

Anlagestiftung **Turidomus**

Immobilien-Anlagestiftung Turidomus

Geschäftsbericht per 31. Dezember 2015

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	2
Struktur der Pensimo Gruppe	3
Allgemeine Angaben	4
Eckdaten / Kennzahlen	5
Jahresbericht	6–11
Jahresrechnung Anlagegruppe Casareal	12–13
Vermögensrechnung per 31. Dezember	12
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	13
Grundstücksverzeichnis per 31. Dezember 2015 der Anlagegruppe Casareal	14–23
Jahresrechnung Anlagegruppe Proreal	24–25
Vermögensrechnung per 31. Dezember	24
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	25
Grundstücksverzeichnis per 31. Dezember 2015 der Anlagegruppe Proreal	26–27
Stammvermögen per 31. Dezember	28
Anhang Geschäftsjahr 2015	29–37
Grundlagen und Organisation	29
Anleger	31
Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze	32
Erläuterung der Vermögensanlage und des Netto-Ergebnisses aus Vermögensanlage	33
Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung	37
Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage	37
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	37
Bericht der Revisionsstelle	38–39
Bericht der Schätzungsexperten	40–41
Entwicklung der Anlagestiftung Turidomus 2003 bis 2015	42

Organe

Stiftungsrat

Dr. Markus Notter, Präsident
Andi Hoppler, Vizepräsident
Françoise Bruderer
Beat Hämmerle, bis 21. April 2015
Adrian Klingele, seit 21. April 2015
Peter Ramel
Christophe Sarrasin
Louis Schmid
Markus Schneider
Jürg Sudry
Dr. Jürg Tobler
Walter Vorburger

Anlagekommission

Andi Hoppler, Präsident
Michel Gut
Richard Hunziker
David Saxer
Roland Stockmann

Geschäftsführung

Pensimo Management AG

Mandatsleiter

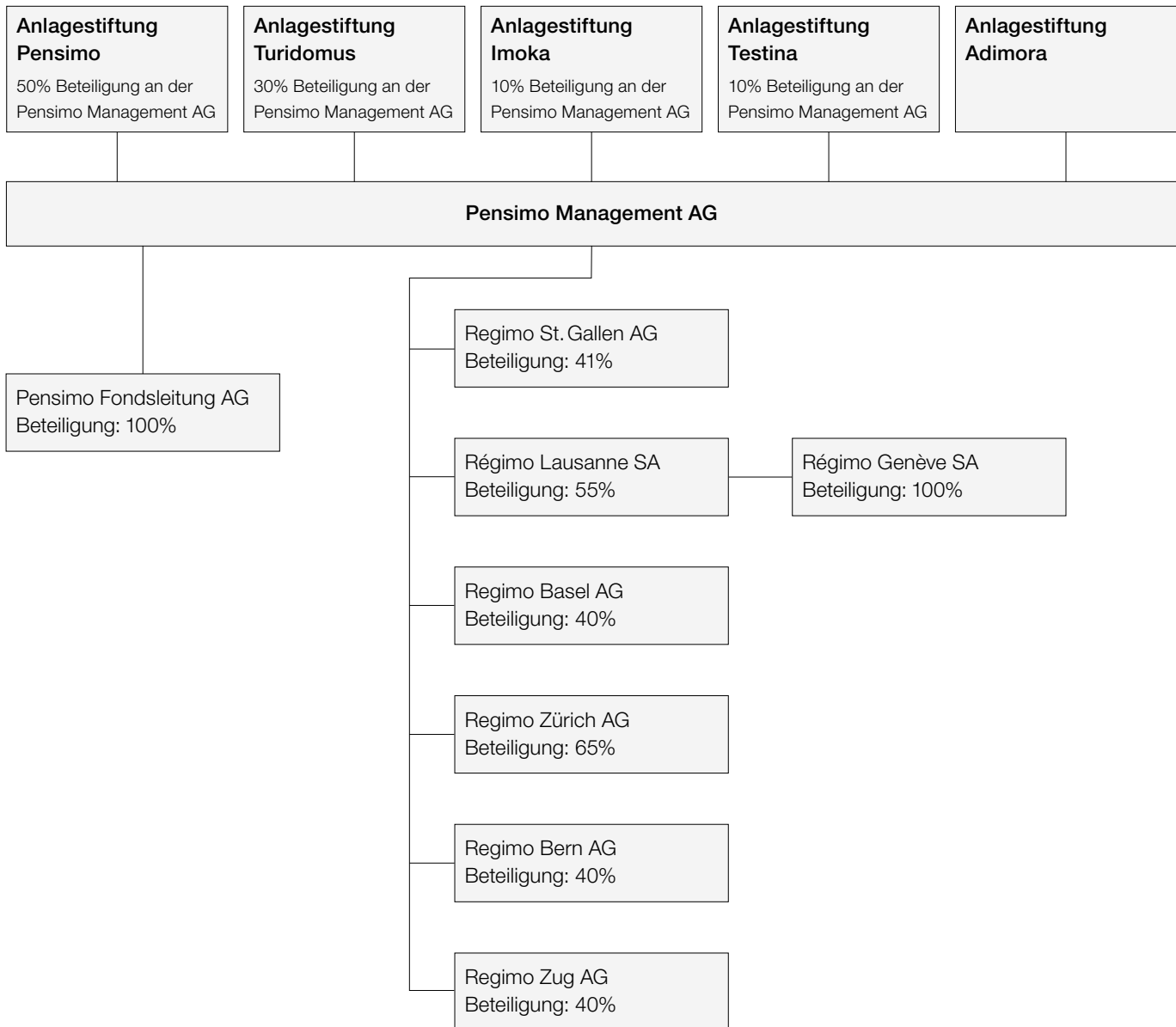
Jörg Koch

Schätzungsexperten

Hervé Froidevaux, Wüest & Partner AG, seit 1. Januar 2015
Pascal Marazzi-de Lima, Wüest & Partner AG

Revisionsstelle

Deloitte AG



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

Die Anlagestiftung Turidomus führt die zwei wirtschaftlich autonomen Anlagegruppen Casareal und Proreal. Die Ansprüche gegenüber den Anlagegruppen sind nach Art. 56 der Verordnung (BVV 2) zum Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) vom 25. Juni 1982 eine im Rahmen der Bundesgesetzgebung für Vorsorgeeinrichtungen vorgesehene Immobilien-Anlage.

Am 8. Dezember 2015 wurde die Anlagegruppe Urban & Mixed-use gegründet. Die ersten Investitionen und Kapitalabrufe werden voraussichtlich ab 31. März 2016 getätigt. Die erste Jahresrechnung wird am 31. Dezember 2016 erfolgen.

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

Eckdaten

	31.12.2015	31.12.2014
Anlagegruppe Casareal		
Nettovermögen in CHF	2'950'474'924.47	2'763'751'318.24
Anzahl Ansprüche	2'135'430	2'089'899
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	1'335.68	1'272.43
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	46.00	50.00
Anlagegruppe Proreal		
Nettovermögen in CHF	949'718'355.41	793'080'360.47
Anzahl Ansprüche	878'258	737'144
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	1'036.37	1'030.88
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	45.00	45.00

Kennzahlen ¹⁾

	2015	2014
Anlagegruppe Casareal		
Mietzinsausfallquote (Ertragsausfallrate)	3.36%	2.86%
Fremdfinanzierungsquote	0.14%	1.43%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	79.92%	81.08%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (GAV))	0.26%	0.28%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (NAV))	0.28%	0.30%
Eigenkapitalrendite (ROE)	7.91%	5.97%
Ausschüttungsrendite	3.33%	3.78%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	94.22%	100.52%
Anlagerendite	8.59%	6.35%
Anlagegruppe Proreal		
Mietzinsausfallquote (Ertragsausfallrate)	1.64%	3.40%
Fremdfinanzierungsquote	2.00%	16.39%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	96.13%	89.16%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (GAV))	0.18%	0.19%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (NAV))	0.20%	0.24%
Eigenkapitalrendite (ROE)	4.67%	3.43%
Ausschüttungsrendite	4.16%	4.18%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	98.81%	93.75%
Anlagerendite	4.90%	3.55%

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

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

Anlagegruppe Casareal

Vermögensrechnung

Investitionen und Desinvestitionen

Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit der Anlagegruppe im Jahr 2015 kann wie folgt beschrieben werden:

Käufe	
Grand-Lancy, Avenue des Communes-Réunies 2	3'894'000
Neubauten	
Bern, Hostettlerweg 4, Beyelerweg 5, von-Gunten-Strasse 5	8'464'000
Chiasso, Corso San Gottardo 107, 107a, 107b, 107c	16'184'000
Dübendorf, Seidenweg 12, 14, Am Wasser 2	11'229'000
Grabs, An der Wassergasse	2'870'000
Kriens, Amstutzstrasse	538'000
Opfikon, Farman-Strasse 8, 10, 12, 14	9'009'000
Schlieren, Badenerstrasse 90	1'301'000
Erneuerungen	
Chavannes-près-Renens, Rue de la Blancherie 3	8'605'000
Goldach, Seebüelstrasse 8, 10	1'238'000
Kloten, Am Balsberg 34, 36, 38	13'474'000
Diverse	2'428'000
Total Investitionen 2015 in CHF	79'234'000
Verkäufe	
Fribourg, Route de Schiffenen 8, 9, 9a, 10, 11, 12, 40, 42, 44	36'000'000
Zumikon, Chapfstrasse 37	11'966'000
Total Desinvestitionen 2015 in CHF	47'966'000

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2015 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Casareal beträgt CHF 3'115'792'900.– (Vorjahr 2'934'330'300.–). Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 2.9% (Vorjahr 3.2%) und 4.0% (Vorjahr 4.3%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.7% (Vorjahr 3.9%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich per 31. Dezember 2015 auf CHF 1'335.68 (Vorjahr CHF 1'272.43) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Per 1. Januar 2015 erfolgte eine Emission zugunsten der comPlan von 15'531 Ansprüchen. Die Emission fand unter Ausschluss der bisherigen Anleger statt.

Per 30. Oktober 2015 wurde eine Emission von 30'000 Ansprüchen im Vorzeichnungsrecht der bisherigen Anleger durchgeführt.

Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Casareal zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 57'935'010.33 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 0.58% auf CHF 150'391'532.86 zu. Die Mietzinsausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 3.36% (CHF 5'058'029.38) des Soll-Mietertrags gegenüber 2.86% (CHF 4'276'726.52) im Vorjahr. Die grössten Leerstände bestehen in den im Berichtsjahr fertig gestellten Neubauten Opfikon, Farman-Strasse 8, 10, 12, 14 (CHF 704'338.–) und Chiasso, Corso San Gottardo 107, 107a, 107b, 107c (CHF 336'826.50) sowie in den Liegenschaften Winterthur, Rychenbergstrasse 55a, 55b, 57a, 57b, 67, 73 (CHF 262'746.–) und Biel, Gerbergasse 4–8, Freiestrasse 11–15 (CHF 244'492.50).

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 328'252.27 auf CHF 474'786.57 zurückgegangen. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 13'948'350.42 (Vorjahr CHF 12'777'308.41) und machte somit 9.56% (Vorjahr 8.77%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt sowie Erneuerungen) wurden total CHF 13'040'362.58 (Vorjahr CHF 15'310'833.50) bzw. 8.94% (Vorjahr 10.51%) 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
Käufe			
Zürich, Berninastrasse 50	3'560'000	0	3'560'000
Käufe und Neubauten			
Dübendorf, Seidenweg 12, 14, Am Wasser 2	26'400'000	24'822'000	1'578'000
Kriens, Amstutzstrasse	15'890'000	5'055'000	10'835'000
Opfikon, Farman-Strasse 8, 10, 12, 14	50'676'000	50'665'000	11'000
Schlieren, Badenerstrasse 90	26'655'000	25'864'000	791'000
Baurecht und Neubauten			
Bern, Hostettlerweg 4, Beyelerweg 5, von-Gunten-Strasse 5	13'245'000	13'130'000	115'000
Grabs, An der Wassergasse	11'710'000	3'317'000	8'393'000
Grand-Lancy, Chemin de Pesay 1–18, Chemin des Anémones 2–8	790'000	73'000	717'000
Erneuerungen			
Chavannes-près-Renens, Route de la Maladière 8, 10	1'075'000	375'000	700'000
Chavannes-près-Renens, Rue de la Blancherie 3	11'440'000	9'096'000	2'344'000
Genève, Rue Jean-Violett 10	5'500'000	437'000	5'063'000
Goldach, Seebüelstrasse 8, 10	2'250'000	1'368'000	882'000
Grand-Lancy, Avenue des Communes-Réunies 2, 6, Place du 1 ^{er} Août 2	1'676'500	64'000	1'612'500
Kloten, Am Balsberg 32	8'134'000	7'286'000	848'000
Kloten, Am Balsberg 34, 36, 38	16'113'000	14'590'000	1'523'000
Lausanne, Avenue Dickens 2, 4, 6, 8	5'410'000	5'121'000	289'000
Lausanne, Rue de Genève 75	1'100'000	1'036'000	64'000
Le Lignon, Avenue du Lignon 24, 25, 44, 45	6'375'000	265'000	6'110'000
Le Mont-sur-Lausanne, Route de Lausanne 14	540'000	41'000	499'000
Münchenbuchsee, Oberdorfstrasse 35, 37	3'435'000	3'318'000	117'000
Oberhasli, Rebstrasse 13, 15, Birchstrasse 159, 161, 163, 165	9'080'000	1'117'000	7'963'000
Rotkreuz, Birkenmatt 10	575'000	41'000	534'000
St. Gallen, Schneebergstrasse 32, 34	2'722'000	158'000	2'564'000
Winkel, Tüfwiesstrasse 11–17, Spichergasse 2–10, 5, 7, 11	5'550'000	248'000	5'302'000
Diverse	2'639'000	956'000	1'683'000
Total Verpflichtungen per 31.12.2015 in CHF	232'540'500	168'443'000	64'097'500

Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2015 beträgt CHF 104'255'272.10. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 45'656'158.67) steht ein Betrag von CHF 149'911'430.77 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Betrag von CHF 46.– (Vorjahr CHF 50.–) je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 3.33% (Vorjahr 3.78%). Die Ausschüttungsquote fällt im Berichtsjahr mit 94.22% tiefer aus als im Vorjahr mit 100.52%. Die Anlagerendite beläuft sich auf 8.59% (Vorjahr 6.35%).

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

Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit der Anlagegruppe im Jahr 2015 kann wie folgt beschrieben werden:

Erneuerungen	
Basel, Steinentorstrasse 45	3'388'000
Zürich, Baumackerstrasse 35, Gubelstrasse 28, 32, 34, 36	13'404'000
Diverse	73'000
Total Investitionen 2015 in CHF	16'865'000
Verkäufe	keine
Total Desinvestitionen 2015 in CHF	0

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2015 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Proreal beträgt CHF 996'002'450.– (Vorjahr CHF 984'062'651.–). Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 3.1% (Vorjahr 3.2%) und 4.7% (Vorjahr 4.7%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.8% (Vorjahr CHF 3.9%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 31. Dezember 2015 auf CHF 1'036.37 (Vorjahr CHF 1'030.88) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Per 31. März 2015 erfolgte eine Emission von 141'114 Ansprüchen zur Aufnahme der Pensionskasse SBB als neue Anlegerin. Die Emission fand unter Ausschluss der bisherigen Anleger statt.

Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Proreal zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 145'471'600.32 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 11.98% auf CHF 48'856'326.09 zu. Die Mietzinsausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 1.64% (CHF 799'793.20) des Soll-Mietertrags gegenüber 3.40% (CHF 1'483'846.68) im Vorjahr. Die grössten Leerstände bestanden in den Liegenschaften

Dübendorf, Lagerstrasse 14 (CHF 336'158.50), und Zürich, Baumackerstrasse 35, Gubelstrasse 28, 32, 34, 36 (CHF 99'657.50). Die Bestandesliegenschaften Ittigen, Ey 10, Bern, Hilfikerstrasse 1, und Bern, Hilfikerstrasse 3, brachten zum ersten Mal über ein ganzes Jahr Erträge.

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 177'239.73 auf CHF 219'828.12 zurückgegangen. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 1'700'417.53 (Vorjahr CHF 2'732'526.48) und machte somit 3.52% (Vorjahr 6.44%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt sowie Erneuerungen) wurden total CHF 7'786'779.64 (Vorjahr CHF 3'310'763.34) bzw. 16.12% (Vorjahr 7.81%) 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
Erneuerungen			
Bremgarten, Sonnengutstrasse 2, 4	1'635'000	1'519'000	116'000
Zürich, Baumackerstrasse 35, Gubelstrasse 28, 32, 34, 36	21'110'000	16'865'000	4'245'000
Zürich, Eisengasse 18	2'850'000	2'821'000	29'000
Total Verpflichtungen per 31.12.2015 in CHF	25'595'000	21'205'000	4'390'000

Compliance

Art. 3 Abs. 2 der Anlagerichtlinien ist per 31. Dezember 2015 verletzt. Die Anlagegruppe Proreal verfügt mit den Liegenschaften Hilfikerstrasse 1 und 3 in Bern über ein Investment, welches per 31. Dezember 2015 einen Marktwert von CHF 149'910'000.– ausweist und 15.03% 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 2015 beträgt CHF 39'999'259.62. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 18'975'139.89) steht ein Betrag von CHF 58'974'399.51 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Betrag von CHF 45.00 (Vorjahr CHF 45.00) je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 4.16% (Vorjahr 4.18%). Die Ausschüttungsquote fällt im Berichtsjahr mit 98.81% höher aus als im Vorjahr mit 93.75%. Die Anlagerendite beläuft sich auf 4.90% (Vorjahr 3.55%).

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 2015 seien zu genehmigen.
2. Die Jahresberichte der Anlagestiftung Turidomus und der Anlagegruppen Casareal und Proreal für das Jahr 2015 seien zu genehmigen.
3. Dem Stiftungsrat sei für das Geschäftsjahr 2015 Entlastung zu erteilen.

Zürich, 10. März 2016

Anlagestiftung Turidomus

Dr. Markus Notter
Präsident des Stiftungsrates

Jörg Koch
Mandatsleiter

Vermögensrechnung per 31. Dezember

	Marktwert 31.12.2015 CHF	Marktwert 31.12.2014 CHF
Aktiven		
Immobilien		
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	59'056'000.00	114'756'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	3'056'736'900.00	2'819'574'300.00
Total Immobilien	3'115'792'900.00	2'934'330'300.00
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	342'365.69	186'316.35
Rechnungsabgrenzungen	2'218.70	3'538.79
Kurzfristige Forderungen	653'387.60	5'215'117.89
Langfristige Forderungen	100'000.00	100'000.00
Beteiligungen	2'803'196.59	2'803'196.59
Gesamtvermögen	3'119'694'068.58	2'942'638'469.62
Passiven		
Hypothekarschulden	4'500'000.00	42'100'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	135'455.10	134'114.00
Rechnungsabgrenzungen	316'475.06	204'399.50
Kurzfristige Verbindlichkeiten	7'258'213.95	5'095'637.88
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	3'107'483'924.47	2'895'104'318.24
Geschätzte Liquidationssteuern	157'009'000.00	131'353'000.00
Nettovermögen	2'950'474'924.47	2'763'751'318.24
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand 1.1.	2'089'899	2'027'006
Veränderungen im Berichtsjahr	45'531	62'893
Stand 31.12.	2'135'430	2'089'899
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	1'381.68	1'322.43
Ausschüttung	46.00	50.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'335.68	1'272.43
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	48.82	49.74
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	2'763'751'318.24	2'619'809'444.35
Zeichnungen	57'935'010.33	78'204'441.87
Rücknahmen	0.00	0.00
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-104'494'950.00	-99'323'294.00
Gesamterfolg	233'283'545.90	165'060'726.02
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	2'950'474'924.47	2'763'751'318.24

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2015 CHF	2014 CHF
Mietertrag Netto	145'916'907.89	145'670'946.79
Soll-Mietertrag	150'391'532.86	149'529'781.41
./. Minderertrag Leerstand	-4'909'696.65	-3'985'941.30
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-148'332.73	-290'785.22
Übrige Erträge aus Liegenschaften	583'404.41	417'891.90
Unterhalt Immobilien	-26'988'713.00	-28'088'141.91
Instandhaltung	-13'948'350.42	-12'777'308.41
Instandsetzung	-13'040'362.58	-15'310'833.50
Operativer Aufwand	-14'723'223.11	-14'710'651.24
Ver- und Entsorgungskosten	-1'480'406.00	-1'281'963.72
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-2'587'241.80	-2'543'603.40
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-1'435'264.69	-1'513'029.28
Bewirtschaftungshonorare	-6'361'805.44	-6'356'099.75
Vermietungs- und Insertionskosten	-479'537.18	-525'738.09
Übriger operativer Aufwand	-736'366.07	-718'312.76
Steuern und Abgaben	-1'642'601.93	-1'771'904.24
Operatives Ergebnis	104'204'971.78	102'872'153.64
Sonstige Erträge	967'797.20	1'572'203.72
Aktivzinsen	56'132.17	6'872.34
Aktivierte Bauzinsen	595'906.66	1'207'304.92
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	315'758.37	358'026.46
Finanzierungsaufwand	-524'525.92	-857'494.09
Hypothekarzinsen	-474'786.57	-803'038.84
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-1'341.10	-1'982.00
Baurechtszinsaufwand	-48'398.25	-52'473.25
Verwaltungsaufwand	-1'542'870.96	-1'586'042.65
Vergütung Geschäftsführung	-974'537.15	-968'953.00
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-252'340.00	-260'320.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-315'993.81	-356'769.65
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	1'149'900.00	1'958'349.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	1'149'900.00	1'958'349.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
Nettoertrag des Rechnungsjahres	104'255'272.10	103'959'169.62
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	8'977'473.80	1'480'556.40
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	8'977'473.80	1'480'556.40
Realisierter Erfolg	113'232'745.90	105'439'726.02
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	120'050'800.00	59'621'000.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	145'706'800.00	69'110'000.00
Veränderung latente Steuern	-25'656'000.00	-9'489'000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	233'283'545.90	165'060'726.02
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	104'255'272.10	103'959'169.62
Vortrag des Vorjahres	45'656'158.67	46'191'939.05
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	149'911'430.77	150'151'108.67
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-98'229'780.00	-104'494'950.00
Vortrag auf neue Rechnung	51'681'650.77	45'656'158.67

Fertige Bauten

		Grundstückfläche in m²	1- und 1½-Zimmer-Wohnungen	2- und 2½-Zimmer-Wohnungen	3- und 3½-Zimmer-Wohnungen	4- und 4½-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungsflächen in m²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
Allschwil	Binningerstrasse 55, 57	1'353		6	12			8		33	2'773'000	4'103'000	4'687'000	225'300
Allschwil	Lindenstrasse 25, 27, Ulmenstrasse 10, 12	4'569		16	31			42	8	117	11'629'500	11'113'000	14'480'000	752'321
Aubonne	Rue des Fossés-Dessous 15–35	3'016	1	7	21	23	3	106		981	19'329'900	23'241'700	27'180'000	1'445'391
Basel	Dolderweg 2, 4, Rebgasse 17	977	2	8	14				2	203	5'468'200	8'308'000	8'456'000	408'713
Basel	Farnsburgerstrasse 22	528	1	4	12			2		77	5'335'900	3'700'000	6'514'000	280'344
Basel	Grenzacherstrasse 30, 30a, 32	2'602		2	11	8		64		818	14'905'100	15'104'000	17'020'000	813'329
Basel	Hochstrasse 4–10, Pfeffingerstrasse 8–12, Solothurnerstrasse 11	1'442	4	11	2	7	4		1	449	4'997'200	11'027'000	6'713'000	403'109
Basel	Homburgerstrasse 6, 8	329			6	1			1		1'836'900	1'710'000	1'894'000	78'050
Basel	Leonhardstrasse 53, 55	2'093	1		11	5		63	2	994	10'825'200	11'518'000	15'340'000	680'567
Basel	Missionsstrasse 59	195	12			1				87	1'039'500	1'931'000	952'300	97'644
Basel	Prattelerstrasse 9, 11	4'281	5	28	27	6		17		130	13'479'200	15'757'000	19'870'000	949'975
Basel	Rümelinbachweg 10, 12	1'036		2	5	1	2	50		1'007	6'903'900	11'256'000	8'513'000	463'303
Bassersdorf	Auenring 11, 13	1'477		4	16			16	1		4'463'000	4'270'000	7'095'000	290'836
Bassersdorf	Im Baumgarten 1, 3, 5	3'945				18		23	2		6'672'000	6'175'000	7'279'000	368'466
Bassersdorf	Talgütlistrasse 1, 3, 5	5'996	3	1	7	9	5	38	2		8'842'800	9'889'300	12'480'000	567'992
Belmont-sur-Lausanne	Route d'Arnier 8, 10	StWE	1	3	7	5	2	21			5'170'300	5'229'090	6'262'000	376'665
Bern	Bierhübeliweg 35	456		2	5	5		1			3'480'200	3'250'800	5'109'000	228'457
Bern	Giacomettistrasse 8	1'409	16	21	9			23	1	124	6'197'000	8'233'700	8'762'000	496'153
Bern	Hintere Engehaldenstrasse 34, 36, 38	6'600			8	28	4	46	4	210	14'230'000	17'933'700	16'290'000	934'011
Bern	Hostettlerweg 4, Beyelerweg 5, von-Gunten-Strasse 5	BR		6	9	3	5	34			13'130'000	13'130'000	12'440'000	0
Bern	Länggassstrasse 19	1'476	1	1	1	6		24	2	732	6'818'500	6'426'200	7'580'000	355'414
Bern	Lentulustrasse 37	482	12	1							1'325'500	1'691'900	2'383'000	82'731
Biel	Gerbergasse 4–8, Freiestrasse 11–15	4'034		36	23	26		26		1'205	36'262'000	28'660'000	36'980'000	1'672'168
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	14'350'000	793'837
Bulle	Rue de la Berra 58, 60	3'240		20	2	6		45			4'953'600	5'682'400	8'128'000	430'294
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	32'120'000	1'842'438
Bussigny-près-Lausanne	Rue de l'Eguechaudens 1, 3	3'573		13	12	14		42			10'340'800	10'085'161	13'590'000	743'016
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	27'210'000	1'329'370
Carouge	Place du Rondeau 8	280	16		2					249	3'902'900	4'124'000	6'673'000	303'727
Celerina	Chesa Faratscha K, L, M	3'507			13	8	1	32	4		5'583'300	8'086'500	9'122'000	423'024
Cham	Kleinweid 1–11	19'464	8		28	43	23	159	24	114	43'350'000	38'847'000	62'300'000	2'661'943
Chavannes-près-Renens	Avenue de Préfaully 25a	362		23	8			41			7'031'700	6'020'840	9'071'000	520'484
Chavannes-près-Renens	Route de la Maladière 8, 10	2'176		16	8	8		50		701	6'901'100	8'585'060	6'920'000	473'112
Chavannes-près-Renens	Rue de la Blancherie 3	3'240	1	21	43	1		48			12'632'200	10'336'980	18'390'000	756'653
Chiasso	Corso San Gottardo 107, 107a, 107b, 107c	5'665	21	41	19	12		115		1'589	41'500'000	41'500'000	39'310'000	13'838
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	3'467'000	206'160
Crissier	Chemin de la Colline 16, 18, 22	2'600		2	15			24			3'102'100	3'320'077	4'005'000	237'889
Cureglia	Residenza Quadrela a, b, c, d, Via Moretto 1	11'297		9	21	12	3	89	0	1'124	14'400'000	13'861'000	16'990'000	891'201
Dättwil b. Baden	Husmatt 2, 3, 4	StWE	12	6	17	11	5	68	18	1'118	12'240'400	14'451'000	15'000'000	1'038'769
Dielsdorf	Gumpenwiesenstrasse 22–38	10'288		8	7	24	18	77	9		17'624'700	21'018'900	20'200'000	1'084'915
Dielsdorf	Gumpenwiesenstrasse 33, 35, 40–52	15'111			18	52	11	127	26		25'108'100	24'895'200	32'710'000	1'558'889
Dietikon	Malerstrasse 21, 23, 25	2'194		6	15			3	1		3'359'600	3'701'400	5'762'000	272'149
Dübendorf	Bungertweg 11	2'211	8		7	9	1	29		105	7'221'500	7'728'500	10'520'000	479'959
Dübendorf	Höglerstrasse 2, 4, 6, 8, 10	5'296		10	20	20		52	19		16'849'400	13'161'400	22'130'000	904'807
Düdingen	Alfons-Aeby-Strasse 39, 41	6'432	16	16	8	16		51	2		11'740'700	14'792'400	16'370'000	798'199
Effretikon	Lindenstrasse 16	3'738	6	5	20	11		42			8'366'900	8'592'900	11'740'000	594'490
Zwischentotal		173'683	158	374	556	509	100	2'000	145	13'954	517'358'400	547'349'505	660'357'300	30'330'099

		Grundstückfläche in m²	1- und 1½-Zimmer-Wohnungen	2- und 2½-Zimmer-Wohnungen	3- und 3½-Zimmer-Wohnungen	4- und 4½-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungsflächen in m²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
Übertrag		173'683	158	374	556	509	100	2'000	145	13'954	517'358'400	547'349'505	660'357'300	30'330'099
Effretikon	Weiherstrasse 21, 23	2'177			6	6		14	1	12	3'646'600	4'380'000	5'583'000	262'171
Embrach	Bankstrasse 8, 10, 12, 14	4'029	4	4	4	16	8	35	3		9'614'000	7'860'000	12'840'000	581'410
Emmenbrücke	Oberhofmatte 3, 5, 7, 9, 11, 13	7'774		10	15	30	5	60	1		15'570'200	15'975'000	20'440'000	1'008'396
Engelburg	Kreuzstrasse 6–30	7'606		15	23	16		81	17		11'734'000	13'508'000	15'770'000	830'380
Fislisbach	Steinackerstrasse 16a, 16b, Schönbühlstrasse 17a, 17b	4'927		7	18	13		56	10		9'471'600	10'333'000	12'770'000	616'839
Frauenfeld	Thurstrasse 26, 26a, 28	2'543		6	9	3		24	1		3'037'000	3'437'000	3'975'000	237'222
Genève	Avenue d'Aïre 91B, 91C	StWE			4	12	12	40		6	7'537'800	8'305'000	10'720'000	510'355
Genève	Avenue Henri-Golay 3	1'496				5	6	19		303	4'130'200	5'455'000	6'290'000	352'392
Genève	Bd Georges-Favon 1, 3, Quai de la Poste 8	511			1		7			1'172	7'778'400	10'545'000	10'290'000	566'545
Genève	Chemin des Crêts-de-Champel 7	1'552	1	24	1	15	1	23			13'514'500	11'686'000	15'630'000	778'571
Genève	Chemin Grange-Canal 23, 23a, 23b	2'268			6	18	6	41	1	588	8'665'300	12'734'000	12'580'000	688'943
Genève	Rue Daubin 33	1'093		33		3	3	12			5'731'700	6'180'000	9'011'000	418'401
Genève	Rue de Berne 8, 10, Rue Michel-Roset 1	614		3	9	10	4			1'060	9'619'400	12'530'000	13'970'000	758'059
Genève	Rue de Soubeyran 2, 2bis, 4, 4bis, 4ter	3'319				42	28	94		31	23'233'000	26'284'000	34'030'000	1'550'472
Genève	Rue des Alpes 17	192	51				1			83	5'578'500	5'159'000	8'070'000	560'346
Genève	Rue des Bains 41, 43	StWE			5	1	5	12		149	4'130'200	4'961'000	5'431'000	308'245
Genève	Rue des Pénates 3	376	62				1				4'434'200	4'701'000	7'450'000	506'208
Genève	Rue du Belvédère 7	122		7	5						1'933'100	1'859'000	3'046'000	121'401
Genève	Rue Jean-Violette 10	508	12	13		1		10		460	5'527'700	5'796'000	6'672'000	425'964
Genève	Rue Liotard 10	1'165	10	4	16	9		6		919	7'272'900	10'326'000	12'370'000	604'185
Gland	Rue de la Paix 10, 12, 14, 16, 18	6'485		12	18	13		84		115	8'581'000	16'389'180	12'800'000	758'795
Glattbrugg	Fliederstrasse 6, 8	1'625		10	6	3		14			3'952'900	4'417'800	6'816'000	305'091
Glattbrugg	Rosenstrasse 9, 11	1'297		4	14	4		5			4'499'000	4'445'000	8'292'000	344'580
Goldach	Haini-Rennhas-Strasse 15	StWE		14	29	15		87			10'579'000	16'184'900	11'040'000	791'998
Goldach	Seebüelstrasse 8, 10	2'781		8	6	6		23	3		4'423'400	4'427'000	5'498'000	196'342
Grand-Lancy	Avenue des Communes-Réunies 2, 6, Place du 1 ^{er} Août 2	464				3	15	5		649	7'053'400	7'886'000	8'090'000	531'740
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	23'420'000	1'591'238
Hünenberg	Eichrüti 1–11, 12a, 12b, 14a, 14b, 16a, 16b		1	8	19	27	13	104	13		30'209'000	28'000'000	35'320'000	1'727'522
Hünenberg	Eichrüti 20, 21a, 21b, 21c, 22, 23a, 23b, 24, 26			6	20	42	2	90	14	74	35'658'200	32'832'000	43'710'000	1'921'234
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	25'730'000	1'259'253
Kleindöttingen	Feldstrasse 16, 18	3'696		5	5	10	5	41			5'552'000	6'895'000	9'061'000	434'225
Kloten	Am Balsberg 22, 24, 26, 28	5'760		6	16	14	9	73	6		12'858'400	12'350'000	15'360'000	845'713
Kloten	Am Balsberg 32	3'142	10	15	15	10		66			13'708'500	9'225'000	19'740'000	801'238
Kloten	Am Balsberg 34, 36, 38	9'099		26	16	32	9	114	10		32'697'200	21'765'200	39'740'000	1'371'667
Kloten	Balsbergweg 4–22	9'077		18	37	16		77	11	109	19'643'000	18'368'000	30'200'000	1'310'540
Kloten	Flughafenstrasse 6, 8	2'787		6	25				2	51	6'308'000	7'360'000	9'854'000	438'754
Kloten	Hardacker 17–33, 35, 37	18'467	37	12	90	12		141	22	354	31'274'500	32'358'300	52'750'000	2'206'794
Kloten	Hohrainli 16	1'025	15	15		1					3'369'700	2'993'000	3'390'000	220'940
Kloten	Hohrainli 18	916							2		1'933'200	1'865'500	907'600	168'937
Kloten	Hohrainli 47	1'058		5	10				1		3'214'000	3'095'500	4'864'000	215'221
Kloten	Schwimmbadstrasse 9	945	27	4				12			4'279'000	3'170'000	8'127'000	332'226
Kloten	Thalwiesen / Hohrainli PP/GP	3'787						193	2		1'939'000	1'711'200	2'693'000	133'444
Kloten	Thalwiesenstrasse 17, 19, 21, Hohrainlistrasse 20, 22	5'246	2	36	30				7		13'939'300	12'060'800	22'160'000	917'220
Kloten	Thalwiesenstrasse 23, 25, 27	2'748	5	40	14						11'622'600	10'654'300	18'780'000	807'879
Kreuzlingen	Esslenstrasse 16, 18, 20, 22	12'023		2	10	15	5	51	8		9'340'700	9'345'000	11'830'000	609'434
Zwischentotal		360'621	398	754	1'097	1'014	274	3'812	306	20'125	997'234'300	1'040'273'185	1'317'467'900	62'258'627

		Grundstückfläche in m²	1- und 1½-Zimmer-Wohnungen	2- und 2½-Zimmer-Wohnungen	3- und 3½-Zimmer-Wohnungen	4- und 4½-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungsflächen in m²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
Übertrag		360'621	398	754	1'097	1'014	274	3'812	306	20'125	997'234'300	1'040'273'185	1'317'467'900	62'258'627
Kreuzlingen	Reutistrasse 13, 15	3'960		10	10	8		35			5'770'000	5'400'000	7'831'000	405'968
Kreuzlingen	Zeppelinstrasse 11, 13, 15, Emmishoferstrasse 37, 39, 41			2	12	27	4	64	11		14'911'600	14'065'000	18'750'000	912'255
Lausanne	Avenue Dickens 2, 4, 6, 8, Avenue d'Ouchy 9, Chemin du Treyblanc 1	2'494			8	12		7		2'109	13'553'500	13'016'789	17'630'000	888'033
Lausanne	Avenue Eugène-Rambert 5	877	2	3	8	4	3	11			4'197'900	4'249'010	6'118'000	325'238
Lausanne	Chemin de Bellerive 17	StWE	21	3				11			3'929'400	6'091'360	5'747'000	309'320
Lausanne	Chemin de la Prairie 60, 62	2'398	100			1		31		100	9'746'900	8'076'970	17'380'000	1'032'590
Lausanne	Rue de Genève 75	548	23	40		1				799	12'479'300	13'226'830	19'870'000	917'935
Lausanne	Rue du Crêt 6	393	12								1'344'200	1'052'749	2'004'000	121'997
Lausanne	Avenue Auguste Tissot 6	1'219				4	4	8			2'998'700	4'618'815	5'726'000	205'707
Le Lignon	Avenue du Lignon 24, 25, 44, 45	836			35	54	15	107		18	18'584'600	27'115'000	28'070'000	1'618'424
Le Mont-sur-Lausanne	Route de Lausanne 14	3'171	4		10	4		39	2	1'127	6'017'000	8'559'830	5'656'000	530'826
Lugano	Via Simen 16, 18	2'205		12	24	12		50		230	12'130'000	11'629'000	15'000'000	798'491
Lutry	Chemin de la Culturaz 42A, 42B, 44A, 44B	2'875	13	8	8	12	4	50			12'158'700	11'214'050	18'020'000	766'875
Luzern	Morgartenstrasse 17, Zentralstrasse 16	868	5			2	2	10		1'424	5'887'000	6'295'000	6'951'000	456'710
Männedorf	Alte Landstrasse 396, 398	1'866	1			2	4	18	1	111	4'261'000	6'255'000	5'690'000	269'873
Männedorf	Brunngasse 18	467			2		2				1'805'400	2'150'000	2'440'000	92'847
Männedorf	Hofenstrasse 7	1'304			3	3		10	2		2'169'200	2'445'600	2'680'000	119'378
Männedorf	Mooshalde 40, 42, 43, 44, 45, 46, Herweg 1	10'232			9	19	4	36	6	154	14'886'000	12'715'500	15'810'000	741'558
Meilen	Gruebstrasse 21, 23	3'768		7	7	12		28	1	66	7'390'000	6'744'500	11'860'000	484'159
Montreux	Av. 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	26'830'000	1'487'201
Münchenbuchsee	Höheweg 4, 14, 18, 20	StWE	1	7		16		24			6'627'800	6'090'600	8'101'000	399'748
Münchenbuchsee	Oberdorfstrasse 35, 35a, 37, 37a	BR	1	5		12	2	28		551	7'777'000	7'347'600	7'404'000	436'890
Muttenz	St. Jakobs-Strasse 10, 12	1'694	6	6	7			17	5	235	4'718'900	3'789'000	6'357'000	325'778
Niederhasli	Nöschikonerstrasse 24	1'331		3	6	3		12			2'240'000	2'634'300	3'927'000	176'943
Nussbaumen	Flurstrasse 4, 6, 8, 10	6'281			24	26	3	72			14'238'600	20'638'000	21'250'000	988'731
Nyon	Chemin de la Redoute 30, 32, 34, 36, 38	9'911	15	12	39		9	84		691	19'210'000	18'965'100	24'310'000	1'499'330
Oberhasli	Rebstrasse 13, 15, Birchstrasse 159, 161, 163, 165	5'557	2			12	12	24	7		6'822'700	7'655'400	8'231'000	378'257
Obernau b. Kriens	Hubelstrasse 12, 14, 16, 18, 20	7'450	4	9	12	28		63	7		14'349'000	14'629'000	16'150'000	887'703
Obfelden	Winkelstrasse 41	1'388			4	2		9		6	1'614'200	1'898'000	2'020'000	109'692
Onex	Rue du Vieux-Moulin 9, 11	5'206		32	1	73		43	3	26	16'249'900	24'480'000	26'960'000	1'655'432
Opfikon	Farman-Strasse 8, 10, 12, 14	6'822		32	34	18		76		644	50'665'000	50'665'000	59'130'000	1'151'345
Préverenges	Route de Genève 64C, 64D	3'695	8	2	16	2		36			6'868'000	7'880'872	13'420'000	538'171
Préverenges	Route d'Yverdon 25b	2'411			8	8		23			3'671'300	3'680'928	4'143'000	292'721
Pully	Avenue de Lavaux 70a, 70b	1'797	3	15	7	2		16			4'018'400	4'181'900	6'955'000	371'591
Rapperswil-Jona	Heimatstrasse 20, 22, 24, 26, 28, 30	8'753		6	22	32		92	15		16'094'400	16'960'800	24'640'000	1'139'307
Rapperswil-Jona	Sântisstrasse 28	2'924		1	26	9		35			8'284'100	7'303'000	13'390'000	610'430
Reinach	Im Reinacherhof 61–93	5'136		12	15	15		42	4		16'634'700	11'745'000	19'730'000	941'141
Renens	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	31'180'000	1'687'990
Riaz	Rue de la Perrausa 8, 14, 16	StWE		3	12	3		26			3'302'400	4'031'800	4'933'000	298'209
Richterswil	Im Leemann 9	1'075	1	5	3	3		9	2		3'027'000	2'905'900	4'805'000	199'169
Richterswil	Zugerstrasse 21, 23	1'098	1	4	8	2		7		95	3'088'600	3'761'900	4'775'000	228'538
Riehen	Grenzacherweg 261, 263	2'072		6	18	2		16			6'202'600	6'197'000	8'425'000	373'977
Riehen	Gstaltenrainweg 61–77, Niederholzboden 50–58	16'912	10	6	23	62	11	103	7		35'084'000	42'339'000	44'140'000	2'199'247
Rohr	Hauptstrasse 35, 37a, 37b, 37c, 37d	9'267	7		12	16		86		1'348	19'500'500	17'742'000	17'410'000	924'796
Rorbas	Joselrain 2–18, Nauengasse 11–31	16'188		6	19	26	11	78	35		16'425'200	18'615'000	21'010'000	1'138'649
Zwischentotal		520'576	641	1'036	1'613	1'594	381	5'478	414	34'909	1'491'663'900	1'574'092'884	1'960'326'900	93'697'793

		Grundstückfläche in m²	1- und 1½-Zimmer-Wohnungen	2- und 2½-Zimmer-Wohnungen	3- und 3½-Zimmer-Wohnungen	4- und 4½-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungsflächen in m²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
Übertrag		520'576	641	1'036	1'613	1'594	381	5'478	414	34'909	1'491'663'900	1'574'092'884	1'960'326'900	93'697'793
Rorbas	Nauengasse 14, Zilacherstrasse 21, 23	3'572		4	6	9	3	27	5		4'574'800	4'780'000	5'882'000	333'143
Rotkreuz	Birkenmatt 10, 21, 23	1'947		3		13	5	47	6	791	11'460'000	9'674'000	12'980'000	642'899
Rüfenacht	Alte Bernstrasse 6, 8	2'084	2	3	9	2	1	13	3		3'313'000	5'041'600	4'137'000	212'732
Schliern b. Köniz	Talbodenstrasse 84, 86	2'258		4		12		15	3		5'200'200	4'962'700	6'030'000	284'103
Sevelen	Guschastrasse 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23	8'580		17	28	20	4	103	3	23	14'553'000	19'739'200	16'750'000	1'019'458
Spreitenbach	Geeracherstrasse 14–32	7'804		20	17	21	1	83	14	61	13'241'000	22'557'000	20'930'000	1'012'823
St. Gallen	Folchartstrasse 24	1'714			3	3	3	10			3'592'000	3'692'000	4'454'000	217'887
St. Gallen	Gerhaldenstrasse 43, 45	1'960			12	1	2	10			4'340'000	4'473'000	5'660'000	268'531
St. Gallen	Schneebergstrasse 32, 34	1'044		1	1		8	2			2'436'700	3'400'200	2'266'000	136'737
Stäfa	Tödistrasse 9, 11, 13, 15	3'664			4	20		24	4	88	5'626'500	7'274'200	11'470'000	482'998
Steinhausen	Grabenackerstrasse 40, 42, 44, 46, 48, 50, 65	15'828	5	1	9	7	57	109	16	355	43'256'000	40'624'000	47'960'000	2'415'867
Steinmaur	Frohbergstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15	9'920			9	33	14	81	24	27	18'747'500	19'213'800	19'100'000	1'078'571
Thônex	Chemin Edouard-Olivet 7, 9	922		4	4	6	4	20			4'233'500	4'811'000	5'320'000	313'762
Thun	Länggasse 1, 1a, 1b, 1c, Frutigenstrasse 16	5'500	12		18	23		101		2'855	22'994'700	31'100'000	28'670'000	1'511'535
Uster	Wilgüetlistrasse 17, 19	1'940			8	8		8			2'877'000	3'228'800	6'068'000	240'393
Visp	Brückenweg 8, 10, 12, 14	ME		25	33	21		88		6'465	30'200'000	22'662'750	37'090'000	1'783'055
Vufflens-la-Ville	La Ruelle 9	1'412		3	2	3	1	17			2'254'000	2'741'680	2'507'000	165'721
Wettingen	Ahornweg 1	2'180		8	17			7			5'361'900	6'214'000	8'463'000	380'038
Wetzikon	Ankengasse 5, 9	1'902		9	6	3		18			3'293'500	3'386'000	5'814'000	253'700
Widen	Schachenfeldstrasse 10–22, Bremgarterstrasse 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	117'970'000	5'571'138
Wil	Grundgasse 1–7, 2–12	11'718	3	8	24	22	4	77	17	233	15'519'000	20'209'000	17'920'000	1'094'763
Winkel	Mülibachstrasse 1–23	11'762			22	16	8	79		93	19'319'800	15'226'000	24'010'000	1'037'453
Winkel	Tüfwiesstrasse 11–17, Spichergasse 2–10, 5, 7, 11	16'896		15	16	36	12	100	16	14	21'293'700	24'596'800	25'410'000	1'264'270
Winterthur	Hammerweg 1, 3	886	3	9	3			11			2'966'200	2'853'200	5'092'000	199'024
Winterthur	Moosackerstrasse 22, 24, 26, 28, 30, 32	5'429		8	21	11		47	10		10'443'200	10'058'200	12'390'000	680'998
Winterthur	Pionierstrasse 18, 20, 22, 24, Bahnmeisterweg 12, 14	4'422	12	21	35	43	7	144		1'998	53'600'000	40'445'000	69'360'000	3'249'159
Winterthur	Rütlistrasse 17	808		4	14			5			4'837'500	4'350'600	7'252'000	327'810
Winterthur	Rychenbergstrasse 57a, 57b, 55a, 55b, 67, 73	8'288		13	37	37	11	177	16	3'657	71'263'200	69'900'000	69'920'000	3'179'133
Winterthur	Sulzbergstrasse 1, 3	1'473		15	20	5		22			7'853'000	7'181'000	13'630'000	545'874
Winterthur	Walkestrasse 16	665	4	5	3	4		7			3'239'300	2'881'400	5'255'000	220'301
Yverdon-les-Bains	Avenue Général-Guisan 50, 52, 54, 56, 58	4'468	3	22	22	11	1	72		458	12'140'000	17'958'680	16'830'000	1'074'158
Zofingen	Kanalweg 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26	12'346		20	28	48	24	143	3		27'290'000	38'197'000	29'980'000	1'771'696
Zug	Bleichimatt 15, 17, 19	1'879		3	21			10		40	3'311'700	3'950'000	10'890'000	445'492
Zug	Gimenenstrasse 4	3'814		1	11	7	1	26			6'171'800	5'582'000	9'592'000	390'191
Zug	Steinhauserstrasse 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33	8'955	12	15	43	28	1	120			26'697'400	22'404'000	40'950'000	1'811'282
Zürich	Anton Higi-Strasse 6, 8, 12, 14	2'286		1	10	5		6			3'708'300	4'240'000	5'921'000	262'562
Zürich	Berninastrasse 52	StWE	11	2		7		22			5'132'000	8'158'800	7'821'000	373'317
Zürich	Emil-Oprecht-Strasse 1, 3, 5, 7, 9	4'230		24	48	6	6	35		821	35'085'000	24'005'000	49'060'000	2'060'944
Zürich	Feldstrasse 63	166				5				76	2'394'500	1'800'000	4'449'000	160'660
Zürich	Georg Kempf-Strasse 1–12, 14	16'379	11	11	64	60	5	153	15	481	37'776'800	40'276'800	60'310'000	2'841'621
Zürich	Gertrudstrasse 36	172			5						1'872'000	1'585'100	3'307'000	121'870
Zürich	Guggachstrasse 23	533			5	4		4		78	2'857'500	2'569'300	4'944'000	184'350
Zürich	Habsburgstrasse 39	322			10			2			4'372'000	2'430'000	7'267'000	246'043
Zürich	Hohlstrasse 283–305	6'760	1	15	38	26		108	6	2'006	30'022'100	37'551'500	40'180'000	1'925'189
Zwischentotal		768'593	727	1'355	2'352	2'294	639	7'989	615	56'098	2'185'738'000	2'312'523'704	2'871'587'900	137'491'040

		Grundstückfläche in m²	1- und 1½-Zimmer-Wohnungen	2- und 2½-Zimmer-Wohnungen	3- und 3½-Zimmer-Wohnungen	4- und 4½-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungsflächen in m²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
Übertrag		768'593	727	1'355	2'352	2'294	639	7'989	615	56'098	2'185'738'000	2'312'523'704	2'871'587'900	137'491'040
Zürich	Hornbachstrasse 33	244	1		1	4		2			2'483'100	2'240'200	4'713'000	168'099
Zürich	Im oberen Boden 15, 17, 19, 21, 23	5'618		3	4	20	9	46	15	70	14'776'000	16'002'000	18'490'000	843'377
Zürich	Kinkelstrasse 24	634	3		8			3			2'601'100	2'524'300	4'248'000	150'827
Zürich	Klosbachstrasse 133	607					4	4	1		2'323'900	2'924'100	5'476'000	209'643
Zürich	Kreuzstrasse 40	712		22	4	5	1	15	2	371	17'347'200	11'018'500	27'370'000	1'060'545
Zürich	Lagerstrasse 81, 83, 85, 87, 89, 91	2'677	12	69	8			69			16'563'700	18'206'000	30'600'000	1'358'163
Zürich	Landhusweg 3, Seebacherstrasse 8	1'639	1	5	5	2		8	1	93	3'026'700	4'625'000	4'813'000	207'532
Zürich	Martastrasse 134	152			5				1		2'049'000	1'669'600	3'200'000	111'639
Zürich	Martastrasse 144, Aemtlerstrasse 106	358		6	11			2	1		4'428'000	4'168'600	8'721'000	307'973
Zürich	Nordstrasse 227	370		1	6			5		131	2'952'000	2'273'200	4'654'000	184'404
Zürich	Oerlikonerstrasse 63, 65	StWE			10	6		18			5'145'500	7'878'222	7'971'000	387'379
Zürich	Roggenstrasse 6, 8	500		24	4						5'445'500	4'690'000	11'140'000	435'567
Zürich	Schwandenholzstrasse 264, 266, 268, 270, 272	4'759	2		2	22	6	37	18		12'262'900	13'819'000	14'060'000	643'793
Zürich	Singlistrasse 31, 33, 35	1'925			12	7		12		27	5'044'600	5'055'000	7'904'000	344'965
Zürich	Stiglenstrasse 53, 55	1'682	8		16			9			5'991'000	4'555'000	9'140'000	371'482
Zürich	Trottenstrasse 33, 35	1'184	12		12			24			6'012'600	4'617'100	8'855'000	345'416
Zürich	Wieslergasse 12, 14	1'963		6	14			9	7	44	7'093'400	5'899'000	10'930'000	448'637
Zürich	Zweierstrasse 164	140					1	1		25	1'617'000	1'674'900	2'864'000	114'600
Total fertige Bauten		793'757	766	1'491	2'474	2'360	660	8'253	661	56'859	2'302'901'200	2'426'363'426	3'056'736'900	145'185'080

Angefangene Bauten

Dübendorf	Seidenweg 12, 14, Am Wasser 2										24'821'000		24'821'000	
Grabs	An der Wassergasse										3'317'000		3'317'000	
Kriens	Amstutzstrasse Grundstück Nr. 3691										5'055'000		5'055'000	
Schlieren	Badenerstrasse 90										25'863'000		25'863'000	
Total	Angefangene Bauten										59'056'000	0	59'056'000	0

Bauland

Total	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										0	0	0	0
-------	------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---	---	---	---

Total Grundstückverzeichnis

Bauland (inklusive Abbruchobjekte)											0	0	0	0
Angefangene Bauten											59'056'000	0	59'056'000	0
Fertige Bauten											2'302'901'200	2'426'363'426	3'056'736'900	145'185'080
Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)											2'361'957'200	2'426'363'426	3'115'792'900	145'185'080

Aufstellung der Käufe und Verkäufe:

Käufe:Grand-Lancy, Av. des Communes-Réunies 2

Verkäufe:Fribourg, Rte de Schiffenen 8, 10, 12, 40, 42,
Fribourg, Rte de Schiffenen 9, 9a, 11, 44
Zumikon, Chapfstrasse 37

per 1. Januar 2015
per 1. Februar 2015
per 1. Februar 2015
per 31. August 2015

Miteigentum:

Visp, Brückenweg 8, 10, 12, 14
Miteigentumsanteil ½

Finanzzahlen: nur Anteil Turidomus abgebildet

Vermögensrechnung per 31. Dezember

	Marktwert 31.12.2015 CHF	Marktwert 31.12.2014 CHF
Aktiven		
Immobilien		
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0.00	0.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	996'002'450.00	984'062'651.00
Total Immobilien	996'002'450.00	984'062'651.00
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	167'038.18	71'795.48
Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00
Kurzfristige Forderungen	574'458.23	3'033'617.60
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Beteiligungen	856'803.41	856'803.41
Gesamtvermögen	997'600'749.82	988'024'867.49
Passiven		
Hypothekarschulden	19'900'000.00	161'300'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	71'275.85	72'910.80
Kurzfristige Verbindlichkeiten	583'118.56	2'855'596.22
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	977'046'355.41	823'796'360.47
Geschätzte Liquidationssteuern	27'328'000.00	30'716'000.00
Nettovermögen	949'718'355.41	793'080'360.47
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand 1.1.	737'144	680'734
Veränderung im Berichtsjahr	141'114	56'410
Stand 31.12.	878'258	737'144
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	1'081.37	1'075.88
Ausschüttung	45.00	45.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'036.37	1'030.88
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	45.54	48.00
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	793'080'360.47	738'950'677.72
Zeichnungen	145'471'600.32	58'611'118.20
Rücknahmen	0.00	0.00
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-33'171'480.00	-31'654'131.00
Gesamterfolg	44'337'874.62	27'172'695.55
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	949'718'355.41	793'080'360.47

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2015 CHF	2014 CHF
Mietertrag Netto	48'314'598.64	42'420'741.90
Soll-Mietertrag	48'856'326.09	43'630'126.58
./. Minderertrag Leerstand	-634'619.50	-1'431'470.95
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-165'173.70	-52'375.73
Übrige Erträge aus Liegenschaften	258'065.75	274'462.00
Unterhalt Immobilien	-9'487'197.17	-6'043'289.82
Instandhaltung	-1'700'417.53	-2'732'526.48
Instandsetzung	-7'786'779.64	-3'310'763.34
Operativer Aufwand	-3'060'071.05	-3'393'309.85
Ver- und Entsorgungskosten	-132'261.20	-102'295.65
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-509'451.95	-690'324.72
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-425'917.44	-374'803.55
Bewirtschaftungshonorare	-1'225'808.10	-1'331'978.45
Vermietungs- und Insertionskosten	-67'098.35	-167'556.40
Übriger operativer Aufwand	-245'172.76	-269'129.99
Steuern und Abgaben	-454'361.25	-457'221.09
Operatives Ergebnis	35'767'330.42	32'984'142.23
Sonstige Erträge	4'509'306.77	2'012'478.16
Aktivzinsen	19'138.87	17'026.26
Aktivierte Bauzinsen	113'114.39	458'525.95
Baurechtszinsertrag	1'436'237.75	1'417'336.75
Übrige Erträge	2'940'815.76	119'589.20
Finanzierungsaufwand	-1'319'365.62	-397'067.85
Hypothekarzinsen	-219'828.12	-397'067.85
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-28'357.50	0.00
Baurechtszinsaufwand	-1'071'180.00	0.00
Verwaltungsaufwand	-545'544.45	-485'893.99
Vergütung Geschäftsführung	-369'353.85	-330'078.85
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-52'456.00	-42'532.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-123'734.60	-113'283.14
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	1'587'532.50	1'269'225.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	1'587'532.50	1'269'225.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
Nettoertrag des Rechnungsjahres	39'999'259.62	35'382'883.55
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-5'084.00	-20'883'539.00
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-5'084.00	-20'883'539.00
Realisierter Erfolg	39'994'175.62	14'499'344.55
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	4'343'699.00	12'673'351.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	955'699.00	11'960'351.00
Veränderung latente Steuern	3'388'000.00	713'000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	44'337'874.62	27'172'695.55
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	39'999'259.62	35'382'883.55
Vortrag des Vorjahres	18'975'139.89	16'763'736.34
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	58'974'399.51	52'146'619.89
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-39'521'610.00	-33'171'480.00
Vortrag auf neue Rechnung	19'452'789.51	18'975'139.89

			Grundstückfläche in m²	1- und 1½-Zimmer-Wohnungen	2- und 2½-Zimmer-Wohnungen	3- und 3½-Zimmer-Wohnungen	4- und 4½-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungsflächen in m²	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	47'670'000	2'758'877
	Basel	Steinentorstrasse 45	282	15	3						764	6'830'900	5'971'000	8'139'000	417'338
	Bellinzona	Via Nizzola 1a, 1b	ME		2	6		1	194	1	3'448	7'173'000	14'044'800	8'244'480	557'578
	Bern	Hilfikerstrasse 1	BR						105		15'087	76'584'400	69'064'973	73'670'000	3'604'816
	Bern	Hilfikerstrasse 3	BR						114		16'394	79'456'700	69'346'027	76'240'000	3'830'644
	Bern	Terrain Spitalgasse 17, 19, 21, Schauplatzgasse 8, 10	A-BR/ME									32'626'500	A-Baurecht	40'885'970	1'436'238
	Bremgarten	Sonnengutstrasse 2, 4	STWE						61	4	7'890	32'952'700	27'635'800	38'020'000	2'363'108
	Chur	Giacomettistrasse 32, 34	2'933		1	2	8	2	27	2	1'200	10'161'300	9'467'200	10'540'000	612'516
	Dübendorf	Lagerstrasse 14	5'061						121		7'625	24'043'600	20'300'000	17'280'000	991'474
	Emmenbrücke	Bahnhofstrasse 7	1'281	1	3		1		29	2	1'382	3'255'400	5'391'000	4'248'000	227'643
	Genève	Quai du Seujet 20	632					15	66		2'375	22'351'400	21'674'000	24'590'000	1'492'002
	Grand-Lancy	Avenue Eugène Lance 38, 38Bis	4'292						98		6'102	38'467'000	28'366'000	33'460'000	2'083'032
	Ittigen	Ey 10	7'582						240		30'397	123'037'000	103'560'000	130'020'000	5'400'000
	Liebefeld	Stationsstrasse 12, 14	4'857				1		126	1	10'580	27'691'000	30'000'000	24'220'000	1'886'254
	Zug	Baarerstrasse 82	1'412		8	3	2		72	1	2'506	20'146'000	14'871'000	26'490'000	1'155'721
	Zürich	Albulastrasse 55, 57	3'252						88		7'330	23'412'900	25'592'000	20'910'000	1'422'978
	Zürich	Baumackerstrasse 35, Gubelstrasse 28, 32, 34, 36	4'974	8	2	20	18	4	157	4	9'245	64'556'300	65'418'000	67'290'000	3'134'335
	Zürich	Binzmühlestrasse 170	10'716						74	1	18'104	58'965'000	37'275'000	63'430'000	3'185'043
	Zürich	Bleicherweg 21, Beethovenstrasse 35	1'461						77	3	7'305	111'937'100	55'902'000	115'470'000	5'064'429
	Zürich	Eisengasse 16	423		1	1			5		648	4'413'000	4'316'400	6'061'000	261'406
	Zürich	Eisengasse 18	264			1	1	1	3	1	0	6'910'000	3'364'300	5'485'000	193'275
	Zürich	Josefstrasse 212, 214, 216, 218	7'056						71	2	17'555	81'332'000	50'120'000	115'290'000	6'128'756
	Zürich	Mühlebachstrasse 70	532		1	1			21	2	1'323	11'325'000	5'936'000	13'670'000	506'598
	Zürich	Seefeldstrasse 108	932				3	3	18	2	1'255	9'864'100	9'270'600	16'230'000	679'720
	Zürich	Wiesenstrasse 11	755					1	8	1	911	5'432'200	5'062'400	8'449'000	413'177
	Total fertige Bauten			67'536	24	21	35	34	27	2'031	28	176'577	929'256'000	726'201'500	996'002'450
Angefangene Bauten	Total	Angefangene Bauten									0	0	0	0	
Bauland	Total	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)									0	0	0	0	
Total Grundstückverzeichnis	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)											0	0	0	0
	Angefangene Bauten											0	0	0	0
	Fertige Bauten											929'256'000	726'201'500	996'002'450	49'806'958
	Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)											929'256'000	726'201'500	996'002'450	49'806'958

Aufstellung der Käufe und Verkäufe:

Käufe: Keine
Verkäufe: Keine

Miteigentum:

Bellinzona, Via Nizzola 1a, b
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

Stammvermögen per 31. Dezember

Bilanz per 31. Dezember

	2015 CHF	2014 CHF
Aktiven		
Flüssige Mittel	0.00	0.00
Darlehen*	135'455.10	134'114.00
Total Aktiven	135'455.10	134'114.00

	CHF	CHF
Stammvermögen		
Widmungsvermögen	100'000.00	100'000.00
Gewinnvortrag	34'114.00	32'132.00
Ertragsüberschuss	1'341.10	1'982.00
Total Stammvermögen	135'455.10	134'114.00

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2015 CHF	2014 CHF
Aufwand		
Sonstige Aufwendungen	0.00	0.00
Total Aufwand	0.00	0.00

	CHF	CHF
Ertrag		
Zinsertrag	1'341.10	1'982.00
Total Ertrag	1'341.10	1'982.00
Ertragsüberschuss	1'341.10	1'982.00

Verwendung des Ertragsüberschusses

	2015 CHF	2014 CHF
Übertrag auf Stammvermögen	1'341.10	1'982.00
Total Ertragsüberschuss	1'341.10	1'982.00

* Darlehen an die Anlagestiftung Turidomus Anlagegruppe Casareal

Grundlagen und Organisation

Rechtsform und Zweck

Die Anlagestiftung Turidomus ist eine Stiftung im Sinne von Art. 80ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) in Verbindung mit Art. 53ff. des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG). Sie hat ihren Sitz in Zürich. Die Anlagestiftung bezweckt die gemeinsame Anlage und Verwaltung der ihr von den Vorsorgeeinrichtungen anvertrauten Vorsorgegelder in Immobilien. Die Anlagestiftung Turidomus führt die zwei wirtschaftlich autonomen Anlagegruppen Casareal und Proreal. Die Ansprüche gegenüber den Anlagegruppen sind nach Art. 56 der Verordnung (BVV2) zum Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) vom 25. Juni 1982 eine im Rahmen der Bundesgesetzgebung für Vorsorgeeinrichtungen vorgesehene Immobilien-Anlage.

Urkunden und Reglemente

Es bestehen folgende Urkunden und Reglemente:

- Leitbild vom 13. August 2013
- Statuten vom 17. Januar 2014
- Reglement vom 10. Dezember 2013
- Anlagerichtlinien vom 8. Dezember 2015
- Organisationsreglement vom 10. Dezember 2013

Prospekt

Prospekt vom 11. Dezember 2015

Organisation

Anlegerversammlung

Die Anlegerversammlung der Stiftung ist das oberste Organ, welches durch die Vertreter der Anleger gebildet wird. Sie hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Wahl der Mitglieder des Stiftungsrates
- Wahl des Präsidenten des Stiftungsrates für die gleiche Amtsdauer wie für den Stiftungsrat
- Wahl der Revisionsstelle
- Genehmigung der Jahresrechnungen
- Genehmigung der jährlichen Berichte des Stiftungsrates und der Revisionsstelle
- Genehmigung und Änderung des Reglements
- Beschlussfassung über Anträge an die Aufsichtsbehörde zur Änderung der Statuten
- Antrag an die Aufsichtsbehörde auf Fusion oder Auflösung der Stiftung
- Genehmigung von Beteiligungen an nicht kotierten schweizerischen Aktiengesellschaften im Stammvermögen
- Genehmigung von Tochtergesellschaften im Stammvermögen

Stiftungsrat

Der Stiftungsrat sorgt für die operative Verwirklichung des Stiftungszwecks. Hierzu verfügt er über alle Kompetenzen, soweit diese nicht der Versammlung zustehen. Er leitet die Stiftung gemäss Gesetz und Verordnungen, den Bestimmungen von Statuten und Reglement sowie den Weisungen der Aufsichtsbehörde.

Der Stiftungsrat vertritt die Stiftung nach aussen. Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen sowie die Art ihrer Zeichnungsberechtigung. Er ernennt die Geschäftsführung, kann Aufgaben und Kompetenzen delegieren und erlässt ein Organisationsreglement.

Der Stiftungsrat erlässt die Anlagerichtlinien und genehmigt oder ändert das Leitbild der Anlagegruppen unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen.

Zusammensetzung Stiftungsrat

Dr. Markus Notter, Dietikon, Präsident
 Andi Hoppler, Zürich, Pensionskasse Stadt Zürich, Vizepräsident
 Françoise Bruderer, Bern, Pensionskasse Post
 Beat Hämmerle, Zollikofen, Pensionskasse Post, bis 21. April 2015
 Adrian Klingele, Liebefeld, Pensionskasse Post, seit 21. April 2015
 Peter Ramel, Hombrechtikon, Allgemeine Pensionskasse und Kaderversicherung der SAirGroup
 Christophe Sarrasin, Lausanne, Fonds de Pensions Nestlé (Fondation Edouard Muller)
 Louis Schmid, Naters, comPlan
 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 Vorbürger, 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
 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

Die Betriebsaufwandquote (TER_{ISA}(NAV)) beträgt für die Anlagegruppe Casareal 0.28% und für die Anlagegruppe Proreal 0.20%.

**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 2015 ist die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV).

Schätzungsexperten

Die Schätzungsexperten Hervé Froidevaux 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 2015**

	Anlagegruppe Casareal	Anlagegruppe Proreal
Allgemeine Pensionskasse der SAirGroup	271'610	191'397
Kaderversicherung der SAirGroup	37'775	28'953
Versicherungseinrichtung des Flugpersonals der Swissair Schweizerische Luftverkehr Aktiengesellschaft	237'471	–
SWISS Vorsorgestiftung für das Cockpitpersonal II	123'000	18'062
SWISS Vorsorgestiftung für das Kabinenpersonal	67'950	63'901
Personalvorsorge Gate Gourmet Switzerland	31'207	12'731
Personalvorsorge The Nuance Group AG	6'500	7'069
PFS Vorsorgestiftung II	7'379	4'419
Personalvorsorgestiftung der Cargologic AG	14'329	14'224
Personalvorsorge Swissport	84'582	73'064
Personalvorsorge Piora	11'997	7'038
Pensionskasse Stadt Zürich	399'683	189'088
Fonds de Pensions Nestlé (Fondation Edouard Muller)	334'035	–
Pensionskasse Post	469'896	67'745
comPlan	38'016	59'453
Pensionskasse SBB	–	141'114
Total Ansprüche	2'135'430	878'258

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 Hervé Froidevaux 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 2.9% (Vorjahr 3.2%) und 4.0% (Vorjahr 4.3%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.7% (Vorjahr 3.9%). Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze der Anlagegruppe Proreal liegen zwischen 3.1% (Vorjahr 3.2%) und 4.7% (Vorjahr 4.7%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.8% (Vorjahr CHF 3.9%). Weitere Details können dem Bericht der Schätzungsexperten entnommen werden (Seiten 40–41).

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 Anlage-tätigkeit, Anlagereglement

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

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

Darstellung der Vermögensanlage nach Anlagekategorie per 31. Dezember 2015

Anlagekategorie	Anlagegruppe Casareal		Anlagegruppe Proreal	
	CHF	in %	CHF	in %
Liquidität	342'365.69	0.01	167'038.18	0.02
Forderungen	755'606.30	0.02	574'458.23	0.06
Aktien Schweiz (Beteiligung Pensimo Management AG)	2'803'196.59	0.09	856'803.41	0.09
Immobilien Schweiz	3'115'792'900.00	99.87	996'002'450.00	99.84
Gesamtvermögen	3'119'694'068.58	100.00	997'600'749.82	100.00

Geografische Allokation

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

Marktregionen	Anlagegruppe Casareal	Anlagegruppe Proreal
Zürich	39.2%	45.1%
Ostschweiz	5.2%	1.1%
Innerschweiz	10.9%	3.1%
Nordwestschweiz	14.3%	9.4%
Bern	4.7%	34.6%
Südschweiz	3.8%	0.8%
Genfersee	19.2%	5.8%
Westschweiz	2.6%	0.0%
Total	100.0%	100.0%

Quelle: Wüest & Partner

Derivative Finanzinstrumente

Die Anlagestiftung Turidomus tätigt keine Derivatgeschäfte.

Erläuterung des
Netto-Ergebnisses aus
Vermögensanlage

Erläuterung des Netto-Ergebnisses aus Vermögensanlage der Anlagegruppe Casareal

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

Anlagegruppe Casareal	2015 CHF	2014 CHF
Aktivzinsen	56'132.17	6'872.34
Ergebnis Liquidität	56'132.17	6'872.34
Ergebnis Forderungen	–	–
Realisierte Kapitalgewinne Verkauf PMAG	0.00	0.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne Aufwertung PMAG	0.00	0.00
Ergebnis Aktien Schweiz	0.00	0.00
Soll-Mietertrag	150'391'532.86	149'529'781.41
./. Minderertrag Leerstand	–4'909'696.65	–3'985'941.30
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	–148'332.73	–290'785.22
Übrige Erträge aus Liegenschaften	583'404.41	417'891.90
Instandhaltung	–13'948'350.42	–12'777'308.41
Instandsetzung	–13'040'362.58	–15'310'833.50
Ver- und Entsorgungskosten	–1'480'406.00	–1'281'963.72
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	–2'587'241.80	–2'543'603.40
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	–1'435'264.69	–1'513'029.28
Vermietungs- und Insertionskosten	–479'537.18	–525'738.09
Übriger operativer Aufwand	–736'366.07	–718'312.76
Steuern und Abgaben	–1'642'601.93	–1'771'904.24
Aktivierte Bauzinsen	595'906.66	1'207'304.92
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Baurechtszinsaufwand	–48'398.25	–52'473.25
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	8'977'473.80	1'480'556.40
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	145'706'800.00	69'110'000.00
Veränderung latente Steuern	–25'656'000.00	–9'489'000.00
Ergebnis Immobilien Schweiz	240'142'559.43	171'484'641.46
Hypothekarzinsen	–474'786.57	–803'038.84
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	–1'341.10	–1'982.00
Zinsaufwand	–476'127.67	–805'020.84
Bewirtschaftungshonorare	–6'361'805.44	–6'356'099.75
Vergütung Geschäftsführung	–974'537.15	–968'953.00
Aufwand Vermögensverwaltung	–7'336'342.59	–7'325'052.75
Netto-Ergebnis aus Vermögensanlage	232'386'221.34	163'361'440.21
Übrige Erträge	315'758.37	358'026.46
Schätzungs- und Revisionsaufwand	–252'340.00	–260'320.00
Übriger Verwaltungsaufwand	–315'993.81	–356'769.65
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	1'149'900.00	1'958'349.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	233'283'545.90	165'060'726.02

Erläuterung des
Netto-Ergebnisses aus
Vermögensanlage

Erläuterung des Netto-Ergebnisses aus Vermögensanlage der Anlagegruppe Proreal

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

Anlagegruppe Proreal	2015 CHF	2014 CHF
Aktivzinsen	19'138.87	17'026.26
Ergebnis Liquidität	19'138.87	17'026.26
Ergebnis Forderungen	–	–
Nicht realisierte Kapitalgewinne Aufwertung PMAG	0.00	0.00
Ergebnis Aktien Schweiz	0.00	0.00
Soll-Mietertrag	48'856'326.09	43'630'126.58
./. Minderertrag Leerstand	–634'619.50	–1'431'470.95
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	–165'173.70	–52'375.73
Übrige Erträge aus Liegenschaften	258'065.75	274'462.00
Instandhaltung	–1'700'417.53	–2'732'526.48
Instandsetzung	–7'786'779.64	–3'310'763.34
Ver- und Entsorgungskosten	–132'261.20	–102'295.65
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	–509'451.95	–690'324.72
Delkrede	0.00	0.00
Versicherung	–425'917.44	–374'803.55
Vermietungs- und Insertionskosten	–67'098.35	–167'556.40
Übriger operativer Aufwand	–245'172.76	–269'129.99
Steuern und Abgaben	–454'361.25	–457'221.09
Aktivierte Bauzinsen	113'114.39	458'525.95
Baurechtszinsertrag	1'436'237.75	1'417'336.75
Baurechtszinsaufwand	–1'071'180.00	0.00
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	–5'084.00	–20'883'539.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	955'699.00	11'960'351.00
Veränderung latente Steuern	3'388'000.00	713'000.00
Ergebnis Immobilien Schweiz	41'809'925.66	27'981'795.38
Hypothekarzinsen	–219'828.12	–397'067.85
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	–28'357.50	0.00
Zinsaufwand	–248'185.62	–397'067.85
Bewirtschaftungshonorare	–1'225'808.10	–1'331'978.45
Vergütung Geschäftsführung	–369'353.85	–330'078.85
Aufwand Vermögensverwaltung	–1'595'161.95	–1'662'057.30
Netto-Ergebnis aus Vermögensanlage	39'985'716.96	25'939'696.49
Übrige Erträge	2'940'815.76	119'589.20
Schätzungs- und Revisionsaufwand	–52'456.00	–42'532.00
Übriger Verwaltungsaufwand	–123'734.60	–113'283.14
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	1'587'532.50	1'269'225.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	44'337'874.62	27'172'695.55

**Rückerstattungen,
Vertriebs- und Betreuungs-
entschädigungen**

Mit Bezug auf Art. 40 ASV stellen wir fest: Weder die Pensimo Management AG noch die Anlagestiftung Turidomus vereinnahmen oder bezahlen Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen.

Kommissionen

Bei der Ausgabe und der Rücknahme von Ansprüchen wird zugunsten des Anlagevermögens der Anlagegruppen eine Kommission von maximal 3% erhoben. Die Bestimmung der im Einzelfall anzuwendenden Sätze liegt in der Kompetenz des Stiftungsrates. Die direkte Platzierung zurückgenommener Ansprüche bei bisherigen Anlegern erfolgt kommissionsfrei (Art. 13 des Reglements).

Im Berichtsjahr betrug die angewandte Ausgabekommission bei Casareal durchschnittlich 0.45% und bei Proreal 0.2%. Es fand keine Rücknahme von Ansprüchen statt.

Verwaltungsaufwand

Die Verwaltungsaufwendungen betragen für die Anlagegruppe Casareal CHF 1'542'870.96 (Vorjahr CHF 1'586'042.65) und für die Anlagegruppe Proreal CHF 545'544.45 (Vorjahr CHF 485'893.99) 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 2015 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 974'537.15 (Vorjahr CHF 968'953.00) für die Anlagegruppe Casareal bzw. CHF 369'353.85 (Vorjahr CHF 330'078.85) 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 31.12.2014*	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2015*
31.08.2007 – 31.08.2015	3.70625%	15'000'000	0	15'000'000	0
15.12.2014 – 02.11.2015	0.45000%	23'900'000	7'300'000	31'200'000	0
31.12.2014 – 04.01.2016	0.45000%	3'200'000	43'000'000	41'700'000	4'500'000
29.05.2015 – 31.12.2015	0.45000%	0	36'000'000	36'000'000	0
		42'100'000	86'300'000	123'900'000	4'500'000
Gewichteter durchschnittlicher Zins	1.44%				

Hypothekarschulden Anlagegruppe Proreal

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2014*	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2015
27.02.2015 – 04.01.2016	0.45000%	0	25'500'000	17'800'000	7'700'000
31.12.2014 – 04.01.2016	0.45000%	129'200'000	12'950'000	129'950'000	12'200'000
31.12.2014 – 30.01.2015	0.45000%	32'100'000	0	32'100'000	0
		161'300'000	38'450'000	179'850'000	19'900'000
Gewichteter durchschnittlicher Zins	0.45%				

* Kredite, deren Laufzeit nach dem 31.12.2014 beginnt, stehen für Feste Vorschüsse, welche gerollt worden sind.

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 327'647'500.–) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 4'500'000.– (Vorjahr CHF 42'100'000.–).

In der Anlagegruppe Proreal sind Schuldbriefe mit einem Nominalwert von CHF 331'088'000.– (Vorjahr CHF 327'880'000.–) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 19'900'000.– (Vorjahr CHF 161'300'000.–).

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 Schriftwechsel ist in der Zwischenzeit abgeschlossen worden. 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 2015 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 Casareal und Proreal sowie Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens (Seiten 5, 12–37) für das am 31. Dezember 2015 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 einer 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 2015 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 BVV 2) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

Wir haben die weiteren in Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 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 2015 eine Beteiligung an der Pensimo Management AG. Damit sind die Bestimmungen gemäss Art. 24, Art. 25 und Art. 32 Abs. 1 der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) nicht eingehalten.

Des Weiteren ist Art. 3 Abs. 2 der Anlagerichtlinien betreffend der Anlagegruppe Proreal per 31. Dezember 2015 verletzt.

Wir bestätigen, mit der 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, 18. März 2016

An die Anlegerversammlung der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus, Zürich

Die Grundstücke der beiden Anlagegruppen Casareal und Proreal der Anlagestiftung Turidomus werden von den Experten Hervé Froidevaux 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 2015.

**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 Anlegerkosten 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 2015).

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 2015 für
die Anlagegruppe Casareal**

Per 31. Dezember 2015 wird der Marktwert für das Portfolio der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus, Anlagegruppe Casareal, mit 202 Liegenschaften auf CHF 3'115'792'900.– geschätzt (2014: CHF 2'934'330'300.–). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015 wurden drei Projekte fertiggestellt und erstmals regulär bewertet. Vier Projekte befinden sich im Bau und wurden deshalb «at cost» bewertet. Die Liegenschaft Grand-Lancy, Place du 1^{er} Août 2, wurde mit der Liegenschaft Grand-Lancy, Avenue des Communes-Réunies 6, fusioniert. Im Rahmen der Fusion wurde zudem ein Teilzukauf vollzogen. Die Liegenschaft Genève, Rue Michel-Roset 1, wurde mit der Liegenschaft Genève, Rue de Berne 10, fusioniert. Drei Liegenschaften wurden veräussert.

Von den 195 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 18 Liegenschaften abgewertet und 177 Liegenschaften aufgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung von +5.74% statt (+CHF 159'598'600.– gegenüber 2014). 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 Mietzinspotenzialen (rund 0.9% höher). Der gewichtigere Teil der Aufwertungen rührt von der Senkung der Diskontierungssätze (durchschnittlich –23 bps). 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, insbesondere nach dem SNB-Entscheid vom 15. Januar 2015, zu tun hat und der Tatsache, dass alternative Anlagen nach wie vor kein besonders attraktives Rendite-Risiko-Profil aufweisen.

**Bewertungsergebnisse
per 31. Dezember 2015 für
die Anlagegruppe Proreal**

Per 31. Dezember 2015 wird der Marktwert für das Portfolio der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus, Anlagegruppe Proreal, mit 25 Liegenschaften auf CHF 996'002'450.– geschätzt (2014: CHF 984'062'651.–). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015 gab es keine Veränderungen im Liegenschaftsbestand.

Von den 25 Liegenschaften wurden 8 Liegenschaften abgewertet und 17 Liegenschaften aufgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung von +1.2% statt (+CHF 11'939'799.– gegenüber 2014). Die Abwertungen basieren zum Teil auf tieferen Ist-Erträgen und reduzierten Potenzialen. Aufgrund der allgemeinen Marktlage wurden die Diskontierungen bei der Mehrheit der Liegenschaften gesenkt (durchschnittlich –12 bps). Die Aufwertungen beruhen demnach 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 2015

Die Schätzungsexperten
Hervé Froidevaux

Pascal Marazzi-de Lima

Anlagegruppe Casareal

Abschluss per 31.12.	Anzahl Ansprüche	Inventarwert nach Ausschüttung in CHF	Ausschüttung pro Anspruch und Ertragsjahr in CHF	Ausschüttungs- rendite ²⁾ in %	Anlage- rendite ²⁾ in %
2003 ¹⁾	1'422'478	1'000.00			
2003	1'422'478	1'005.98	50.00	4.76	5.57
2004	1'767'375	1'008.23	45.00	4.73	4.19
2005	1'767'375	1'008.10	45.00	4.27	4.45
2006	1'767'375	1'020.73	45.00	4.27	5.66
2007	1'767'375	1'024.84	46.00	4.32	4.99
2008	1'767'375	1'031.42	45.00	4.21	4.91
2009	1'767'375	1'042.99	45.00	4.18	5.44
2010	1'860'375	1'086.40	45.00	3.98	8.48
2011	1'931'575	1'146.88	48.00	4.02	9.99
2012	1'973'575	1'199.00	49.00	3.93	8.82
2013	2'027'006	1'243.45	49.00	3.79	7.79
2014	2'089'899	1'272.43	50.00	3.78	6.35
2015	2'135'430	1'335.68	46.00	3.33	8.59

Anlagegruppe Proreal

Abschluss per 31.12.	Anzahl Ansprüche	Inventarwert nach Ausschüttung in CHF	Ausschüttung pro Anspruch und Ertragsjahr in CHF	Ausschüttungs- rendite ²⁾ in %	Anlage- rendite ²⁾ in %
2003 ¹⁾	388'366	1'000. 00			
2003	388'366	973.49	50.00	4.76	2.48
2004	394'930	956.60	45.00	4.89	2.46
2005	394'930	944.21	35.00	4.49	1.39
2006	489'602	941.22	35.00	3.57	3.40
2007	534'357	964.36	40.00	4.08	7.15
2008	534'357	947.11	42.50	4.22	2.95
2009	534'357	944.87	43.50	4.40	4.37
2010	596'735	968.85	43.50	4.30	7.14
2011	636'635	1'012.37	43.50	4.12	8.98
2012	655'635	1'029.17	45.00	4.19	6.10
2013	680'734	1'039.02	46.50	4.28	5.48
2014	737'144	1'030.88	45.00	4.18	3.55
2015	878'258	1'036.37	45.00	4.16	4.90

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