Mühlebachstrasse 70	532		1	1			21	2	1'407	11'325'000	5'936'000	15'090'000	805'086
	Zürich	Seefeldstrasse 108	932				3	3	18	2	1'275	9'864'100	9'270'600	15'930'000	642'031
	Zürich	Wiesenstrasse 11	755					1	8		1'007	5'432'200	5'062'400	8'427'000	413'212
		Total	Fertige Bauten	77'099	24	18	34	33	27	2'288	48	157'541	740'949'600	568'122'241	794'780'000
Angefangene Bauten															
	Ittigen	Ey 10										94'969'000	0	94'969'000	0
	Zürich	Eisengasse 18										5'163'000	0	5'163'000	0
	Total	Angefangene Bauten										100'132'000	0	100'132'000	0
Bauland															
	Total	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										0	0	0	0
Total Grundstücksverzeichnis															
		Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										0	0	0	0
		Angefangene Bauten										100'132'000	0	100'132'000	0
		Fertige Bauten										740'949'600	568'122'241	794'780'000	42'681'690
	Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)											841'081'600	568'122'241	894'912'000	42'681'690

Aufstellung der Käufe und Verkäufe:

Käufe: Zürich, Eisengasse 18 per 05.03.2013

Verkäufe: keine

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

Bilanz per 31. Dezember

	2013	2012
Aktiven	CHF	CHF
Flüssige Mittel	0.00	0.00
Darlehen *	132'132.00	130'179.30
Total Aktiven	132'132.00	130'179.30

Stammvermögen	CHF	CHF
Widmungsvermögen	100'000.00	100'000.00
Gewinnvortrag	30'179.30	28'255.45
Ertragsüberschuss	1'952.70	1'923.85
Total Stammvermögen	132'132.00	130'179.30

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2013	2012
Aufwand	CHF	CHF
Sonstige Aufwendungen	0.00	0.00
Total Aufwand	0.00	0.00

Ertrag	CHF	CHF
Zinsertrag	1'952.70	1'923.85
Total Ertrag	1'952.70	1'923.85

Ertragsüberschuss	1'952.70	1'923.85
--------------------------	-----------------	-----------------

Verwendung des Ertragsüberschusses

	2013	2012
	CHF	CHF
Übertrag auf Stammvermögen	1'952.70	1'923.85
Total Ertragsüberschuss	1'952.70	1'923.85

* Darlehen an die Anlagestiftung Turidomus Anlagegruppe Casareal

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: • Leitbild vom 13. August 2013 • Statuten vom 23. Dezember 2002 • Reglement vom 10. Dezember 2013 • Anlagerichtlinien vom 10. Dezember 2013 • Organisationsreglement vom 10. Dezember 2013
Organisation	<u>Anlegerversammlung</u> Die Anlegerversammlung der Stiftung ist das oberste Organ, welche durch die Vertreter der Anleger gebildet wird. Sie hat insbesondere folgende Aufgaben: • 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 <u>Stiftungsrat</u> 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. 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. Der Stiftungsrat erlässt die Anlagerichtlinien unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen.

Zusammensetzung Stiftungsrat

Dr. Markus Notter, Dietikon, Präsident, seit 7. Mai 2013

Andi Hoppler, Zürich, Pensionskasse Stadt Zürich, Vizepräsident

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

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. 7, des Organisationsreglements hat der Stiftungsrat mit der Pensimo Management AG einen Geschäftsführungsvertrag abgeschlossen.

Betriebsaufwandquote

Betriebsaufwandquote

Die Betriebsaufwandquote ($TER_{ISA}(NAV)$) beträgt für die Anlagegruppe Casareal 0.32% und für die Anlagegruppe Proreal 0.27%.

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 2013 ist die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV).

Schätzungsexperten

Die Schätzungsexperten Dr. Christoph Zaborowski und Pascal Marazzi-de Lima, 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 2013	Anlagegruppe	Anlagegruppe
	Casareal	Proreal
Allgemeine Pensionskasse der SAirGroup	279'392	209'977
Kaderversicherung der SAirGroup	39'332	32'673
Versicherungseinrichtung des Flugpersonals der Swissair		
Schweizerische Luftverkehr Aktiengesellschaft	226'175	–
SWISS Vorsorgestiftung für das Cockpitpersonal II	117'069	17'278
SWISS Vorsorgestiftung für das Kabinenpersonal	64'674	62'025
Personalvorsorge Gate Gourmet Switzerland	30'555	12'731
Personalvorsorge The Nuance Group AG	6'186	6'708
PFS Vorsorgestiftung II	7'023	4'194
Personalvorsorgestiftung der Cargologic AG	13'638	13'497
Personalvorsorge Swissport	80'503	70'918
Personalvorsorge Priora Facility Management AG	11'633	7'038
Pensionskasse Stadt Zürich	380'408	179'416
Fonds de Pensions Nestlé (Fondation Edouard Muller)	317'926	–
Pensionskasse Post	447'233	64'279
comPlan	5'259	–
Total Ansprüche	2'027'006	680'734

Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze

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»). Die nachfolgend aufgeführten Buchungs- und Bewertungsgrundsätze werden stetig angewendet.

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 Dr. Christoph Zaborowski und Pascal Marazzi-de Lima 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. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze der Anlagegruppe Casareal liegen zwischen 3.4% (Vorjahr 3.6%) und 4.7% (Vorjahr 4.5%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 4.1% (Vorjahr 4.2%). Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze der Anlagegruppe Proreal liegen zwischen 3.2% (Vorjahr 3.3%) und 5.5% (Vorjahr 5.0%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 4.2% (Vorjahr CHF 4.2%). Weitere Details können dem Bericht der Schätzungsexperten entnommen werden (Seiten 43–44).

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 Anlage-richtlinien.

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

Darstellung der
Vermögensanlage nach
Anlagekategorie per
31. Dezember 2013

Anlagekategorie	Anlagegruppe Casareal		Anlagegruppe Proreal	
	CHF	in %	CHF	in %
Liquidität	116'073.97	0.00	654'572.07	0.07
Forderungen	3'912'794.39	0.14	1'903'129.33	0.21
Aktien Schweiz (Beteiligung Pensimo Management AG)	2'803'196.59	0.10	856'803.41	0.10
Immobilien Schweiz	2'808'458'500.00	99.76	894'912'000.00	99.62
Gesamtvermögen	2'815'290'564.95	100.00	898'326'504.81	100.00

Geografische Allokation

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

Marktregionen	Anlagegruppe Casareal	Anlagegruppe Proreal
Zürich	37.3%	62.3%
Ostschweiz	5.6%	1.2%
Innerschweiz	11.6%	3.8%
Nordwestschweiz	14.8%	11.2%
Bern	4.5%	7.6%
Südschweiz	2.7%	0.9%
Genfersee	19.6%	13.0%
Westschweiz	3.9%	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:

	2013 CHF	2012 CHF
Anlagegruppe Casareal		
Aktivzinsen	14'864.17	32'680.92
Ergebnis Liquidität	14'864.17	32'680.92
Ergebnis Forderungen	–	–
Realisierte Kapitalgewinn Verkauf PMAG	0.00	0.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne Aufwertung PMAG	0.00	0.00
Ergebnis Aktien Schweiz	0.00	0.00
Soll-Mietertrag	150'147'011.52	145'363'461.15
./. Minderertrag Leerstand	–4'139'892.40	–4'813'544.95
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	–140'341.04	–313'352.08
Übrige Erträge aus Liegenschaften	65'829.47	65'017.64
Instandhaltung	–12'637'205.14	–12'194'176.15
Instandsetzung	–7'789'283.81	–11'751'607.20
Ver- und Entsorgungskosten	–1'362'468.93	–1'447'644.90
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	–2'786'178.10	–2'556'948.31
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	–1'488'884.83	–1'380'637.19
Vermietungs- und Insertionskosten	–547'276.93	–615'776.49
Übriger operativer Aufwand	–461'503.87	–559'298.83
Steuern und Abgaben	–1'758'319.65	–1'572'519.54
Aktivierete Bauzinsen	1'088'082.90	496'695.95
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Baurechtszinsaufwand	–64'221.45	–64'221.45
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	201'621.95	165'380.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	93'845'100.00	117'834'400.00
Veränderung latente Steuern	–15'484'000.00	–19'365'000.00
Ergebnis Immobilien Schweiz	196'688'069.69	207'290'227.65
Hypothekarzinsen	–1'410'321.31	–1'575'675.27
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	–2'011.05	–2'258.55
Zinsaufwand	–1'412'332.36	–1'577'933.82
Bewirtschaftungshonorare	–6'380'347.08	–6'210'405.10
Vergütung Geschäftsführung	–1'054'032.05	–1'098'947.80
Aufwand Vermögensverwaltung	–7'434'379.13	–7'309'352.90
Netto-Ergebnis aus Vermögensanlage	187'856'222.37	198'435'621.85
Übrige Erträge	176'023.25	109'765.20
Schätzungs- und Revisionsaufwand	–257'784.00	–256'604.75
Übriger Verwaltungsaufwand	–438'928.87	–434'956.27
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	2'097'798.50	1'714'860.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	189'433'331.25	199'568'686.03

Erläuterung des Netto-Ergebnisses aus Vermögensanlage der Anlagegruppe Proreal

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

	2013 CHF	2012 CHF
Anlagegruppe Proreal		
Aktivzinsen	19'068.10	21'809.20
Ergebnis Liquidität	19'068.10	21'809.20
Ergebnis Forderungen	–	–
Nicht realisierte Kapitalgewinne Aufwertung PMAG	0.00	0.00
Ergebnis Aktien Schweiz	0.00	0.00
Soll-Mietertrag	43'430'724.91	43'539'626.92
./. Minderertrag Leerstand	–2'342'362.10	–2'268'569.00
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	–2'057.46	–109'846.78
Übrige Erträge aus Liegenschaften	272'524.95	511'084.95
Instandhaltung	–1'861'175.03	–2'194'277.93
Instandsetzung	–3'636'898.58	–7'954'114.30
Ver- und Entsorgungskosten	–115'284.10	–111'631.86
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	–687'183.46	–832'312.88
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	–367'526.51	–322'096.00
Vermietungs- und Insertionskosten	–119'029.65	–174'346.55
Übriger operativer Aufwand	–227'731.52	–394'539.59
Steuern und Abgaben	–484'662.05	–306'633.10
Aktivierte Bauzinsen	492'737.10	100'839.86
Baurechtszinsertrag	1'322'859.35	1'322'868.80
Baurechtszinsaufwand	0.00	0.00
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	–1'014'385.35
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	4'841'200.00	17'032'500.00
Veränderung latente Steuern	–1'236'000.00	–4'847'000.00
Ergebnis Immobilien Schweiz	39'280'135.85	41'977'167.19
Hypothekarzinsen	–300'427.89	–214'048.39
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	0.00	0.00
Zinsaufwand	–300'427.89	–214'048.39
Bewirtschaftungshonorare	–1'406'249.65	–1'439'884.30
Vergütung Geschäftsführung	–351'788.90	–376'719.65
Aufwand Vermögensverwaltung	–1'758'038.55	–1'816'603.95
Netto-Ergebnis aus Vermögensanlage	37'240'737.51	39'968'324.05
Übrige Erträge	340'457.01	40'830.30
Schätzungs- und Revisionsaufwand	–45'568.00	–41'063.90
Übriger Verwaltungsaufwand	–147'589.53	–161'301.62
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	972'586.25	712'500.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	38'360'623.24	40'519'288.83

Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungs- entschädigungen	Mit Bezug auf ein Schreiben der Aufsichtsbehörde und auf die Offenlegungspflicht allfälliger Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen – insoweit diese Frage für Immobilien-Anlagestiftungen anwendbar ist – stellen wir fest: Weder die Pensimo Management AG noch die Anlagestiftung Turidomus vereinnahmen oder bezahlen Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen.
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.
Verwaltungsaufwand	Die Verwaltungsaufwendungen betragen für die Anlagegruppe Casareal CHF 1'750'744.92 (Vorjahr CHF 1'790'508.82) und für die Anlagegruppe Proreal CHF 544'946.43 (Vorjahr CHF 579'085.17) und setzen sich aus Vergütungen für Geschäftsführung, Schätzungs- und Revisionsaufwand und den übrigen Verwaltungsaufwendungen zusammen. Die Vergütung für Geschäftsführung (all-in-fee) beläuft sich für das Geschäftsjahr 2013 für die Anlagegruppe Casareal auf 0.65% und für die Anlagegruppe Proreal auf 0.75% des Soll-Mietertrags pro Jahr. Dies entspricht einer Vergütung von CHF 1'054'032.05 (Vorjahr CHF 1'098'947.80) für die Anlagegruppe Casareal, bzw. CHF 351'788.90 (Vorjahr CHF 376'719.65) für die Anlagegruppe Proreal. In diesem Geschäftsführungshonorar sind Aufwendungen für den Kauf und Verkauf von Immobilien enthalten. Für Bautreuhandleistungen wurden den Bauprojekten 1.2% der Baukosten belastet. Die übrigen Verwaltungsaufwendungen beinhalten insbesondere die Honorare für die Mitglieder des Stiftungsrats und der Anlagekommission, den Beratungsaufwand sowie die Aufsichtsabgabe.

Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Hypothekarschulden

Anlagegruppe Casareal

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2012	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2013
29.06.2006 – 30.09.2013	3.09000%	25'000'000		25'000'000	0
31.08.2007 – 31.08.2015	3.70625%	15'000'000			15'000'000
15.01.2013 – 14.06.2013	0.35000%	32'000'000	2'000'000	34'000'000	0
08.07.2013 – 31.07.2013	0.35000%	0	18'000'000	18'000'000	0
18.09.2013 – 15.10.2013	0.40000%	0	6'100'000	6'100'000	0
13.12.2013 – 15.01.2014	0.40000%	0	400'000		400'000
31.01.2013 – 03.01.2014	0.40000%	6'700'000	99'150'000	86'350'000	19'500'000
28.06.2013 – 31.01.2014	0.40000%	0	82'900'000	51'100'000	31'800'000
		78'700'000	208'550'000	220'550'000	66'700'000
Gewichteter durchschnittlicher Zins	1.35%				

Anlagegruppe Proreal

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2012	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2013
31.01.2013 – 31.01.2014	0.40000%	25'600'000	35'500'000	26'200'000	34'900'000
15.01.2013 – 15.01.2014	0.40000%	9'800'000	40'640'000	26'640'000	23'800'000
20.12.2012 – 15.03.2013	0.37000%	35'640'000	0	35'640'000	0
05.03.2013 – 15.03.2013	0.35000%	0	5'000'000	5'000'000	0
24.12.2013 – 31.03.2014	0.43000%	0	61'560'000	0	61'560'000
		71'040'000	142'700'000	93'480'000	120'260'000
Gewichteter durchschnittlicher Zins	0.30%				

Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage

Verpfändung von Aktiven Zur Sicherung eigener Verpflichtungen sind in der Anlagegruppe Casareal Schuldbriefe mit einem Nominalwert von CHF 319'587'500.– (Vorjahr CHF 325'587'500.–) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 66'700'000.– (Vorjahr CHF 78'700'000.–).

In der Anlagegruppe Proreal sind Schuldbriefe mit einem Nominalwert von CHF 236'880'000.– (Vorjahr CHF 236'880'000.–) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 120'260'000.– (Vorjahr CHF 71'040'000.–)

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 ist am 31. Dezember 2013 abgelaufen. Im Berichtsjahr wurden sämtliche Regularien der Anlagestiftung Turidomus (Statuten, Reglemente, Organisationsreglement und Anlagerichtlinien) an die Bestimmungen der ASV angepasst. Mit der Verfügung vom 17. Januar 2014 hat die Obergerichtskommission Berufliche Vorsorge OAK BV die an der ausserordentlichen Anlegerversammlung vom 10. Dezember 2013 beschlossene Statutenänderung genehmigt.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, welche die Beurteilung der Jahresrechnung 2013 wesentlich beeinflussen könnten.

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

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus, bestehend aus Vermögens-, Erfolgsrechnung und Anhang für die Anlagegruppen Casa-real und Proreal sowie Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens (Seite 6, 12–40) für das am 31. Dezember 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

**Verantwortung des
Stiftungsrates**

Der Stiftungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung einer internen Kontrolle mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnung, 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 Jahresrechnung 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 Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung 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 der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer die interne Kontrolle, soweit diese für die Aufstellung der Jahresrechnung 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 Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

**Berichterstattung aufgrund
weiterer gesetzlicher
und anderer Vorschriften**

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

Wir haben die weiteren in Art. 10 ASV und Art. 35 BVW 2 vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen werden.

Wir haben geprüft, ob

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

Die Immobilien-Anlagestiftung Turidomus hält per 31. Dezember 2013 eine Beteiligung an der Pensimo Management AG. Damit sind die Bestimmungen gemäss Art. 24, Art. 25 sowie Art. 32 Abs. 1 der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) nicht eingehalten.

Wir bestätigen, mit Ausnahme des im vorstehenden Absatz dargelegten Sachverhalts, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Deloitte AG

Cornelia Herzog

Zugelassene Revisionsexpertin

Leitende Revisorin

Alexander Kosovan

Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 10. April 2014

An die Anlegerversammlung der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus, Zürich

Die Grundstücke der beiden Anlagegruppen Casareal und Proreal der Anlagestiftung Turidomus werden von den Experten Dr. Christoph Zaborowski und Pascal Marazzi-de Lima (beide Partner der Firma Wüest & Partner AG) jährlich auf ihren aktuellen Marktwert bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 31. Dezember 2013.

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 2013).

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 2013 für
die Anlagegruppe Casareal**

Per 31. Dezember 2013 wird der Marktwert für das Portfolio der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus, Anlagegruppe Casareal, mit 206 Liegenschaften auf CHF 2'808'458'500.– geschätzt (2012: CHF 2'650'935'700.–). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013 wurden drei Projekte erworben – die Projekte befinden sich im Bau und wurden deshalb «at cost» bewertet. Die Liegenschaft an der Hohlstrasse in Zürich wurde durch einen Zukauf arrondiert. Weitere drei Projekte befinden sich noch im Bau und werden ebenfalls «at cost» bewertete. Zwei Liegenschaften wurden veräussert.

Von den 200 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 27 Liegenschaften abgewertet und 173 Liegenschaften aufgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung von +4.02% statt (+CHF 104'343'800.– gegenüber 2012). Die Abwertungen basieren auf einer nur sehr geringen Anpassung des Mietzinspotenzials nach oben aufgrund verhaltener Mietpreisentwicklungen sowie hauptsächlich 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 1.4% höher). Der gewichtigere Teil der Aufwertungen rührt von der Senkung der Diskontierungssätze. Dies widerspiegelt die im laufenden Jahr zu beobachtenden Transaktionspreise auf dem Schweizer Markt, was hauptsächlich mit dem nach wie vor bestehenden Anlagedruck der institutionellen Investoren in der Schweiz zu tun hat und der Tatsache, dass alternative Anlagen weiterhin kein besonders attraktives Rendite-Risiko-Profil aufweisen.

**Bewertungsergebnisse
per 31. Dezember 2013 für
die Anlagegruppe Proreal**

Per 31. Dezember 2013 wird der Marktwert für das Portfolio der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus, Anlagegruppe Proreal, mit 25 Liegenschaften auf CHF 894'912'000.– geschätzt (2012: CHF 812'696'000.–). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013 wurde ein Projekt erworben. Es befindet sich im Bau und wurde deshalb «at cost» bewertet. Ein weiteres Projekt befindet sich noch im Bau und wurde ebenfalls «at cost» bewertet.

Von den 23 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 10 Liegenschaften abgewertet und 13 Liegenschaften aufgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung von +2.29% statt (+CHF 17'783'000.– gegenüber 2012). Die Abwertungen basieren zum Teil auf tieferen Ist-Erträgen und leicht reduzierten Potenzialen, weiter wurden kurzfristige Instandsetzungskosten erhöht. Aufgrund der allgemeinen Marktlage wurden die Diskontierungen gleich belassen oder für Liegenschaften an weniger guten Standorten sogar erhöht. Die Aufwertungen beruhen zum grössten Teil auf der Senkung der Diskontierungssätze. An sehr guten Lagen werden Geschäftsliegenschaften mit solider Mieterstruktur und längeren Verträgen immer noch nachgefragt.

Zürich, 20. Dezember 2013

Die Schätzungsexperten

Dr. Christoph Zaborowski

Pascal Marazzi-de Lima

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
2013	2'027'006	1'243.45	49.00	3.79	7.79

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
2013	680'734	1'039.02	46.50	4.28	5.48

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