

## Geschäftsbericht 2014

# Anlagestiftung **Turidomus**

Immobilien-Anlagestiftung Turidomus

**Geschäftsbericht per 31. Dezember 2014**

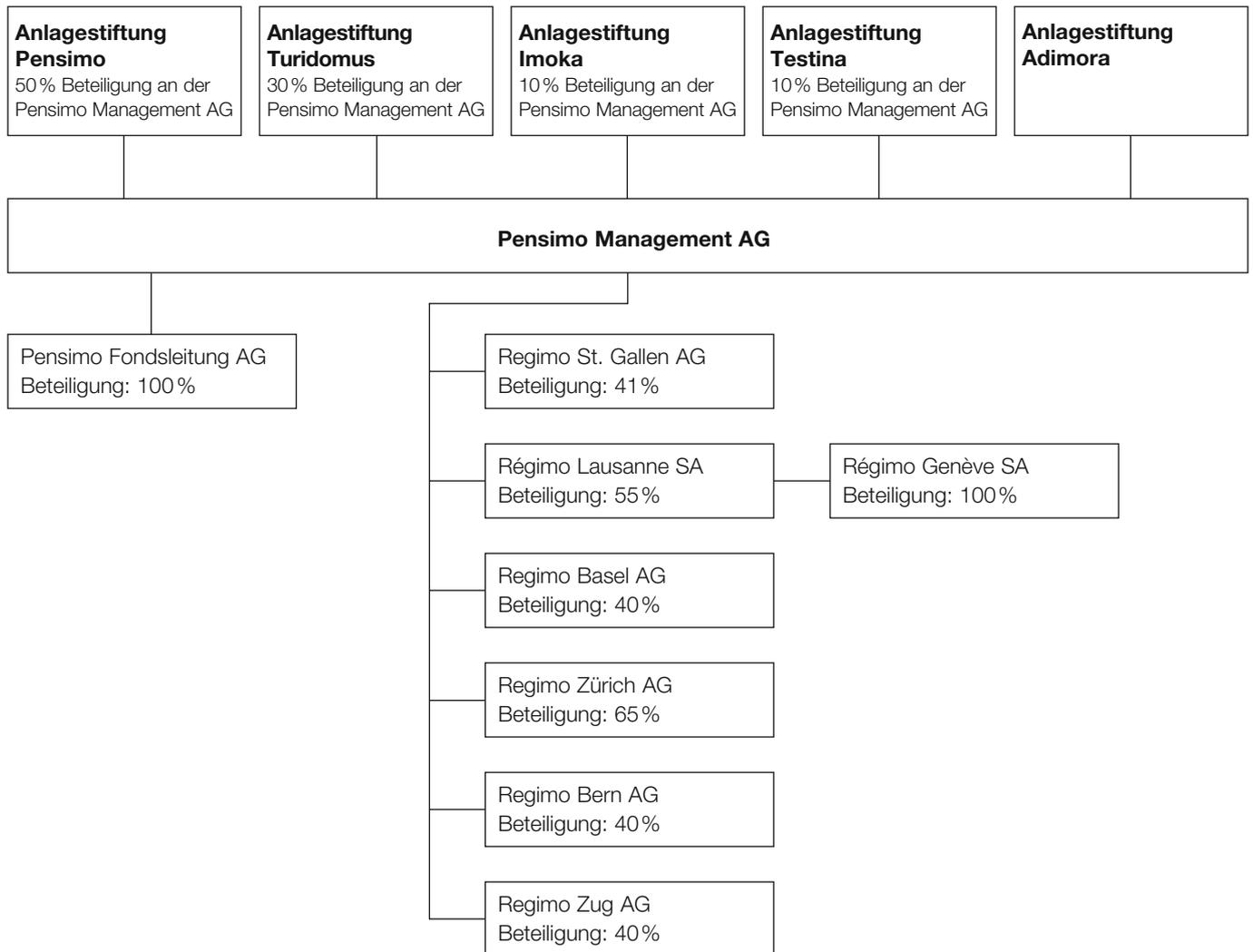
**Geschäftsführung  
Pensimo Management AG**

**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	7–13
Jahresrechnung Anlagegruppe Casareal	14–15
Vermögensrechnung per 31. Dezember	14
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	15
Grundstücksverzeichnis per 31. Dezember 2014 der Anlagegruppe Casareal	16–27
Jahresrechnung Anlagegruppe Proreal	28–29
Vermögensrechnung per 31. Dezember	28
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	29
Grundstücksverzeichnis per 31. Dezember 2014 der Anlagegruppe Proreal	30–32
Stammvermögen per 31. Dezember	33
Anhang	34–43
Grundlagen und Organisation	34
Anleger	36
Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze	37
Erläuterung der Vermögensanlage und des Netto-Ergebnisses aus Vermögensanlage	37
Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung	42
Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage	43
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	43
Bericht der Revisionsstelle	44–45
Bericht der Schätzungsexperten	46–47
Entwicklung der Anlagestiftung Turidomus 2003 bis 2014	48

Stiftungsrat	<b>Dr. Markus Notter</b> , Präsident <b>Andi Hoppler</b> , Vizepräsident <b>Françoise Bruderer</b> <b>Beat Hämmerle</b> <b>Bernhard Keller</b> , bis 6. Mai 2014 <b>Peter Ramel</b> , seit 6. Mai 2014 <b>Christophe Sarrasin</b> <b>Louis Schmid</b> , seit 6. Mai 2014 <b>Markus Schneider</b> <b>Jürg Sudry</b> <b>Dr. Jürg Tobler</b> <b>Walter Vorburger</b>
Anlagekommission	<b>Andi Hoppler</b> , Präsident <b>Michel Gut</b> <b>Richard Hunziker</b> <b>David Saxer</b> <b>Hans-Peter Schwab</b> , bis 31. Dezember 2014 <b>Roland Stockmann</b>
Geschäftsführung	<b>Pensimo Management AG</b>
Mandatsleiter	<b>Jörg Koch</b>
Schätzungsexperten	<b>Dr. Christoph Zaborowsky</b> , Wüest & Partner AG, bis 31. Dezember 2014 <b>Pascal Marazzi-de Lima</b> , Wüest & Partner AG
Revisionsstelle	<b>Deloitte AG</b>



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](http://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

	31.12.2014	31.12.2013
<b>Anlagegruppe Casareal</b>		
Nettovermögen in CHF	2'763'751'318.24	2'619'809'444.35
Anzahl Ansprüche	2'089'899	2'027'006
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	1'272.43	1'243.45
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	50.00	49.00
<b>Anlagegruppe Proreal</b>		
Nettovermögen in CHF	793'080'360.47	738'950'677.72
Anzahl Ansprüche	737'144	680'734
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	1'030.88	1'039.02
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	45.00	46.50

Kennzahlen<sup>1)</sup>

	2014	2013
<b>Anlagegruppe Casareal</b>		
Mietzinsausfallquote (Ertragsausfallquote)	2.86%	2.85%
Fremdfinanzierungsquote	1.43%	2.37%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	81.08%	80.84%
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> (GAV))	0.28%	0.30%
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> (NAV))	0.30%	0.32%
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.97%	7.23%
Ausschüttungsrendite	3.78%	3.79%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	100.52%	89.58%
Anlagerendite	6.35%	7.79%
<b>Anlagegruppe Proreal</b>		
Mietzinsausfallquote (Ertragsausfallquote)	3.40%	5.40%
Fremdfinanzierungsquote	16.39%	13.44%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	89.16%	91.20%
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> (GAV))	0.19%	0.23%
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> (NAV))	0.24%	0.27%
Eigenkapitalrendite (ROE)	3.43%	5.19%
Ausschüttungsrendite	4.18%	4.28%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	93.75%	91.08%
Anlagerendite	3.55%	5.48%

<sup>1)</sup> 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 2014 kann wie folgt beschrieben werden:

Kauf Winkel, Spichergasse 7	3'006'000
Kauf Zürich, Schwandenholzstrasse 264–272 (Landanteil)	2'105'500
Neubau Bern, Hostettlerweg 4, Beyelerweg 5, von-Gunten-Strasse 5	2'732'000
Neubau Chiasso, Corso San Gottardo 105, 107	12'527'000
Neubau Dübendorf, Seidenweg 12, 14, Am Wasser 2, 6, 15	7'401'000
Neubau Grabs, An der Wassergasse	447'000
Neubau Kriens, Amstutzstrasse	877'000
Neubau Opfikon, Hof Lilienthal	19'654'000
Erneuerung Kleindöttingen, Feldstrasse 16, 18	1'870'000
Erneuerung Kloten, Am Balsberg 32	6'662'000
Erneuerung Lausanne, Avenue Dickens 2, 4, 6, 8	1'245'000
Erneuerung Lausanne, Rue de Genève 75	973'000
Erneuerung Münchenbuchsee, Oberdorfstrasse 35, 35a, 37, 37a	3'206'000
Erneuerung Winterthur, Rychenbergstrasse 55a, 55b, 57a, 57b, 67, 73	1'299'000
Erneuerung Zürich, Kreuzstrasse 40	4'800'000
Diverse Investitionen	4'064'000
<b>Total Investitionen 2014 in CHF</b>	<b>72'868'500</b>
Verkauf Yverdon-les-Bains, Rue St-Roch 29	8'800'000
<b>Total Desinvestitionen 2014 in CHF</b>	<b>8'800'000</b>

#### Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2014 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Casareal beträgt CHF 2'934'330'300.– (Vorjahr 2'808'458'500.–). 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 3.4%) und 4.3% (Vorjahr 4.7%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.9% (Vorjahr CHF 4.1%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich per 31. Dezember 2014 auf CHF 1'272.43 (Vorjahr CHF 1'243.45) nach Ausschüttung.

#### Emissionstätigkeit

Per 1. Januar 2014 erfolgte eine Emission zugunsten der comPlan von 15'893 Ansprüchen. Die Emission fand unter Ausschluss der bisherigen Anleger statt.

Per 31. Oktober 2014 wurde eine Emission von 47'000 Ansprüchen im Vorzeichnungsrecht der bisherigen Anleger durchgeführt. Mit gleichem Datum fanden zwei Direktplatzierungen statt. Die Allgemeine Pensionskasse der SAirGroup gab 7'782 Ansprüche und die Kaderversicherung SAirGroup 1'557 Ansprüche zurück. Beide Direktplatzierungen wurden im Vorzeichnungsrecht der bisherigen Anleger durchgeführt.

Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Casareal zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 78'204'441.87 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 0.41% auf CHF 149'529'781.41 ab. Die Mietzinsausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 2.86% (CHF 4'276'726.52) des Soll-Mietertrags gegenüber 2.85% (CHF 4'280'233.44) im Vorjahr. Die grössten Leerstände bestehen in den Liegenschaften Winterthur, Rychenbergstrasse 55a, 55b, 57a, 57b, 67, 73 (CHF 557'909.-); Biel, Gerbergasse 4–8, Freiestrasse 11–15 (CHF 349'945.85) und Rohr, Hauptstrasse 35, 37a, 37b, 37c, 37d (CHF 169'299.50).

##### Aufwendungen

Gemäss Beschluss des Stiftungsrates wurden im laufenden Geschäftsjahr Hypothekendarlehen in Anspruch genommen. Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 607'282.47 auf CHF 803'038.84 zurückgegangen. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 12'777'308.41 (Vorjahr CHF 12'637'205.14) und machte somit 8.77% (Vorjahr 8.66%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt sowie Erneuerungen) wurden total CHF 15'310'833.50 (Vorjahr CHF 7'789'283.81) bzw. 10.51% (Vorjahr 5.34%) des Mietertrags netto aufgewendet.

#### Berechnung

##### Nettoinventarwert

Der Inventarwert eines Anspruchs ergibt sich aus dem Marktwert des Gesamtvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten sowie um die bei der Liquidation des Stiftungsvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl ausgegebener Ansprüche. Der «Vortrag auf neue Rechnung» ist im Nettoinventarwert berücksichtigt.

**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 Zürich, Berninastrasse 50	3'560'000	0	3'560'000
Kauf und Neubau Chiasso, Corso San Gottardo 105, 107	39'793'000	25'316'000	14'477'000
Kauf und Neubau Dübendorf, Seidenweg 12, 14, Am Wasser 2, 6, 15	26'400'000	13'592'000	12'808'000
Kauf und Neubau Kriens, Amstutzstrasse Grundstück Nr. 3691	4'905'000	4'517'000	388'000
Kauf und Neubau Opfikon, «Boulevard Lilienthal» (Anteil)	50'676'000	41'656'000	9'020'000
Kauf und Neubau Schlieren, Badenerstrasse 90	25'655'000	24'562'000	1'093'000
Baurecht und Neubau Bern, Hostettlerweg 4, Beyelerweg 5, von-Gunten-Strasse 5	13'245'000	4'666'000	8'579'000
Baurecht und Neubau Dübendorf, «Hochbord»	86'529'000	0	86'529'000
Baurecht und Neubau Grabs, «An der Wassergasse»	800'000	447'000	353'000
Neubau Grand-Lancy, Chemin de Pesay 1–18, Chemin des Anémones 2–8	790'000	64'000	726'000
Erneuerung Chavannes-près-Renens, Route de la Maladière 8, 10	1'075'000	500'000	575'000
Erneuerung Chavannes-près-Renens, Rue de la Blancherie 3	11'440'000	491'000	10'949'000
Erneuerung Fislisbach, Steinäckerstrasse 16a, 16b, Schönbühlstrasse 17a, 17b	794'000	569'000	225'000
Erneuerung Genève, Rue Jean-Violet 10	5'500'000	430'000	5'070'000
Erneuerung Kleindöttingen, Feldstrasse 16, 18	2'260'000	2'039'000	221'000
Erneuerung Kloten, Am Balsberg 32	8'134'000	7'098'000	1'036'000
Erneuerung Kloten, Am Balsberg 34, 36, 38	16'113'000	1'111'000	15'002'000
Erneuerung Lausanne, Avenue Dickens 2, 4, 6, 8	5'410'000	5'254'000	156'000
Erneuerung Lausanne, Rue de Genève 75	1'100'000	1'053'000	47'000
Erneuerung Le Mont-sur-Lausanne, Route de Lausanne 14	540'000	11'000	529'000
Erneuerung Oberhasli, Rebstrasse 13, 15, Birchstrasse 159, 161, 163, 165	1'079'000	808'000	271'000
Erneuerung Winkel, Tüfwiesstrasse 11–17, Spichergasse 2–10, 5, 7, 11	500'000	149'000	351'000
Erneuerung Winterthur, Rychenbergstrasse 55a, 55b, 57a, 57b, 67, 73	1'350'000	1'300'000	50'000
Erneuerung Zürich, Georg Kempf-Strasse 1–12, 14	1'245'000	1'177'000	68'000
Erneuerung Zürich, Kreuzstrasse 40	8'500'000	8'490'000	10'000
Diverse Kredite	2'521'000	1'025'000	1'496'000
<b>Total Verpflichtungen per 31.12.2014 in CHF</b>	<b>319'914'000</b>	<b>146'325'000</b>	<b>173'589'000</b>

**Compliance**

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

**Ausschüttung**

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2014 beträgt CHF 103'959'169.62. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 46'191'939.05) steht ein Betrag von CHF 150'151'108.67 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Betrag von CHF 50.– (Vorjahr CHF 49.–) je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 3.78% (Vorjahr 3.79%). Die Ausschüttungsquote fällt im Berichtsjahr mit 100.52% höher aus als im Vorjahr mit 89.58%. Die Anlagerendite beläuft sich auf 6.35% (Vorjahr 7.79%).

**Anlagegruppe Proreal****Vermögensrechnung**

## Investitionen und Desinvestitionen

Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit der Anlagegruppe im Jahr 2014 kann wie folgt beschrieben werden:

Kauf Bern, Hilfikerstrasse 1	76'557'100
Kauf Bern, Hilfikerstrasse 3	79'428'300
Kauf Bern, Spitalgasse 17, 19, 21, ME 144/5760	3'169'000
Kauf Ittigen, Ey 10 (Schlusszahlung)	28'069'000
Erneuerung Bremgarten, Sonnengutstrasse 2, 4	1'601'000
Erneuerung Zürich, Baumackerstrasse 35, Gubelstrasse 28, 32, 34, 36	1'213'000
Erneuerung Zürich, Eisengasse 18	2'747'000
Diverse Investitionen	490'000
<b>Total Investitionen 2014 in CHF</b>	<b>193'274'400</b>
Verkauf Bussigny, Rue de l'Industrie 58	42'750'000
Verkauf Dietikon, Riedstrasse 10, 12, 14	48'000'000
<b>Total Desinvestitionen 2014 in CHF</b>	<b>90'750'000</b>

## Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2014 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Proreal beträgt CHF 984'062'651.– (Vorjahr CHF 894'912'000.–). 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 3.2%) und 4.7% (Vorjahr 5.5%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.9% (Vorjahr CHF 4.2%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 31. Dezember 2014 auf CHF 1'030.88 (Vorjahr CHF 1'039.02) nach Ausschüttung.

#### Emissionstätigkeit

Per 1. Juli 2014 erfolgte eine Emission von 56'410 Ansprüchen zur Aufnahme der comPlan als neue Anlegerin. Die Emission fand unter Ausschluss der bisherigen Anleger statt.

Per 31. Oktober 2014 gab die Allgemeine Pensionskasse der SAirGroup 18'580 Ansprüche zurück. Mit gleichem Datum gab auch die Kaderversicherung SAirGroup 3'720 Ansprüche zurück. Beide Direktplatzierungen wurden im Vorzeichnungsrecht der bisherigen Anleger durchgeführt.

Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Proreal zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 58'611'118.20 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 0.46% auf CHF 43'630'126.58 zu. Die Mietzinsausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 3.40% (CHF 1'483'846.68) des Soll-Mietertrags gegenüber 5.40% (CHF 2'344'419.56) im Vorjahr. Die grössten Leerstände bestanden in den im Berichtsjahr verkauften Liegenschaften Bussigny, Rue de l'Industrie 58 (CHF 627'085.-) und Dietikon, Riedstrasse 10-14 (CHF 151'698.60). Weitere Leerstände bestehen in den Liegenschaften Zürich, Baumackerstrasse 35, Gubelstrasse 28, 32, 34, 36 (CHF 199'440.50) und Zürich, Binzmühlestrasse 170 (CHF 118'472.-). Die Bestandesliegenschaft Ittigen, Ey 10 war nur ein halbes Jahr erfolgswirksam und die Liegenschaften Bern, Hilfikerstrasse 1 und Bern, Hilfikerstrasse 3 brachten noch keine Erträge, da sie per 31.12.2014 erworben wurden.

##### Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 96'639.96 auf CHF 397'067.85 gestiegen. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 2'732'526.48 (Vorjahr CHF 1'861'175.03) und machte somit 6.44% (Vorjahr 4.50%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt sowie Erneuerungen) wurde total CHF 3'310'763.34 (Vorjahr CHF 3'636'898.58) bzw. 7.81% (Vorjahr 8.79%) des Mietertrags netto aufgewendet.

#### Berechnung

##### Nettoinventarwert

Der Inventarwert eines Anspruchs ergibt sich aus dem Marktwert des Gesamtvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten sowie um die bei der Liquidation des Stiftungsvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl ausgegebener Ansprüche. Der «Vortrag auf neue Rechnung» ist im Nettoinventarwert enthalten.

### Verpflichtungen der Anlagegruppe

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

	Investitions- beschluss	Investiert	Offene Ver- pflichtungen
Erneuerung Basel, Steinentorstrasse 45	3'528'000	339'000	3'189'000
Erneuerung Bremgarten, Sonnengutstrasse 2, 4	1'635'000	1'601'000	34'000
Erneuerung Chur, Giacomettistrasse 32, 34	1'120'000	921'000	199'000
Erneuerung Zürich, Baumackerstrasse 35, Gubelstrasse 28, 32, 34, 36	21'110'000	3'388'000	17'722'000
Total Verpflichtungen per 31.12.2014 in CHF	27'393'000	6'249'000	21'144'000

### Compliance

Art. 3 Abs. 2 der Anlagerichtlinien ist per 31. Dezember 2014 verletzt. Die Anlagegruppe Proreal verfügt mit den Liegenschaften Hilfikerstrasse 1 und 3 in Bern über ein Investment, welches per 31. Dezember 2014 einen Marktwert von CHF 150'110'000.– ausweist und 15.19% am Gesamtvermögen der Anlagegruppe Proreal ausmacht. Es liegt eine geringfügige Überschreitung des in Art. 3 Abs. 2 der Anlagerichtlinien fixierten maximalen prozentualen Verkehrswertes von 15% einer Liegenschaft zum Gesamtvermögen der Anlagegruppe vor. Ansonsten sind die Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

### Ausschüttung

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2014 beträgt CHF 35'382'883.55. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 16'763'736.34) steht ein Betrag von CHF 52'146'619.89 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Betrag von CHF 45.00 (Vorjahr CHF 46.50) je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 4.18% (Vorjahr 4.28%). Die Ausschüttungsquote fällt im Berichtsjahr mit 93.75% höher aus als im Vorjahr mit 91.08%. Die Anlagerendite beläuft sich auf 3.55% (Vorjahr 5.48%).

### **Anträge an die Anlegerversammlung**

---

Gestützt auf Art. 8, Abs. 4 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 2014 seien zu genehmigen.
2. Die Jahresberichte der Anlagestiftung Turidomus und der Anlagegruppen Casareal und Proreal für das Jahr 2014 seien zu genehmigen.
3. Dem Stiftungsrat sei für das Geschäftsjahr 2014 Entlastung zu erteilen.

Zürich, 10. März 2015

### **Anlagestiftung Turidomus**

**Dr. Markus Notter**  
Präsident des Stiftungsrates

**Jörg Koch**  
Mandatsleiter

Vermögensrechnung per 31. Dezember	Marktwert 2014 CHF	Marktwert 2013 CHF
<b>Aktiven</b>		
Immobilien		
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	114'756'000.00	70'774'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	2'819'574'300.00	2'737'684'500.00
<b>Total Immobilien</b>	<b>2'934'330'300.00</b>	<b>2'808'458'500.00</b>
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	186'316.35	116'073.97
Rechnungsabgrenzungen	3'538.79	3'208.75
Kurzfristige Forderungen	5'215'117.89	3'609'585.64
Langfristige Forderungen	100'000.00	300'000.00
Beteiligungen	2'803'196.59	2'803'196.59
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>2'942'638'469.62</b>	<b>2'815'290'564.95</b>
<b>Passiven</b>		
Hypothekarschulden	42'100'000.00	66'700'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	134'114.00	132'132.00
Rechnungsabgrenzungen	204'399.50	222'366.25
Kurzfristige Verbindlichkeiten	5'095'637.88	6'562'622.35
<b>Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>2'895'104'318.24</b>	<b>2'741'673'444.35</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	131'353'000.00	121'864'000.00
<b>Nettovermögen</b>	<b>2'763'751'318.24</b>	<b>2'619'809'444.35</b>
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>		
Stand 1.1.	2'027'006	1'973'575
Veränderungen im Berichtsjahr	62'893	53'431
Stand 31.12.	2'089'899	2'027'006
<b>Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung</b>	<b>1'322.43</b>	<b>1'292.45</b>
Ausschüttung	50.00	49.00
<b>Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung</b>	<b>1'272.43</b>	<b>1'243.45</b>
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch</b>	<b>49.74</b>	<b>54.70</b>
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	2'619'809'444.35	2'463'017'519.10
Zeichnungen	78'204'441.87	64'063'769.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-99'323'294.00	-96'705'175.00
Gesamterfolg	165'060'726.02	189'433'331.25
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	2'763'751'318.24	2'619'809'444.35

## Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2014 CHF	2013 CHF
<b>Mietertrag Netto</b>	<b>145'670'946.79</b>	<b>145'932'607.55</b>
Soll-Mietertrag	149'529'781.41	150'147'011.52
./. Minderertrag Leerstand	-3'985'941.30	-4'139'892.40
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-290'785.22	-140'341.04
Übrige Erträge aus Liegenschaften	417'891.90	65'829.47
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>-28'088'141.91</b>	<b>-20'426'488.95</b>
Instandhaltung	-12'777'308.41	-12'637'205.14
Instandsetzung	-15'310'833.50	-7'789'283.81
<b>Operativer Aufwand</b>	<b>-14'710'651.24</b>	<b>-14'784'979.39</b>
Ver- und Entsorgungskosten	-1'281'963.72	-1'362'468.93
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-2'543'603.40	-2'786'178.10
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-1'513'029.28	-1'488'884.83
Bewirtschaftungshonorare	-6'356'099.75	-6'380'347.08
Vermietungs- und Insertionskosten	-525'738.09	-547'276.93
Übriger operativer Aufwand	-718'312.76	-461'503.87
Steuern und Abgaben	-1'771'904.24	-1'758'319.65
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>102'872'153.64</b>	<b>110'721'139.21</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>1'572'203.72</b>	<b>1'278'970.32</b>
Aktivzinsen	6'872.34	14'864.17
Aktivierte Bauzinsen	1'207'304.92	1'088'082.90
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	358'026.46	176'023.25
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-857'494.09</b>	<b>-1'476'553.81</b>
Hypothekarzinsen	-803'038.84	-1'410'321.31
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-1'982.00	-2'011.05
Baurechtszinsaufwand	-52'473.25	-64'221.45
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-1'586'042.65</b>	<b>-1'750'744.92</b>
Vergütung Geschäftsführung	-968'953.00	-1'054'032.05
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-260'320.00	-257'784.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-356'769.65	-438'928.87
<b>Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>1'958'349.00</b>	<b>2'097'798.50</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	1'958'349.00	2'097'798.50
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>103'959'169.62</b>	<b>110'870'609.30</b>
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>1'480'556.40</b>	<b>201'621.95</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	1'480'556.40	201'621.95
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>105'439'726.02</b>	<b>111'072'231.25</b>
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>59'621'000.00</b>	<b>78'361'100.00</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	69'110'000.00	93'845'100.00
Veränderung latente Steuern	-9'489'000.00	-15'484'000.00
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>165'060'726.02</b>	<b>189'433'331.25</b>
<b>Ausschüttung und Verwendung des Erfolges</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	103'959'169.62	110'870'609.30
Vortrag des Vorjahres	46'191'939.05	34'644'623.75
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne	-	-
<b>Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag</b>	<b>150'151'108.67</b>	<b>145'515'233.05</b>
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-104'494'950.00	-99'323'294.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>45'656'158.67</b>	<b>46'191'939.05</b>

## Fertige Bauten

		Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	1-1½-Zimmer-Wohnungen	2-2½-Zimmer-Wohnungen	3-3½-Zimmer-Wohnungen	4-4½-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m <sup>2</sup>	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
Allschwil	Binningerstrasse 55, 57	1'353		6	12			8		33	2'773'000	4'103'000	4'343'000	224'959
Allschwil	Lindenstrasse 25, 27, Ulmenstrasse 10, 12	4'569		16	31			42	8	117	11'629'500	11'113'000	13'070'000	748'846
Aubonne	Rue des Fossés-Dessous 15-35	3'016	1	7	21	23	3	106		981	19'329'900	23'241'700	25'420'000	1'436'983
Basel	Dolderweg 2, 4, Rebgrasse 17	977	2	8	14				2	203	5'468'200	8'308'000	8'260'000	403'571
Basel	Farnsbürgerstrasse 22	528	1	4	12			2		77	5'335'900	3'700'000	6'195'000	275'649
Basel	Grenzacherstrasse 30, 30a, 32	2'602		2	11	8		64		818	14'905'100	15'104'000	15'860'000	793'511
Basel	Hochstrasse 4-10, Pfeffingerstrasse 8-12, Solothurnerstrasse 11	1'442	4	11	2	7	4		1	449	4'997'200	11'027'000	6'742'000	393'179
Basel	Homburgerstrasse 6, 8	329			6	1			1		1'836'900	1'710'000	1'721'000	78'323
Basel	Leonhardstrasse 53, 55	2'093	1		11	5		63	2	994	10'828'000	11'518'000	14'260'000	644'499
Basel	Missionsstrasse 59	195	12			1				87	1'027'500	1'931'000	1'237'000	93'507
Basel	Prattelerstrasse 9, 11	4'281	5	28	27	6		17		130	13'479'200	15'757'000	18'640'000	932'969
Basel	Rümelinbachweg 10, 12	1'036		2	5	1	2	50		1'007	6'903'900	11'256'000	8'272'000	468'435
Bassersdorf	Auenring 11, 13	1'477		4	16			16	1		4'463'000	4'270'000	7'026'000	300'866
Bassersdorf	Im Baumgarten 1, 3, 5	3'945				18		23	2		6'672'000	6'175'000	7'054'000	374'639
Bassersdorf	Talgütlistrasse 1, 3, 5	5'996	3	1	7	9	5	38	2		8'842'800	9'889'300	11'570'000	564'750
Belmont-sur-Lausanne	Route d'Arnier 8, 10	StWE	1	3	7	5	2	21			5'170'300	5'229'090	6'133'000	378'965
Bern	Bierhübelweg 35	456		2	5	5		1			3'480'200	3'250'800	4'836'000	229'784
Bern	Giacomettistrasse 8	1'409	16	21	9			23	1	124	6'197'000	8'233'700	8'264'000	489'854
Bern	Hintere Engehaldenstrasse 34, 36, 38	6'600			8	28	4	46	4	210	14'230'000	17'933'700	15'580'000	925'434
Bern	Länggassstrasse 19	1'476	1	1	1	6		24	2	732	6'818'500	6'426'200	8'628'000	426'873
Bern	Lentulustrasse 37	482	12	1							1'325'500	1'691'900	2'226'000	94'883
Biel	Gerbergasse 4-8, Freiestrasse 11-15	4'034		36	23	26		26		1'205	36'262'000	28'660'000	36'470'000	1'589'096
Buchs	Fliederweg 2, 4, Tulpenweg 1, 3, 5, 7, Meierwiesenstrasse 19	6'508	7	5	9	11	5	82	15	1'211	12'542'100	15'115'300	13'990'000	797'223
Bulle	Rue de la Berra 58, 60	3'240		20	2	6		45			4'953'600	5'682'400	8'010'000	424'386
Bulle	Rue de la Léchère 51-73, Chemin de l'Abbé-Maignon 3	13'602	4	11	25	48	4	137		425	21'762'200	29'237'000	29'260'000	1'857'758
Bussigny-près-Lausanne	Rue de l'Eguechaudens 1, 3	3'573		13	12	14		42			10'340'800	10'085'161	13'430'000	743'519
Bussigny-près-Lausanne	Rue St-Germain 8C, 8D, 8E, Chemin de Gravernay 14, 16	2'123		1	2	47	2	70			19'470'000	16'042'097	26'180'000	1'318'788
Carouge	Place du Rondeau 8	280	16		2					249	3'823'400	4'124'000	5'873'000	300'518
Celerina	Chesa Faratscha K, L, M	3'507			13	8	1	32	4		5'583'300	8'086'500	8'496'000	430'539
Cham	Kleinweid 1-11	19'464	8		28	43	23	159	24	114	43'350'000	38'847'000	58'130'000	2'642'057
Chavannes-près-Renens	Avenue de Préfaully 25a	362		23	8			41			7'031'700	6'020'840	8'865'000	555'462
Chavannes-près-Renens	Route de la Maladière 8, 10	2'176		16	8	8		50		701	6'950'800	8'585'060	6'943'000	506'351
Chavannes-près-Renens	Rue de la Blancherie 3	3'240	1	21	43	1		48			6'609'000	10'336'980	9'075'000	738'248
Collex-Genève	Route de Collex 185, 187, Route de Vireloup 110	2'480		2		4	2	13	1	151	2'260'300	4'506'000	3'417'000	199'775
Crissier	Chemin de la Colline 16, 18, 22	2'600		2	15			24			3'102'100	3'320'077	4'095'000	236'821
Cureglia	Residenza Quadrela a, b, c, d, Via Moretto 1	11'297		9	21	12	3	89	0	1'124	14'400'000	13'793'000	15'660'000	897'527
Dättwil b. Baden	Husmatt 2, 3, 4	StWE	12	6	17	11	5	68	18	1'118	12'248'300	14'451'000	14'200'000	1'017'840
Dielsdorf	Gumpfenwiesenstrasse 22-38	10'288		8	7	24	18	77	9		17'624'700	21'018'900	18'410'000	1'116'549
Dielsdorf	Gumpfenwiesenstrasse 33, 35, 40-52	15'111			18	52	11	127	26		25'108'100	24'895'200	30'770'000	1'578'089
Dietikon	Malerstrasse 21, 23, 25	2'194		6	15			3	1		3'359'600	3'701'400	5'562'000	269'558
<b>Zwischentotal</b>		<b>150'341</b>	<b>107</b>	<b>296</b>	<b>473</b>	<b>438</b>	<b>94</b>	<b>1'677</b>	<b>124</b>	<b>12'260</b>	<b>412'495'600</b>	<b>448'376'305</b>	<b>512'173'000</b>	<b>27'500'581</b>

		Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	1-1½-Zimmer-Wohnungen	2-2½-Zimmer-Wohnungen	3-3½-Zimmer-Wohnungen	4-4½-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m <sup>2</sup>	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
<b>Übertrag</b>		<b>150'341</b>	<b>107</b>	<b>296</b>	<b>473</b>	<b>438</b>	<b>94</b>	<b>1'677</b>	<b>124</b>	<b>12'260</b>	<b>412'495'600</b>	<b>448'376'305</b>	<b>512'173'000</b>	<b>27'500'581</b>
Dübendorf	Bungertweg 11	2'211	8		7	9	1	29		105	7'221'500	7'728'500	9'920'000	481'753
Dübendorf	Höglerstrasse 2, 4, 6, 8, 10	5'296		10	20	20		52	19		16'849'400	13'161'400	20'750'000	932'371
Düdingen	Alfons-Aeby-Strasse 39, 41	6'432	16	16	8	16		51	2		11'740'700	14'792'400	15'050'000	792'659
Effretikon	Lindenstrasse 16	3'738	6	5	20	11		42			8'366'900	8'592'900	10'910'000	594'961
Effretikon	Weierstrasse 21, 23	2'177			6	6		14	1	12	3'646'600	4'380'000	5'332'000	261'701
Embrach	Bankstrasse 8, 10, 12, 14	4'029	4	4	4	16	8	35	3		9'614'000	7'860'000	12'050'000	589'070
Emmenbrücke	Oberhofmatte 3, 5, 7, 9, 11, 13	7'774		10	15	30	5	60	1		15'570'200	15'975'000	19'790'000	1'021'447
Engelburg	Kreuzstrasse 6-30	7'606		15	23	16		81	17		11'734'000	13'508'000	14'970'000	841'777
Fislisbach	Steinackerstrasse 16a, 16b, Schönbühlstrasse 17a, 17b	4'927		7	18	13		56	10		9'475'000	10'333'000	12'110'000	617'036
Frauenfeld	Thurstrasse 26, 26a, 28	2'543		6	9	3		24	1		3'037'000	3'437'000	3'842'000	237'318
Fribourg	Route de Schiffenen 8, 10, 12, 40, 42	5'377		1	15	38	23	62		94	16'355'000	20'229'300	15'050'000	1'098'933
Fribourg	Route de Schiffenen 9, 9a, 11, 44	1'015		7	14	28	1	7		246	12'144'400	13'982'200	13'420'000	822'612
Genève	Avenue d'Aire 91B, 91C	StWE			4	12	12	40		6	7'537'800	8'305'000	10'230'000	506'706
Genève	Avenue Henri-Golay 3	1'496				5	6	19		303	4'130'200	5'455'000	5'866'000	286'552
Genève	Bd Georges-Favon 1, 3, Quai de la Poste 8	511			1		7			1'172	7'791'800	10'545'000	9'409'000	590'854
Genève	Chemin des Crêts-de-Champel 7	1'552	1	24	1	15	1	23			13'505'000	11'686'000	14'710'000	773'041
Genève	Chemin Grange-Canal 23, 23a, 23b	2'268			6	18	6	41	1	588	8'665'300	12'734'000	11'880'000	684'052
Genève	Rue Daubin 33	1'093		33		3	3	12			5'724'600	6'180'000	7'368'000	435'470
Genève	Rue de Berne 10	270				5	4			538	5'377'900	5'804'000	7'824'000	473'359
Genève	Rue de Soubeyran 2, 2bis, 4, 4bis, 4ter	3'319				42	28	94		31	23'233'000	26'284'000	32'180'000	1'528'594
Genève	Rue des Alpes 17	192	51				1			83	5'578'500	5'159'000	7'983'000	546'091
Genève	Rue des Bains 41, 43	StWE			5	1	5	12		149	4'130'200	4'961'000	5'204'000	306'965
Genève	Rue des Pénales 3	376	62				1				4'434'200	4'701'000	6'900'000	499'286
Genève	Rue du Belvédère 7	122		7	5						1'933'100	1'859'000	2'918'000	121'457
Genève	Rue Jean-Violette 10	508	12	13		1		10		460	5'523'000	5'796'000	5'956'000	424'964
Genève	Rue Liotard 10	1'165	10	4	16	9		6		919	7'272'900	10'326'000	12'580'000	598'920
Genève	Rue Michel-Roset 1, Rue de Berne 8	344		3	9	5				522	4'241'500	6'726'000	5'891'000	320'820
Gland	Rue de la Paix 10, 12, 14, 16, 18	6'485		12	18	13		84		115	8'581'000	16'389'180	12'060'000	757'749
Glattbrugg	Fliederstrasse 6, 8	1'625		10	6	3		14			3'952'900	4'417'800	6'397'000	304'543
Glattbrugg	Rosenstrasse 9, 11	1'297		4	14	4		5			4'499'000	4'445'000	7'753'000	343'712
Goldach	Haini-Rennhas-Strasse 15	StWE		14	29	15		87			10'579'000	16'184'900	11'060'000	790'745
Goldach	Seebüelstrasse 8, 10	2'781		8	6	6		23	3		3'680'700	4'427'000	4'748'000	275'005
Grand-Lancy	Avenue des Communes-Réunies 6	185					6	1		176	1'239'000	2'011'000	1'281'000	128'685
Grand-Lancy	Chemin de Pesay 1-18, Chemin des Anémones 2-8	8'949			30	54	24	24	11	36	18'488'000	22'326'000	23'410'000	1'589'145
Grand-Lancy	Place du 1er Août 2	279					6			238	1'973'800	3'201'000	2'838'000	215'588
Hünenberg	Eichrüti 1-11, 12a, 12b, 14a, 14b, 16a, 16b		1	8	19	27	13	104	13		30'209'000	28'000'000	33'450'000	1'702'411
Hünenberg	Eichrüti 20, 21a, 21b, 21c, 22, 23a, 23b, 24, 26			6	20	42	2	90	14	74	35'658'200	32'832'000	41'900'000	1'932'744
Hünenberg	Eichrüti 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38	43'289	3	2	9	28	5	81	15		22'592'600	20'785'000	26'010'000	1'261'176
Kleindöttingen	Feldstrasse 16, 18	3'696		5	5	10	5	41			5'467'500	6'895'000	8'452'000	372'694
<b>Zwischentotal</b>		<b>285'268</b>	<b>281</b>	<b>530</b>	<b>835</b>	<b>962</b>	<b>267</b>	<b>3'001</b>	<b>235</b>	<b>18'127</b>	<b>794'250'000</b>	<b>870'790'885</b>	<b>991'625'000</b>	<b>53'563'547</b>

		Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	1-1½-Zimmer-Wohnungen	2-2½-Zimmer-Wohnungen	3-3½-Zimmer-Wohnungen	4-4½-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m <sup>2</sup>	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
<b>Übertrag</b>		<b>285'268</b>	<b>281</b>	<b>530</b>	<b>835</b>	<b>962</b>	<b>267</b>	<b>3'001</b>	<b>235</b>	<b>18'127</b>	<b>794'250'000</b>	<b>870'790'885</b>	<b>991'625'000</b>	<b>53'563'547</b>
<b>Kloten</b>	Am Balsberg 22, 24, 26, 28	5'760		6	16	14	9	73	6		12'855'700	12'350'000	14'030'000	854'485
<b>Kloten</b>	Am Balsberg 32	3'142	10	15	15	10		66			13'603'300	9'225'000	16'850'000	642'231
<b>Kloten</b>	Am Balsberg 34, 36, 38	9'099		26	16	32	9	114	10		20'566'400	21'765'200	21'570'000	1'318'335
<b>Kloten</b>	Balsbergweg 4-22	9'077		18	37	16		77	11	109	19'643'000	18'368'000	28'560'000	1'303'234
<b>Kloten</b>	Flughafenstrasse 6, 8	2'787		6	25				2	51	6'308'000	7'360'000	8'922'000	432'139
<b>Kloten</b>	Hardacker 17-33, 35, 37	18'467	37	12	90	12		141	22	354	31'274'500	32'358'300	49'330'000	2'180'092
<b>Kloten</b>	Hohrainli 16	1'025	15	15		1					3'369'700	2'993'000	3'279'000	231'222
<b>Kloten</b>	Hohrainli 18	916							2		1'933'200	1'865'500	645'300	164'814
<b>Kloten</b>	Hohrainli 47	1'058		5	10				1		3'214'000	3'095'500	4'578'000	216'156
<b>Kloten</b>	Schwimmbadstrasse 9	945	27	4				12			4'279'000	3'170'000	7'597'000	328'163
<b>Kloten</b>	Thalwiesen / Hohrainli PP/GP	3'787						193	2		1'939'000	1'711'200	2'519'000	126'878
<b>Kloten</b>	Thalwiesenstrasse 17, 19, 21 Hohrainlistrasse 20, 22	5'246	2	36	30				7		13'939'300	12'060'800	21'010'000	927'937
<b>Kloten</b>	Thalwiesenstrasse 23, 25, 27	2'748	5	40	14						11'622'600	10'654'300	17'580'000	818'781
<b>Kreuzlingen</b>	Esslenstrasse 16, 18, 20, 22	12'023		2	10	15	5	51	8		9'340'700	9'345'000	11'420'000	609'383
<b>Kreuzlingen</b>	Reutistrasse 13, 15	3'960		10	10	8		35			5'770'000	5'400'000	7'837'000	405'268
<b>Kreuzlingen</b>	Zeppelinstrasse 11, 13, 15, Emmishoferstrasse 37, 39, 41			2	12	27	4	64	11		14'911'600	14'065'000	17'680'000	902'546
<b>Lausanne</b>	Avenue Dickens 2, 4, 6, 8, Avenue d'Ouchy 9, Chemin du Treyblanc 1	2'494			8	12		7		2'109	13'687'300	13'016'789	16'650'000	753'837
<b>Lausanne</b>	Avenue Eugène-Rambert 5	877	2	3	8	4	3	11			4'197'900	4'249'010	6'236'000	325'818
<b>Lausanne</b>	Chemin de Bellerive 17	StWE	21	3				11			3'929'400	6'091'360	5'500'000	317'196
<b>Lausanne</b>	Chemin de la Prairie 60, 62	2'398	100			1		31		100	9'746'900	8'076'970	16'370'000	1'013'168
<b>Lausanne</b>	Rue de Genève 75	548	23	40		1				799	12'496'000	12'199'610	19'060'000	849'378
<b>Lausanne</b>	Rue du Crêt 6	393	12								1'344'200	1'052'749	1'937'000	121'652
<b>Lausanne</b>	Avenue Auguste Tissot 6	1'219				4	4	8			2'998'700	4'618'815	5'555'000	228'540
<b>Le Lignon</b>	Avenue du Lignon 24, 25, 44, 45	836			35	54	15	107		18	18'447'000	27'115'000	26'390'000	1'586'857
<b>Le Mont-sur-Lausanne</b>	Route de Lausanne 14	3'171	4		10	4		39	2	1'127	6'013'700	8'559'830	5'591'000	531'467
<b>Lugano</b>	Via Simen 16, 18	2'205		12	24	12		50		230	12'130'000	11'572'000	14'400'000	810'422
<b>Lutry</b>	Chemin de la Culturaz 42A, 42B, 44A, 44B	2'875	13	8	8	12	4	50			12'158'700	11'214'050	17'190'000	763'997
<b>Luzern</b>	Morgartenstrasse 17, Zentralstrasse 16	868	5			2	2	10		1'424	5'887'000	6'295'000	7'321'000	459'665
<b>Männedorf</b>	Alte Landstrasse 396, 398	1'866	1			2	4	18	1	111	4'261'000	6'255'000	5'549'000	271'308
<b>Männedorf</b>	Brunngasse 18	467			2		2				1'649'600	2'150'000	2'017'000	95'202
<b>Männedorf</b>	Hofenstrasse 7	1'304			3	3		10	2		2'169'200	2'445'600	2'587'000	122'483
<b>Männedorf</b>	Mooshalde 40, 42, 43, 44, 45, 46, Herweg 1	10'232			9	19	4	36	6	154	14'886'000	12'715'500	15'430'000	752'650
<b>Meilen</b>	Gruebstrasse 21, 23	3'768		7	7	12		28	1	66	7'390'000	6'744'500	11'490'000	469'308
<b>Montreux</b>	Avenue des Alpes 38-58, Rue de la Rouvenettaz 8-14	3'506	1	3	37	15	17	35		2'397	32'430'900	35'980'950	30'360'000	1'502'320
<b>Münchenbuchsee</b>	Höheweg 4, 14, 18, 20	StWE	1	7		16		24			6'627'800	6'090'600	7'743'000	394'768
<b>Münchenbuchsee</b>	Oberdorfstrasse 35, 35a, 37, 37a	BR	1	5		12	2	28		551	7'882'600	7'347'600	6'921'000	374'043
<b>Muttenz</b>	St. Jakobs-Strasse 10, 12	1'694	6	6	7			17	5	235	4'718'900	3'789'000	6'111'000	325'751
<b>Niederhasli</b>	Nöschikonerstrasse 24	1'331		3	6	3		12			2'240'000	2'634'300	3'764'000	177'480
<b>Nussbaumen</b>	Flurstrasse 4, 6, 8, 10	6'281			24	26	3	72			14'238'600	20'638'000	20'260'000	988'261
<b>Zwischentotal</b>		<b>413'641</b>	<b>567</b>	<b>824</b>	<b>1'308</b>	<b>1'311</b>	<b>354</b>	<b>4'431</b>	<b>334</b>	<b>27'962</b>	<b>1'170'351'400</b>	<b>1'257'429'918</b>	<b>1'479'464'300</b>	<b>78'260'780</b>

		Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	1-1½-Zimmer-Wohnungen	2-2½-Zimmer-Wohnungen	3-3½-Zimmer-Wohnungen	4-4½-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m <sup>2</sup>	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
<b>Übertrag</b>		<b>413'641</b>	<b>567</b>	<b>824</b>	<b>1'308</b>	<b>1'311</b>	<b>354</b>	<b>4'431</b>	<b>334</b>	<b>27'962</b>	<b>1'170'351'400</b>	<b>1'257'429'918</b>	<b>1'479'464'300</b>	<b>78'260'780</b>
<b>Nyon</b>	Chemin de la Redoute 30, 32, 34, 36, 38	9'911	15	12	39		9	84		691	19'210'000	18'965'100	23'480'000	1'502'771
<b>Oberhasli</b>	Rebstrasse 13, 15, Birchstrasse 159, 161, 163, 165	5'557	2			12	12	24	7		6'576'000	7'655'400	7'922'000	417'419
<b>Obermau b. Kriens</b>	Hubelstrasse 12, 14, 16, 18, 20	7'450	4	9	12	28		63	7		14'349'000	14'629'000	16'080'000	908'450
<b>Obfelden</b>	Winkelstrasse 41	1'388			4	2		9		6	1'614'200	1'898'000	2'031'000	111'091
<b>Onex</b>	Rue du Vieux-Moulin 9, 11	5'206		32	1	73		43	3	26	16'249'900	24'480'000	24'940'000	1'634'607
<b>Préverenges</b>	Route de Genève 64C, 64D	3'695	8	2	16	2		36			6'868'000	7'880'872	12'980'000	534'705
<b>Préverenges</b>	Route d'Yverdon 25b	2'411			8	8		23			3'671'300	3'680'928	3'991'000	292'923
<b>Pully</b>	Avenue de Lavaux 70a, 70b	1'797	3	15	7	2		16			4'018'400	4'181'900	6'466'000	367'660
<b>Rapperswil-Jona</b>	Heimatstrasse 20, 22, 24, 26, 28, 30	8'753		6	22	32		92	15		16'094'400	16'960'800	24'220'000	1'138'406
<b>Rapperswil-Jona</b>	Säntisstrasse 28	2'924		1	26	9		35			8'284'100	7'303'000	13'000'000	595'360
<b>Reinach</b>	Im Reinacherhof 61–93	5'136		12	15	15		42	4		16'634'700	11'745'000	19'410'000	972'967
<b>Renens</b>	Avenue du 14 Avril 1, 1B, 3, 5, 7, Route de Crissier 14	StWE	2	22	27	16		95		2'653	21'064'000	26'780'646	28'190'000	1'643'081
<b>Riaz</b>	Rue de la Perrausa 8, 14, 16	StWE		3	12	3		26			3'302'400	4'031'800	4'651'000	285'657
<b>Richterswil</b>	Im Leemann 9	1'075	1	5	3	3		9	2		3'027'000	2'905'900	4'615'000	201'879
<b>Richterswil</b>	Zugerstrasse 21, 23	1'098	1	4	8	2		7		95	3'088'600	3'761'900	4'603'000	229'151
<b>Riehen</b>	Grenzacherweg 261, 263	2'072		6	18	2		16			6'202'600	6'197'000	8'280'000	374'236
<b>Riehen</b>	Gstaltenrainweg 61–77, Niederholzboden 50–58	16'912	10	6	23	62	11	103	7		35'084'000	42'339'000	41'230'000	2'202'133
<b>Rohr</b>	Hauptstrasse 35, 37a, 37b, 37c, 37d	9'267	7		12	16		86		1'348	19'500'500	17'742'000	16'610'000	876'682
<b>Rorbas</b>	Joselrain 2–18, Nauengasse 11–31	16'188		6	19	26	11	78	35		16'425'200	18'615'000	20'050'000	1'136'005
<b>Rorbas</b>	Nauengasse 14, Zilacherstrasse 21, 23	3'572		4	6	9	3	27	5		4'574'800	4'780'000	5'421'000	332'466
<b>Rotkreuz</b>	Birkenmatt 10, 21, 23	1'947		3		13	5	47	6	791	11'442'000	9'674'000	12'620'000	623'207
<b>Rüfenacht</b>	Alte Bernstrasse 6, 8	2'084	2	3	9	2	1	13	3		3'313'000	5'041'600	3'954'000	211'276
<b>Schliern b. Köniz</b>	Talbodenstrasse 84, 86	2'258		4		12		15	3		5'200'200	4'962'700	5'748'000	284'158
<b>Sevelen</b>	Guschastrasse 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23	8'580		17	28	20	4	103	3	23	14'553'000	19'739'200	17'540'000	1'047'743
<b>Spreitenbach</b>	Geeracherstrasse 14–32	7'804		20	17	21	1	83	14	61	13'241'000	22'557'000	19'150'000	1'013'697
<b>St. Gallen</b>	Folchartstrasse 24	1'714			3	3	3	10			3'592'000	3'692'000	4'242'000	218'717
<b>St. Gallen</b>	Gerhaldenstrasse 43, 45	1'960			12	1	2	10			4'340'000	4'473'000	5'313'000	270'955
<b>St. Gallen</b>	Schneebergstrasse 32, 34	1'044		1	1		8	2			2'433'000	3'400'200	2'439'000	137'508
<b>Stäfa</b>	Tödistrasse 9, 11, 13, 15	3'664			4	20		24	4	88	5'626'500	7'274'200	11'010'000	486'927
<b>Steinhausen</b>	Grabenackerstrasse 40, 42, 44, 46, 48, 50, 65	15'828	5	1	9	7	57	109	16	355	43'256'000	39'927'000	49'070'000	2'447'020
<b>Steinmaur</b>	Frohbergstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15	9'920			9	33	14	81	24	27	18'747'500	19'213'800	19'250'000	1'088'217
<b>Thônex</b>	Chemin Edouard-Olivet 7, 9	922		4	4	6	4	20			4'233'500	4'811'000	5'099'000	312'792
<b>Thun</b>	Länggasse 1, 1a, 1b, 1c, Frutigenstrasse 16	5'500	12		18	23		101		2'855	22'994'700	31'100'000	27'460'000	1'511'060
<b>Uster</b>	Wilgüetlistrasse 17, 19	1'940			8	8		8			2'877'000	3'228'800	5'679'000	239'374
<b>Visp</b>	Brückenweg 8, 10, 12, 14	ME		25	33	21		88		6'465	30'200'000	22'662'750	35'155'000	1'745'047
<b>Vufflens-la-Ville</b>	La Ruelle 9	1'412		3	2	3	1	17			2'254'000	2'741'680	2'529'000	168'570
<b>Wettingen</b>	Ahornweg 1	2'180		8	17			7			5'361'900	6'214'000	7'897'000	356'327
<b>Wetzikon</b>	Ankengasse 5, 9	1'902		9	6	3		18			3'293'500	3'386'000	5'516'000	250'120
<b>Widen</b>	Schachenfeldstrasse 10–22, Bremgartnerstrasse 19–27, 37, 39, Dorngasse 27–35, 41, 43	49'129	7	5	53	114	75	358	40	569	83'352'800	110'445'510	113'980'000	5'648'659
<b>Zwischentotal</b>		<b>637'841</b>	<b>646</b>	<b>1'072</b>	<b>1'819</b>	<b>1'943</b>	<b>575</b>	<b>6'459</b>	<b>532</b>	<b>44'015</b>	<b>1'676'502'100</b>	<b>1'828'507'604</b>	<b>2'121'285'300</b>	<b>112'079'800</b>

		Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	1-1½-Zimmer-Wohnungen	2-2½-Zimmer-Wohnungen	3-3½-Zimmer-Wohnungen	4-4½-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m <sup>2</sup>	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
<b>Übertrag</b>		<b>637'841</b>	<b>646</b>	<b>1'072</b>	<b>1'819</b>	<b>1'943</b>	<b>575</b>	<b>6'459</b>	<b>532</b>	<b>44'015</b>	<b>1'676'502'100</b>	<b>1'828'507'604</b>	<b>2'121'285'300</b>	<b>112'079'800</b>
<b>Wil</b>	Grundgasse 1-7, 2-12	11'718	3	8	24	22	4	77	17	233	15'519'000	20'209'000	17'390'000	1'096'907
<b>Winkel</b>	Mülibachstrasse 1-23	11'762			22	16	8	79		93	19'319'800	15'226'000	22'570'000	1'020'291
<b>Winkel</b>	Tüfwiesstrasse 11-17, Spichergasse 2-10, 5, 7, 11	16'896		15	16	36	12	100	16	14	21'209'200	24'596'800	22'950'000	1'283'613
<b>Winterthur</b>	Hammerweg 1, 3	886	3	9	3			11			2'966'200	2'853'200	4'806'000	199'237
<b>Winterthur</b>	Moosackerstrasse 22, 24, 26, 28, 30, 32	5'429		8	21	11		47	10		10'443'200	10'058'200	11'700'000	686'724
<b>Winterthur</b>	Pionierstrasse 18, 20, 22, 24, Bahnmeisterweg 12, 14	4'422	12	21	35	43	7	144		1'998	53'600'000	40'445'000	65'480'000	3'224'053
<b>Winterthur</b>	Rütlistrasse 17	808		4	14			5			4'837'500	4'350'600	6'812'000	321'812
<b>Winterthur</b>	Rychenbergstrasse 55a, 55b, 57a, 57b, 67, 73	8'288		13	37	37	11	177	16	3'657	71'609'000	69'900'000	65'030'000	2'958'655
<b>Winterthur</b>	Sulzbergstrasse 1, 3	1'473		15	20	5		22			7'853'000	7'181'000	12'580'000	544'707
<b>Winterthur</b>	Walkestrasse 16	665	4	5	3	4		7			3'239'300	2'881'400	4'955'000	221'265
<b>Yverdon-les-Bains</b>	Avenue Général-Guisan 50, 52, 54, 56, 58	4'468	3	22	22	11	1	72		458	12'140'000	17'958'680	16'110'000	1'058'639
<b>Zofingen</b>	Kanalweg 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26	12'346		20	28	48	24	143	3		27'290'000	38'197'000	29'340'000	1'762'800
<b>Zug</b>	Bleichimatt 15, 17, 19	1'879		3	21			10		40	3'311'700	3'950'000	10'340'000	437'492
<b>Zug</b>	Gimenenstrasse 4	3'814		1	11	7	1	26			6'171'800	5'582'000	8'859'000	392'829
<b>Zug</b>	Steinhauserstrasse 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33	8'955	12	15	43	28	1	120			26'697'400	22'404'000	39'610'000	1'833'652
<b>Zumikon</b>	Chapfstrasse 37	2'390		2	3	4		17		21	8'300'000	5'600'000	8'817'000	332'555
<b>Zürich</b>	Anton Higi-Strasse 6, 8, 12, 14	2'286		1	10	5		6			3'708'300	4'240'000	5'552'000	260'021
<b>Zürich</b>	Berninastrasse 52	StWE	11	2		7		22			5'132'000	8'158'800	7'614'000	359'637
<b>Zürich</b>	Emil-Oprecht-Strasse 1, 3, 5, 7, 9	4'230		24	48	6	6	35		821	35'085'000	24'005'000	47'220'000	2'073'258
<b>Zürich</b>	Feldstrasse 63	166				5				76	2'398'300	1'800'000	4'148'000	163'786
<b>Zürich</b>	Georg Kempf-Strasse 1-12, 14	16'379	11	11	64	60	5	153	15	481	37'731'200	40'276'800	59'550'000	2'849'368
<b>Zürich</b>	Gertrudstrasse 36	172			5						1'872'000	1'585'100	3'058'000	118'320
<b>Zürich</b>	Guggachstrasse 23	533			5	4		4		78	2'857'500	2'569'300	4'615'000	183'929
<b>Zürich</b>	Habsburgstrasse 39	322			10			2			4'372'000	2'430'000	6'751'000	221'679
<b>Zürich</b>	Hohlstrasse 283-305	6'760	1	15	38	26		108	6	2'006	30'022'100	37'551'500	38'070'000	1'908'316
<b>Zürich</b>	Hornbachstrasse 33	244	1		1	4		2			2'483'100	2'240'200	4'557'000	173'848
<b>Zürich</b>	Im oberen Boden 15, 17, 19, 21, 23	5'618		3	4	20	9	46	15	70	14'776'000	16'002'000	17'840'000	843'051
<b>Zürich</b>	Kinkelstrasse 24	634	3		8			3			2'601'100	2'524'300	4'019'000	147'460
<b>Zürich</b>	Klosbachstrasse 133	607					4	4	1		2'323'900	2'924'100	5'026'000	225'152
<b>Zürich</b>	Kreuzstrasse 40	712		22	4	5	1	15	2	371	17'441'800	11'018'500	25'410'000	915'881
<b>Zürich</b>	Lagerstrasse 81, 83, 85, 87, 89, 91	2'677	12	69	8			69			16'563'700	18'206'000	29'320'000	1'339'688
<b>Zürich</b>	Landhusweg 3, Seebacherstrasse 8	1'639	1	5	5	2		8	1	93	3'026'700	4'625'000	4'593'000	213'846
<b>Zürich</b>	Martastrasse 134	152			5				1		2'049'000	1'669'600	2'927'000	111'324
<b>Zürich</b>	Martastrasse 144, Aemtlerstrasse 106	358		6	11			2	1		4'428'000	4'168'600	8'059'000	308'967
<b>Zürich</b>	Nordstrasse 227	370		1	6			5		131	2'952'000	2'273'200	4'277'000	178'996
<b>Zürich</b>	Oerlikonerstrasse 63, 65	StWE			10	6		18			5'145'500	7'878'222	7'958'000	389'654
<b>Zürich</b>	Roggenstrasse 6, 8	500		24	4						5'445'500	4'690'000	9'742'000	430'718
<b>Zürich</b>	Schwandenholzstrasse 264, 266, 268, 270, 272	4'759	2		2	22	6	37	18		12'262'900	13'819'000	13'290'000	647'814
<b>Zürich</b>	Singlistrasse 31, 33, 35	1'925			12	7		12		27	5'044'600	5'055'000	7'674'000	344'169
<b>Zwischentotal</b>		<b>785'083</b>	<b>725</b>	<b>1'416</b>	<b>2'402</b>	<b>2'394</b>	<b>675</b>	<b>8'067</b>	<b>654</b>	<b>54'683</b>	<b>2'190'731'400</b>	<b>2'339'610'706</b>	<b>2'789'904'300</b>	<b>143'863'911</b>

		Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	1-1½-Zimmer-Wohnungen	2-2½-Zimmer-Wohnungen	3-3½-Zimmer-Wohnungen	4-4½-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m <sup>2</sup>	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
<b>Übertrag</b>		<b>785'083</b>	<b>725</b>	<b>1'416</b>	<b>2'402</b>	<b>2'394</b>	<b>675</b>	<b>8'067</b>	<b>654</b>	<b>54'683</b>	<b>2'190'731'400</b>	<b>2'339'610'706</b>	<b>2'789'904'300</b>	<b>143'863'911</b>
<b>Zürich</b>	Stiglenstrasse 53, 55	1'682	8		16			9			5'991'000	4'555'000	8'489'000	369'253
<b>Zürich</b>	Trottenstrasse 33, 35	1'184	12		12			24			6'012'600	4'617'100	8'222'000	343'334
<b>Zürich</b>	Wieslergasse 12, 14	1'963		6	14			9	7	44	7'093'400	5'899'000	10'210'000	450'352
<b>Zürich</b>	Zweierstrasse 164	140					1	1		25	1'617'000	1'674'900	2'749'000	114'752
<b>Total</b>	<b>Fertige Bauten</b>	<b>790'052</b>	<b>745</b>	<b>1'422</b>	<b>2'444</b>	<b>2'394</b>	<b>676</b>	<b>8'110</b>	<b>661</b>	<b>54'752</b>	<b>2'211'445'400</b>	<b>2'356'356'706</b>	<b>2'819'574'300</b>	<b>145'141'602</b>
<b>Angefangene Bauten</b>														
<b>Bern</b>	Hostettlerweg 4, Beyelerweg 5, von-Gunten-Strasse 5										4'666'000	0	4'666'000	
<b>Chiasso</b>	Corso San Gottardo 105, 107										25'316'000	0	25'316'000	
<b>Dübendorf</b>	Seidenweg 12, 14, Am Wasser 2, 6, 15										13'592'000	0	13'592'000	
<b>Grabs</b>	An der Wassergasse										447'000	0	447'000	
<b>Kriens</b>	Amstutzstrasse Grundstück Nr. 3691										4'517'000	0	4'517'000	
<b>Opfikon</b>	Hof Lilienthal										41'656'000	0	41'656'000	
<b>Schlieren</b>	Badenerstrasse 90										24'562'000	0	24'562'000	
<b>Total</b>	<b>Angefangene Bauten</b>										<b>114'756'000</b>	<b>0</b>	<b>114'756'000</b>	<b>0</b>
<b>Bauland</b>														
<b>Total</b>	<b>Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>										<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total Grundstücksverzeichnis</b>														
	<b>Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>										<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Angefangene Bauten</b>										<b>114'756'000</b>	<b>0</b>	<b>114'756'000</b>	<b>0</b>
	<b>Fertige Bauten</b>										<b>2'211'445'400</b>	<b>2'356'356'706</b>	<b>2'819'574'300</b>	<b>145'141'602</b>
	<b>Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>										<b>2'326'201'400</b>	<b>2'356'356'706</b>	<b>2'934'330'300</b>	<b>145'141'602</b>

**Aufstellung der Käufe und Verkäufe:**

Käufe:	Zürich, Schwandenholzstrasse 264–272 (Land)	per 01.04.2014
	Winkel, Spichergasse 7	per 15.12.2014
Verkäufe:	Yverdon-les-Bains, Rue St-Roch 29	per 01.05.2014

**Miteigentum:**

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

## Vermögensrechnung per 31. Dezember

	Marktwert 2014 CHF	Marktwert 2013 CHF
<b>Aktiven</b>		
Immobilien		
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0.00	100'132'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	984'062'651.00	794'780'000.00
<b>Total Immobilien</b>	<b>984'062'651.00</b>	<b>894'912'000.00</b>
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	71'795.48	654'572.07
Rechnungsabgrenzungen	0.00	1'527.15
Kurzfristige Forderungen	3'033'617.60	1'901'602.18
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Beteiligungen	856'803.41	856'803.41
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>988'024'867.49</b>	<b>898'326'504.81</b>
<b>Passiven</b>		
Hypothekarschulden	161'300'000.00	120'260'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	72'910.80	84'915.60
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2'855'596.22	7'601'911.49
<b>Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>823'796'360.47</b>	<b>770'379'677.72</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	30'716'000.00	31'429'000.00
<b>Nettovermögen</b>	<b>793'080'360.47</b>	<b>738'950'677.72</b>
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>		
Stand 1.1.	680'734	655'635
Veränderung im Berichtsjahr	56'410	25'099
Stand 31.12.	737'144	680'734
<b>Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung</b>	<b>1'075.88</b>	<b>1'085.52</b>
Ausschüttung	45.00	46.50
<b>Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung</b>	<b>1'030.88</b>	<b>1'039.02</b>
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch</b>	<b>48.00</b>	<b>51.06</b>
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	738'950'677.72	704'262'491.64
Zeichnungen	58'611'118.20	25'831'137.84
Rücknahmen	0.00	0.00
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-31'654'131.00	-29'503'575.00
Gesamterfolg	27'172'695.55	38'360'623.24
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	793'080'360.47	738'950'677.72

## Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2014 CHF	2013 CHF
<b>Mietertrag Netto</b>	<b>42'420'741.90</b>	<b>41'358'830.30</b>
Soll-Mietertrag	43'630'126.58	43'430'724.91
./. Minderertrag Leerstand	-1'431'470.95	-2'342'362.10
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-52'375.73	-2'057.46
Übrige Erträge aus Liegenschaften	274'462.00	272'524.95
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>-6'043'289.82</b>	<b>-5'498'073.61</b>
Instandhaltung	-2'732'526.48	-1'861'175.03
Instandsetzung	-3'310'763.34	-3'636'898.58
<b>Operativer Aufwand</b>	<b>-3'393'309.85</b>	<b>-3'407'666.94</b>
Ver- und Entsorgungskosten	-102'295.65	-115'284.10
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-690'324.72	-687'183.46
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-374'803.55	-367'526.51
Bewirtschaftungshonorare	-1'331'978.45	-1'406'249.65
Vermietungs- und Insertionskosten	-167'556.40	-119'029.65
Übriger operativer Aufwand	-269'129.99	-227'731.52
Steuern und Abgaben	-457'221.09	-484'662.05
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>32'984'142.23</b>	<b>32'453'089.75</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>2'012'478.16</b>	<b>2'175'121.56</b>
Aktivzinsen	17'026.26	19'068.10
Aktivierte Bauzinsen	458'525'95	492'737.10
Baurechtszinsenertrag	1'417'336.75	1'322'859.35
Übrige Erträge	119'589.20	340'457.01
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-397'067.85</b>	<b>-300'427.89</b>
Hypothekarzinsen	-397'067.85	-300'427.89
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	0.00	0.00
Baurechtszinsaufwand	0.00	0.00
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-485'893.99</b>	<b>-544'946.43</b>
Vergütung Geschäftsführung	-330'078.85	-351'788.90
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-42'532.00	-45'568.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-113'283.14	-147'589.53
<b>Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>1'269'225.00</b>	<b>972'586.25</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	1'269'225.00	972'586.25
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>35'382'883.55</b>	<b>34'755'423.24</b>
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>-20'883'539.00</b>	<b>0.00</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-20'883'539.00	0.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>14'499'344.55</b>	<b>34'755'423.24</b>
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>12'673'351.00</b>	<b>3'605'200.00</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	11'960'351.00	4'841'200.00
Veränderung latente Steuern	713'000.00	-1'236'000.00
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>27'172'695.55</b>	<b>38'360'623.24</b>
<b>Ausschüttung und Verwendung des Erfolges</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	35'382'883.55	34'755'423.24
Vortrag des Vorjahres	16'763'736.34	13'662'444.10
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne	-	-
<b>Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag</b>	<b>52'146'619.89</b>	<b>48'417'867.34</b>
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-33'171'480.00	-31'654'131.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>18'975'139.89</b>	<b>16'763'736.34</b>

			Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	1-1½-Zimmer-Wohnungen	2-2½-Zimmer-Wohnungen	3-3½-Zimmer-Wohnungen	4-4½-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m <sup>2</sup>	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
Fertige Bauten	Basel	Aeschengraben 9	3'549			1			256	1	7'151	46'331'500	44'253'000	47'590'000	2'708'835
	Basel	Steinentorstrasse 45	282	15							982	5'137'000	5'971'000	4'828'000	300'736
	Bellinzona	Via Nizzola 1a, 1b	5'290		2	6		1	194	1	3'448	7'173'000	14'044'800	7'911'600	560'559
	Bern	Hilfikerstrasse 1	BR						105		15'087	76'557'100	69'064'973	73'190'000	0
	Bern	Hilfikerstrasse 3	BR						114		16'394	79'428'300	69'346'027	76'920'000	0
	Bern	Terrain Spitalgasse 17, 19, 21, Schuplatzgasse 8, 10	A-BR/ME									32'626'500	A-Baurecht	40'072'051	1'417'337
	Bremgarten	Sonnengutstrasse 2, 4	STWE						61	4	7'890	32'975'000	27'635'800	37'890'000	2'403'230
	Chur	Giacomettistrasse 32, 34			1	2	8	2	27	2	1'200	10'137'300	9'467'200	9'810'000	615'129
	Dübendorf	Lagerstrasse 14							121		7'625	24'043'600	20'300'000	17'540'000	1'367'321
	Emmenbrücke	Bahnhofstrasse 7		1	3		1		29	2	1'382	3'255'400	5'391'000	4'293'000	228'407
	Genève	Quai du Seujet 20						15	66		2'375	22'351'400	21'674'000	23'250'000	1'474'092
	Grand-Lancy	Avenue Eugène Lance 38, 38Bis							98		6'102	38'467'000	28'366'000	38'260'000	2'028'442
	Ittigen	Ey 10							240		30'397	123'037'000	103'560'000	132'730'000	2'700'000
	Liebefeld	Stationstrasse 12, 14					1		126	1	10'580	27'691'000	30'000'000	24'270'000	1'846'269
	Zug	Baarerstrasse 82			8	3	2		72	1	2'506	20'146'000	14'871'000	25'380'000	1'173'280
	Zürich	Albulastrasse 55, 57							88		7'330	23'412'900	25'592'000	19'990'000	1'413'438
	Zürich	Baumackerstrasse 35, Gubelstrasse 28, 32, 34, 36		8	2	20	18	4	157	4	9'245	54'784'500	65'418'000	56'680'000	3'063'283
	Zürich	Binzmühlestrasse 170							74	1	18'104	58'965'000	37'275'000	64'190'000	3'325'033
	Zürich	Bleicherweg 21, Beethovenstrasse 35							77	3	7'305	112'476'100	55'065'300	115'070'000	5'072'833
	Zürich	Eisengasse 16			1	1			5		648	4'413'000	4'316'400	5'781'000	275'587
	Zürich	Eisengasse 18				1	1	1	3	1	0	6'910'000	4'203'200	5'254'000	41'750
	Zürich	Josefstrasse 212, 214, 216, 218							71	2	17'555	81'332'000	50'120'000	115'090'000	6'132'469
	Zürich	Mühlebachstrasse 70			1	1			21	2	1'323	11'325'000	5'936'000	13'990'000	697'421
Zürich	Seefeldstrasse 108					3	3	18	2	1'255	9'864'100	9'270'600	15'970'000	656'216	
Zürich	Wiesenstrasse 11						1	8	1	911	5'432'200	5'062'400	8'113'000	408'349	
	<b>Total</b>	<b>Fertige Bauten</b>	<b>67'536</b>	<b>24</b>	<b>18</b>	<b>35</b>	<b>34</b>	<b>27</b>	<b>2'031</b>	<b>28</b>	<b>176'795</b>	<b>918'271'900</b>	<b>726'203'700</b>	<b>984'062'651</b>	<b>39'910'016</b>
Angefangene Bauten	<b>Total</b>	<b>Angefangene Bauten</b>										<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Bauland	<b>Total</b>	<b>Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>										<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Total Grundstücksverzeichnis		<b>Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>										<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
		<b>Angefangene Bauten</b>										<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
		<b>Fertige Bauten</b>										<b>918'271'900</b>	<b>726'203'700</b>	<b>984'062'651</b>	<b>39'910'016</b>
		<b>Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>										<b>918'271'900</b>	<b>726'203'700</b>	<b>984'062'651</b>	<b>39'910'016</b>

**Aufstellung der Käufe und Verkäufe:**

Käufe:	Bern, Terrain Spitalgasse 17, 19, 21, Schauplatzgasse 8,10, 144/5760 ME- Anteile	per 27.02.2014
	Ittigen, Ey 10	per 01.07.2014
	Bern, Hilfikerstrasse 1	per 31.12.2014
	Bern, Hilfikerstrasse 3	per 31.12.2014
Verkäufe:	Dietikon, Riedstrasse 10, 12, 14	per 30.05.2014
	Bussigny, Rue de l'industrie 58	per 23.12.2014

**Miteigentum:**

Bellinzona, Via Nizzola 1a, 1b	Miteigentumsanteil 456/1000
	Finanzzahlen: nur Anteil Turidomus abgebildet
Bern, Terrain Spitalgasse 17, 19, 21, Schauplatzgasse 8, 10	Miteigentumsanteil 1824/5760
	Finanzzahlen: nur Anteil Turidomus abgebildet

**Bilanz per 31. Dezember**

	2014	2013
<b>Aktiven</b>	CHF	CHF
Flüssige Mittel	0.00	0.00
Darlehen*	134'114.00	132'132.00
<b>Total Aktiven</b>	<b>134'114.00</b>	<b>132'132.00</b>

<b>Stammvermögen</b>	CHF	CHF
Widmungsvermögen	100'000.00	100'000.00
Gewinnvortrag	32'132.00	30'179.30
Ertragsüberschuss	1'982.00	1'952.70
<b>Total Stammvermögen</b>	<b>134'114.00</b>	<b>132'132.00</b>

**Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember**

	2014	2013
<b>Aufwand</b>	CHF	CHF
Sonstige Aufwendungen	0.00	0.00
<b>Total Aufwand</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

<b>Ertrag</b>	CHF	CHF
Zinsertrag	1'982.00	1'952.70
<b>Total Ertrag</b>	<b>1'982.00</b>	<b>1'952.70</b>

<b>Ertragsüberschuss</b>	<b>1'982.00</b>	<b>1'952.70</b>
--------------------------	-----------------	-----------------

**Verwendung des Ertragsüberschusses**

	2014	2013
	CHF	CHF
Übertrag auf Stammvermögen	1'982.00	1'952.70
<b>Total Ertragsüberschuss</b>	<b>1'982.00</b>	<b>1'952.70</b>

\* Darlehen an die Anlagestiftung Turidomus Anlagegruppe Casareal

## Grundlagen und Organisation

<b>Rechtsform und Zweck</b>	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.
<b>Urkunden und Reglemente</b>	Es bestehen folgende Urkunden und Reglemente: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Leitbild vom 13. August 2013</li> <li>• Statuten vom 17. Januar 2014</li> <li>• Reglement vom 10. Dezember 2013</li> <li>• Anlagerichtlinien vom 9. Dezember 2014</li> <li>• Organisationsreglement vom 10. Dezember 2013.</li> </ul>
<b>Prospekt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prospekt vom 31. Dezember 2013</li> </ul>
<b>Organisation</b>	<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"> <li>• Wahl der Mitglieder des Stiftungsrates</li> <li>• Wahl des Präsidenten des Stiftungsrates für die gleiche Amtsdauer wie für den Stiftungsrat</li> <li>• Wahl der Revisionsstelle</li> <li>• Genehmigung der Jahresrechnungen</li> <li>• Genehmigung der jährlichen Berichte des Stiftungsrates und der Revisionsstelle</li> <li>• Genehmigung und Änderung des Reglements</li> <li>• Beschlussfassung über Anträge an die Aufsichtsbehörde zur Änderung der Statuten</li> <li>• Antrag an die Aufsichtsbehörde auf Fusion oder Auflösung der Stiftung</li> <li>• Genehmigung von Beteiligungen an nicht kotierten schweizerischen Aktiengesellschaften im Stammvermögen</li> <li>• Genehmigung von Tochtergesellschaften im Stammvermögen</li> </ul> <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 und genehmigt oder ändert das Leitbild der Anlagegruppen unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen.</p>

#### Zusammensetzung Stiftungsrat

---

Dr. Markus Notter, Dietikon, Präsident,  
 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,  
 bis 6. Mai 2014  
 Peter Ramel, Hombrechtikon, Allgemeine Pensionskasse und Kaderversicherung der SAirGroup  
 seit 6. Mai 2014  
 Christophe Sarrasin, Lausanne, Fonds de Pensions Nestlé (Fondation Edouard Muller)  
 Louis Schmid, Naters, comPlan, seit 6. Mai 2014  
 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, bis 31. Dezember 2014  
 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 0.30% und für die Anlagegruppe Proreal 0.24%.

#### 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 2014 ist die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV).

---

 Schätzungsexperten
 

---

Die Schätzungsexperten Dr. Christoph Zaborowsky 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 2014	Anlagegruppe	Anlagegruppe
	Casareal	Proreal
Allgemeine Pensionskasse der SAirGroup	271'610	191'397
Kaderversicherung der SAirGroup	37'775	28'953
Versicherungseinrichtung des Flugpersonals der Swissair Schweizerische Luftverkehr Aktiengesellschaft	233'570	–
SWISS Vorsorgestiftung für das Cockpitpersonal II	120'977	18'062
SWISS Vorsorgestiftung für das Kabinenpersonal	66'833	63'901
Personalvorsorge Gate Gourmet Switzerland	30'694	12'731
Personalvorsorge The Nuance Group AG	6'393	7'069
PFS Vorsorgestiftung II	7'258	4'419
Personalvorsorgestiftung der Cargologic AG	14'093	14'224
Personalvorsorge Swissport	83'191	73'064
Personalvorsorge Priora	11'828	7'038
Pensionskasse Stadt Zürich	393'109	189'088
Fonds de Pensions Nestlé (Fondation Edouard Muller)	328'541	–
Pensionskasse Post	462'167	67'745
comPlan	21'860	59'453
<b>Total Ansprüche</b>	<b>2'089'899</b>	<b>737'144</b>

### 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 3.2% (Vorjahr 3.4%) und 4.3% (Vorjahr 4.7%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.9% (Vorjahr 4.1%). Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze der Anlagegruppe Proreal liegen zwischen 3.2% (Vorjahr 3.2%) und 4.7% (Vorjahr 5.5%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.9% (Vorjahr CHF 4.2%). Weitere Details können dem Bericht der Schätzungsexperten entnommen werden (Seiten 46–47).

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 2014

Anlagekategorie	Anlagegruppe Casareal		Anlagegruppe Proreal	
	CHF	in %	CHF	in %
Liquidität	186'316.35	0.01	71'795.48	0.01
Forderungen	5'318'656.68	0.18	3'033'617.60	0.31
Aktien Schweiz (Beteiligung Pensimo Management AG)	2'803'196.59	0.10	856'803.41	0.09
Immobilien Schweiz	2'934'330'300.00	99.72	984'062'651.00	99.60
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>2'942'638'469.62</b>	<b>100.00</b>	<b>988'024'867.49</b>	<b>100.00</b>

Geografische Allokation

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

Marktregionen	Anlagegruppe Casareal	Anlagegruppe Proreal
Zürich	37.9%	44.5%
Ostschweiz	5.5%	1.0%
Innerschweiz	11.5%	3.0%
Nordwestschweiz	14.7%	9.2%
Bern	4.5%	35.3%
Südschweiz	2.6%	0.8%
Genfersee	19.6%	6.3%
Westschweiz	3.7%	0.0%
<b>Total</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

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:

	2014 CHF	2013 CHF
<b>Anlagegruppe Casareal</b>		
Aktivzinsen	6'872.34	14'864.17
<b>Ergebnis Liquidität</b>	<b>6'872.34</b>	<b>14'864.17</b>
<b>Ergebnis Forderungen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Realisierte Kapitalgewinn Verkauf PMAG	0.00	0.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne Aufwertung PMAG	0.00	0.00
<b>Ergebnis Aktien Schweiz</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Soll-Mietertrag	149'529'781.41	150'147'011.52
./. Minderertrag Leerstand	-3'985'941.30	-4'139'892.40
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-290'785.22	-140'341.04
Übrige Erträge aus Liegenschaften	417'891.90	65'829.47
Instandhaltung	-12'777'308.41	-12'637'205.14
Instandsetzung	-15'310'833.50	-7'789'283.81
Ver- und Entsorgungskosten	-1'281'963.72	-1'362'468.93
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-2'543'603.40	-2'786'178.10
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-1'513'029.28	-1'488'884.83
Vermietungs- und Insertionskosten	-525'738.09	-547'276.93
Übriger operativer Aufwand	-718'312.76	-461'503.87
Steuern und Abgaben	-1'771'904.24	-1'758'319.65
Aktivierete Bauzinsen	1'207'304.92	1'088'082.90
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Baurechtszinsaufwand	-52'473.25	-64'221.45
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	1'480'556.40	201'621.95
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	69'110'000.00	93'845'100.00
Veränderung latente Steuern	-9'489'000.00	-15'484'000.00
<b>Ergebnis Immobilien Schweiz</b>	<b>171'484'641.46</b>	<b>196'688'069.69</b>
Hypothekarzinsen	-803'038.84	-1'410'321.31
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-1'982.00	-2'011.05
<b>Zinsaufwand</b>	<b>-805'020.84</b>	<b>-1'412'332.36</b>
Bewirtschaftungshonorare	-6'356'099.75	-6'380'347.08
Vergütung Geschäftsführung	-968'953.00	-1'054'032.05
<b>Aufwand Vermögensverwaltung</b>	<b>-7'325'052.75</b>	<b>-7'434'379.13</b>
<b>Netto-Ergebnis aus Vermögensanlage</b>	<b>163'361'440.21</b>	<b>187'856'222.37</b>
Übrige Erträge	358'026.46	176'023.25
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-260'320.00	-257'784.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-356'769.65	-438'928.87
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	1'958'349.00	2'097'798.50
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>165'060'726.02</b>	<b>189'433'331.25</b>

Erläuterung des Netto-Ergebnisses aus Vermögensanlage der Anlagegruppe Proreal

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

	2014 CHF	2013 CHF
<b>Anlagegruppe Proreal</b>		
Aktivzinsen	17'026.26	19'068.10
<b>Ergebnis Liquidität</b>	<b>17'026.26</b>	<b>19'068.10</b>
<b>Ergebnis Forderungen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne Aufwertung PMAG	0.00	0.00
<b>Ergebnis Aktien Schweiz</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Soll-Mietertrag	43'630'126.58	43'430'724.91
./. Minderertrag Leerstand	-1'431'470.95	-2'342'362.10
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-52'375.73	-2'057.46
Übrige Erträge aus Liegenschaften	274'462.00	272'524.95
Instandhaltung	-2'732'526.48	-1'861'175.03
Instandsetzung	-3'310'763.34	-3'636'898.58
Ver- und Entsorgungskosten	-102'295.65	-115'284.10
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-690'324.72	-687'183.46
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-374'803.55	-367'526.51
Vermietungs- und Insertionskosten	-167'556.40	-119'029.65
Übriger operativer Aufwand	-269'129.99	-227'731.52
Steuern und Abgaben	-457'221.09	-484'662.05
Aktivierte Bauzinsen	458'525.95	492'737.10
Baurechtszinsertrag	1'417'336.75	1'322'859.35
Baurechtszinsaufwand	0.00	0.00
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-20'883'539.00	0.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	11'960'351.00	4'841'200.00
Veränderung latente Steuern	713'000.00	-1'236'000.00
<b>Ergebnis Immobilien Schweiz</b>	<b>27'981'795.38</b>	<b>39'280'135.85</b>
Hypothekarzinsen	-397'067.85	-300'427.89
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	0.00	0.00
<b>Zinsaufwand</b>	<b>-397'067.85</b>	<b>-300'427.89</b>
Bewirtschaftungshonorare	-1'331'978.45	-1'406'249.65
Vergütung Geschäftsführung	-330'078.85	-351'788.90
<b>Aufwand Vermögensverwaltung</b>	<b>-1'662'057.30</b>	<b>-1'758'038.55</b>
<b>Netto-Ergebnis aus Vermögensanlage</b>	<b>25'939'696.49</b>	<b>37'240'737.51</b>
Übrige Erträge	119'589.20	340'457.01
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-42'532.00	-45'568.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-113'283.14	-147'589.53
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	1'269'225.00	972'586.25
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>27'172'695.55</b>	<b>38'360'623.24</b>

<b>Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungs- entschädigungen</b>	Mit Bezug auf Art. 40 ASV stellen wir fest: Weder die Pensimo Management AG noch die Anlagestiftung Turidomus vereinnahmen oder bezahlen Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsent-schädigungen.
<b>Kommissionen</b>	<p>Bei der Ausgabe und der Rücknahme von Ansprüchen wird zugunsten des Anlagevermögens der Anlagegruppen eine Kommission von maximal 2% erhoben. Die Bestimmung der im Einzelfall anzuwendenden Sätze liegt in der Kompetenz des Stiftungsrates. Die direkte Platzierung zurück-genommener Ansprüche bei bisherigen Anlegern erfolgt kommissionsfrei (Art. 13 des Reglements).</p> <p>Im Berichtsjahr betrug die angewandte Ausgabekommission bei Casareal durchschnittlich 0.45% und bei Proreal 0.2%. Es fand keine Rücknahme von Ansprüchen statt.</p>
<b>Verwaltungsaufwand</b>	Die Verwaltungsaufwendungen betragen für die Anlagegruppe Casareal CHF 1'586'042.65 (Vorjahr CHF 1'750'744.92) und für die Anlagegruppe Proreal CHF 485'893.99 (Vorjahr CHF 544'946.43) und setzen sich aus Vergütungen für Geschäftsführung, Schätzungs- und Revisionsaufwand und den übrigen Verwaltungsaufwendungen zusammen. Die Vergütung für Geschäftsführung (all-in-fee, zzgl. 8% MwSt) beläuft sich für das Geschäftsjahr 2014 für die Anlagegruppe Casareal auf 0.60% und für die Anlagegruppe Proreal auf 0.70% des Soll-Mietertrags pro Jahr. Dies entspricht einer Vergütung von CHF 968'953.00 (Vorjahr CHF 1'054'032.05) für die Anlagegruppe Casareal, bzw. CHF 330'078.85 (Vorjahr CHF 351'788.90) für die Anlagegruppe Proreal. In diesem Geschäftsführungshonorar sind Aufwendungen für den Kauf und Verkauf von Immobilien enthalten. Für Bautreuhandleistungen wurden den Bauprojekten maximal 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 31.12.2013	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2014
31.08.2007 – 31.08.2015	3.70625%	15'000'000			15'000'000
13.12.2013 – 15.01.2014	0.40000%	400'000		400'000	0
31.01.2013 – 03.01.2014	0.40000%	19'500'000		19'500'000	0
04.04.2014 – 15.04.2014	0.45000%	0	1'600'000	1'600'000	0
28.06.2013 – 31.01.2014	0.43000%	31'800'000	4'900'000	36'700'000	0
30.05.2014 – 15.01.2015	0.45000%	0	50'300'000	26'400'000	23'900'000
31.01.2014 – 05.01.2015	0.45000%	0	90'100'000	86'900'000	3'200'000
		<b>66'700'000</b>	145'300'000	169'900'000	<b>42'100'000</b>
Gewichteter durchschnittlicher Zins	<b>1.14%</b>				

Anlagegruppe Proreal

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2013	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2014
27.12.2013 – 01.07.2014	0.43000%	34'900'000	27'600'000	62'500'000	0
13.12.2013 – 15.05.2014	0.44000%	23'800'000		23'800'000	0
24.12.2013 – 30.01.2015	0.44000%	61'560'000	42'700'000	72'160'000	32'100'000
27.02.2014 – 31.03.2014	0.45000%	0	3'100'000	3'100'000	0
31.03.2014 – 15.01.2015	0.45000%	0	185'900'000	56'700'000	129'200'000
		<b>120'260'000</b>	256'200'000	215'160'000	<b>161'300'000</b>
Gewichteter durchschnittlicher Zins	<b>0.44%</b>				

**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 327'647'500.– (Vorjahr CHF 319'587'000.–) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 42'100'000.– (Vorjahr CHF 66'700'000.–).

In der Anlagegruppe Proreal sind Schuldbriefe mit einem Nominalwert von CHF 327'788'000.– (Vorjahr CHF 236'880'000.–) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 161'300'000.– (Vorjahr CHF 120'260'000.–).

**Laufende Rechtsverfahren** Die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) hat am 23. Mai 2014 gegenüber den Anlagestiftungen Imoka, Pensimo, Turidomus und Testina eine Verfügung betreffend Anpassung der Beteiligungsstruktur der Pensimo Gruppe an die Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) erlassen (Verfügung der Verletzung resp. Einhaltung von Art. 24, Art. 25 und Art. 32 Abs. 1 ASV). Gegen diese Verfügung haben die betroffenen Anlagestiftungen bzw. die Anlagestiftung Turidomus fristgerecht Beschwerde beim Bundesverwaltungsgericht erhoben. Der Verfügung der OAK BV wurde aufschiebende Wirkung erteilt.

**Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

---

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, welche die Beurteilung der Jahresrechnung 2014 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, 14–43) für das am 31. Dezember 2014 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 2014 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 BWV 2) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

Wir haben die weiteren in Art. 10 ASV und Art. 35 BWV 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 2014 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 verweisen auf die Ausführungen im Abschnitt «Laufende Rechtsverfahren» auf Seite 43 im Geschäftsbericht.

Des Weiteren ist Art. 3. Abs. 2 der Anlagerichtlinien der Anlagegruppe Proreal per 31. Dezember 2014 verletzt. Wir verweisen auf die Ausführungen im Abschnitt «Compliance» auf der Seite 12 im Geschäftsbericht.

Wir bestätigen, mit Ausnahme der in den vorstehenden Absätzen dargelegten Sachverhalte, 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, 23. März 2015

### **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 2014.

#### **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 geprüft und ausgewiesen (IFRS/IAS 16).

In der Bewertung wird eine hohe Transparenz, Einheitlichkeit, Aktualität und Vollständigkeit gewährleistet. Die massgeblichen gesetzlichen Vorschriften sowie die spezifischen nationalen und internationalen Standards werden eingehalten (Reglementierung börsenkotierter Immobiliengesellschaften der SWX, IFRS u. a.). Um die Unabhängigkeit der Bewertungen zu gewährleisten und so einen möglichst hohen Grad an Objektivität zu sichern, schliesst die Geschäftstätigkeit der Schätzungsexperten als Partner von Wüest & Partner sowohl den Handel und damit verknüpfte Provisionsgeschäfte als auch die Verwaltung von Immobilien aus. Grundlagen für die Bewertung bilden stets aktuellste Informationen bezüglich der Liegenschaften sowie des Immobilienmarktes. Die Daten und Dokumente zu den Liegenschaften werden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Deren Richtigkeit wird vorausgesetzt. Alle Immobilienmarktdaten stammen aus den laufend aktualisierten Datenbanken von Wüest & Partner (Immo-Monitoring 2014).

#### **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 2014 für  
die Anlagegruppe Casareal**

Per 31. Dezember 2014 wird der Marktwert für das Portfolio der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus, Anlagegruppe Casareal, mit 207 Liegenschaften auf CHF 2'934'330'300.– geschätzt (2013: CHF 2'808'458'500.–). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014 wurde ein Grundstück im Baurecht erworben – das Projekt befindet sich im Bau und wurde deshalb «at cost» bewertet. Die Liegenschaft an der Tüfwiesstrasse in Winkel wurde durch einen Zukauf arrondiert und bei der Liegenschaft Schwandenholzstrasse in Zürich wurde das Baurecht durch den Kauf des Landes abgelöst. Weitere sechs Projekte befinden sich noch im Bau und werden ebenfalls «at cost» bewertet. Eine Liegenschaft wurde veräussert.

Von den 198 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 43 Liegenschaften abgewertet und 155 Liegenschaften aufgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung von +3.18% statt (+CHF 85'861'800.– gegenüber 2013). 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 1.2% 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 2014 für  
die Anlagegruppe Proreal**

Per 31. Dezember 2014 wird der Marktwert für das Portfolio der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus, Anlagegruppe Proreal, mit 25 Liegenschaften auf CHF 984'062'651.– geschätzt (2013: CHF 894'912'000.–). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014 wurden zwei Objekte fertiggestellt und erstmals regulär bewertet. Die Liegenschaft Terrain Spitalgasse 17, 19, 21, Schauplatzgasse 8, 10 in Bern wurde durch den Zukauf eines weiteren Miteigentumsanteils arrondiert. Zwei Liegenschaften wurden erworben, weitere zwei in derselben Periode veräussert.

Von den 20 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 11 Liegenschaften abgewertet und 9 Liegenschaften aufgewertet. In der Summe fand eine Abwertung von –2.53% statt (–CHF 16'993'400.– gegenüber 2013). 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, 31. Dezember 2014

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 <sup>2)</sup>  in %	Anlagerendite <sup>2)</sup>  in %
2003 <sup>1)</sup>	1'422'478	1'000.00			
2003	1'422'478	1'005.98	50.00	4.76	5.57
2004	1'767'375	1'008.23	45.00	4.73	4.19
2005	1'767'375	1'008.10	45.00	4.27	4.45
2006	1'767'375	1'020.73	45.00	4.27	5.66
2007	1'767'375	1'024.84	46.00	4.32	4.99
2008	1'767'375	1'031.42	45.00	4.21	4.91
2009	1'767'375	1'042.99	45.00	4.18	5.44
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
2014	2'089'899	1'272.43	50.00	3.78	6.35

**Anlagegruppe Proreal**

Abschluss per 31.12.	Anzahl Ansprüche	Inventarwert nach Ausschüttung  in CHF	Ausschüttung pro Anspruch und Ertragsjahr  in CHF	Ausschüttungs- rendite <sup>2)</sup>  in %	Anlagerendite <sup>2)</sup>  in %
2003 <sup>1)</sup>	388'366	1'000.00			
2003	388'366	973.49	50.00	4.76	2.48
2004	394'930	956.60	45.00	4.89	2.46
2005	394'930	944.21	35.00	4.49	1.39
2006	489'602	941.22	35.00	3.57	3.40
2007	534'357	964.36	40.00	4.08	7.15
2008	534'357	947.11	42.50	4.22	2.95
2009	534'357	944.87	43.50	4.40	4.37
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
2014	737'144	1'030.88	45.00	4.18	3.55

<sup>1)</sup> Gründung 1.1.2003

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