

# Anlagestiftung **Turidomus**

Immobilien-Anlagestiftung Turidomus

Geschäftsbericht per 31. Dezember 2016

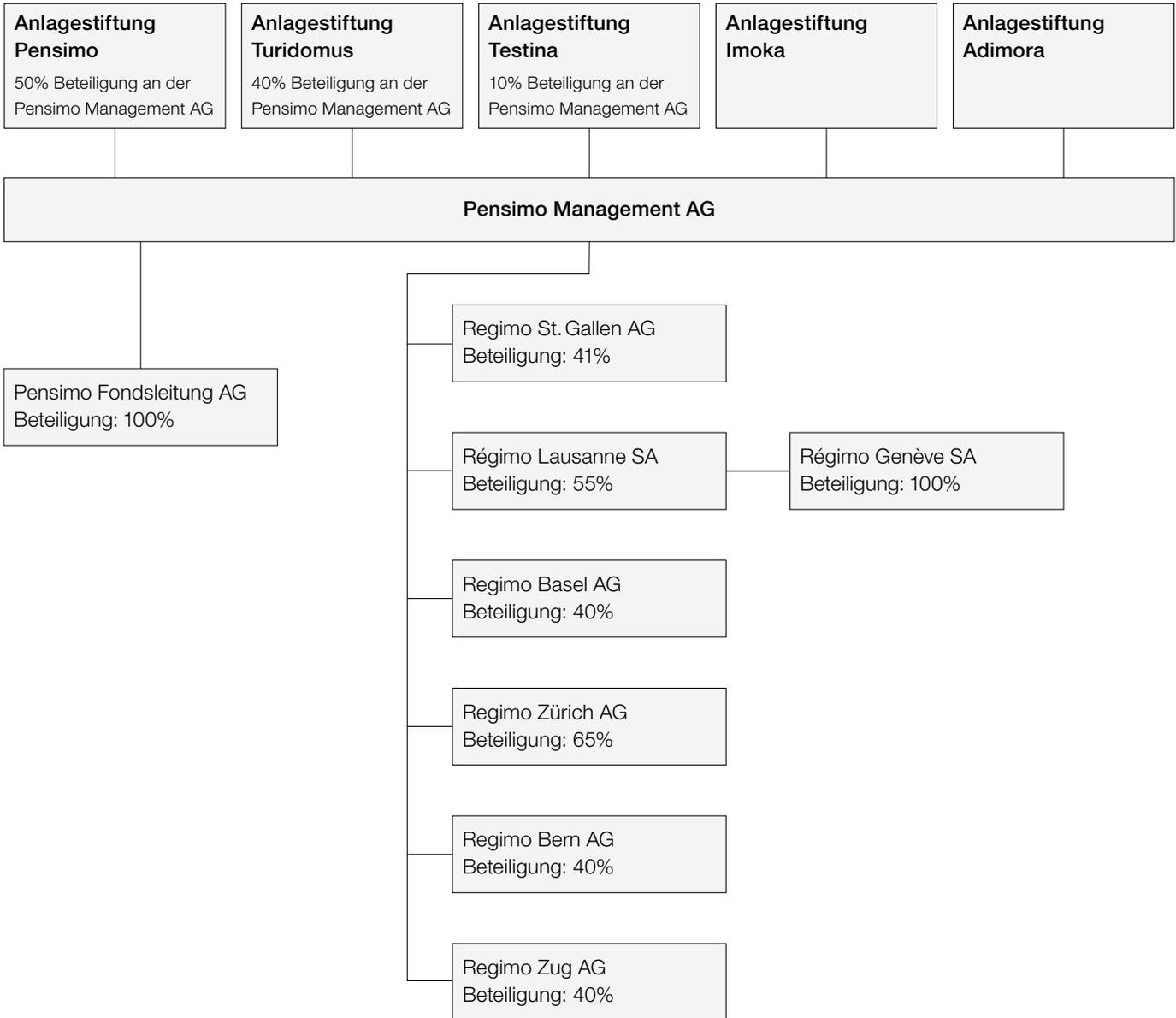
**Pensimo Management AG**

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

<b>Organe</b>	<b>2</b>
<b>Struktur der Pensimo Gruppe</b>	<b>3</b>
<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>4</b>
<b>Eckdaten / Kennzahlen</b>	<b>5–7</b>
<b>Jahresbericht</b>	<b>8–15</b>
<b>Jahresrechnung Anlagegruppe Casareal</b>	<b>16–17</b>
Vermögensrechnung per 31. Dezember	16
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	17
<b>Grundstücksverzeichnis per 31. Dezember 2016 der Anlagegruppe Casareal</b>	<b>18–27</b>
<b>Jahresrechnung Anlagegruppe Proreal</b>	<b>28–29</b>
Vermögensrechnung per 31. Dezember	28
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	29
<b>Grundstücksverzeichnis per 31. Dezember 2016 der Anlagegruppe Proreal</b>	<b>30–31</b>
<b>Jahresrechnung Anlagegruppe Urban &amp; Mixed-use</b>	<b>32–33</b>
Vermögensrechnung per 31. Dezember	32
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	33
<b>Grundstücksverzeichnis per 31. Dezember 2016 der Anlagegruppe Urban &amp; Mixed-use</b>	<b>34–35</b>
<b>Stammvermögen per 31. Dezember</b>	<b>36</b>
<b>Anhang</b>	<b>37–43</b>
Grundlagen und Organisation	37
Anleger	39
Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze	39
Erläuterung der Vermögensanlage	40
Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung	42
Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage	43
Compliance	43
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	43
<b>Bericht der Revisionsstelle</b>	<b>44–45</b>
<b>Bericht der Schätzungsexperten</b>	<b>46–47</b>
<b>Zeitreihen ausgewählter Kennzahlen der Anlagegruppen der Anlagestiftung Turidomus von 2003 bis 2016</b>	<b>48</b>

**Organe**

Stiftungsrat	<b>Dr. Markus Notter</b> , Präsident <b>Andi Hoppler</b> , Vizepräsident <b>Françoise Bruderer Thom</b> <b>Dr. Dominik Irriger</b> , ab 21. April 2016 <b>Adrian Klingele</b> <b>Peter Ramel</b> <b>Christophe Sarrasin</b> , bis 21. April 2016 <b>Louis Schmid</b> <b>Markus Schneider</b> <b>Jürg Sudry</b> <b>Dr. Jürg Tobler</b> <b>Walter Vorbürger</b>
Anlagekommission	<b>Andi Hoppler</b> , Präsident <b>Michel Gut</b> <b>Richard Hunziker</b> <b>David Saxer</b> <b>Roland Stockmann</b>
Geschäftsführung	<b>Pensimo Management AG</b>
Mandatsleiter	<b>Jörg Koch</b>
Schätzungsexperten	<b>Hervé Froidevaux</b> , Wüest Partner AG <b>Pascal Marazzi-de Lima</b> , Wüest Partner AG
Revisionsstelle	<b>Deloitte AG</b>



**Allgemeine Angaben**

---

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 drei wirtschaftlich autonomen Anlagegruppen Casareal, Proreal und Urban & Mixed-use. 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

	31.12.2016	31.12.2015
Nettovermögen in CHF	3'104'557'537.00	2'950'474'924.47
Anzahl Ansprüche	2'170'823	2'135'430
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	1'384.13	1'335.68
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	46.00	46.00

Kennzahlen<sup>1)</sup>

	2016	2015
Mietzinsausfallquote (Ertragsausfallrate) <sup>2)</sup>	4.60%	3.36%
Fremdfinanzierungsquote <sup>2)</sup>	0.00%	0.15%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) <sup>2)</sup>	80.43%	79.92%
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> (GAV))	0.26%	0.26%
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> (NAV))	0.27%	0.28%
Eigenkapitalrendite (ROE) <sup>2)</sup>	6.84%	8.27%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	6.40%	7.68%
Ausschüttungsrendite	3.22%	3.33%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	94.60%	94.22%
Anlagerendite	7.07%	8.59%

<sup>1)</sup> Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der KGAST-Richtlinie Nr. 1, Stand 1. September 2016.

<sup>2)</sup> Die Vorjahreswerte wurden gemäss der neuen Version der KGAST-Richtlinie Nr. 1, Stand 1. September 2016, angepasst.

	Valoren-Nr.	ISIN-Code
Anlagegruppe Casareal	2.048.802	CH0020488026

## Eckdaten

	31.12.2016	31.12.2015
Nettovermögen in CHF	955'414'452.97	949'718'355.41
Anzahl Ansprüche	878'258	878'258
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	1'042.85	1'036.37
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	45.00	45.00

Kennzahlen<sup>1)</sup>

	2016	2015
Mietzinsausfallquote (Ertragsausfallrate) <sup>2)</sup>	3.13%	1.59%
Fremdfinanzierungsquote <sup>2)</sup>	2.50%	2.00%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) <sup>2)</sup>	87.18%	93.36%
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> (GAV))	0.16%	0.18%
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> (NAV))	0.17%	0.20%
Eigenkapitalrendite (ROE) <sup>2)</sup>	4.76%	4.72%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.63%	4.44%
Ausschüttungsrendite	4.14%	4.16%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	102.52%	98.81%
Anlagerendite	4.97%	4.90%

<sup>1)</sup> Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der KGAST-Richtlinie Nr. 1, Stand 1. September 2016.

<sup>2)</sup> Die Vorjahreswerte wurden gemäss der neuen Version der KGAST-Richtlinie Nr. 1, Stand 1. September 2016, angepasst.

	Valoren-Nr.	ISIN-Code
Anlagegruppe Proreal	2.048.806	CH0020488067

Eckdaten	31.12.2016 <sup>1)</sup>	31.12.2015
	Nettovermögen in CHF	91'129'385.85
Anzahl Ansprüche	90'000	–
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	1'012.55	–
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	0.00	–

Kennzahlen <sup>2)</sup>	2016	2015
	Mietzinsausfallquote (Ertragsausfallrate)	25.94%
Fremdfinanzierungsquote	12.45%	–
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	90.62%	–
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> (GAV))	0.46%	–
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> (NAV))	0.53%	–
Eigenkapitalrendite (ROE)	1.25%	–
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2.52%	–
Ausschüttungsrendite	0.00%	–
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	0.00%	–
Anlagerendite	1.26%	–

<sup>1)</sup> Die Erstemission fand per 31. März 2016 statt.

<sup>2)</sup> Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der KGAST-Richtlinie Nr. 1, Stand 1. September 2016.

	Valoren-Nr.	ISIN-Code
Anlagegruppe Urban & Mixed-use	30.770.251	CH0307702511

## Anlagegruppe Casareal

## Vermögensrechnung

**Investitionen und Desinvestitionen**

Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit der Anlagegruppe im Jahr 2016 kann wie folgt beschrieben werden:

	CHF
<b>Käufe</b>	
Renens, Avenue du 14 Avril 5	4'494'000
Zürich, Berninastrasse 50	3'318'000
<b>Neubauten</b>	
Dübendorf, Hochbord	135'000
Dübendorf, Seidenweg 12, 14, Am Wasser 2	1'252'000
Grabs, An der Wassergasse	5'832'000
Kriens, Amstutzweg 7, Amstutzstrasse 24	5'331'000
Schlieren, Badenerstrasse 90	2'783'000
<b>Erneuerungen</b>	
Chavannes-près-Renens, Rue de la Blancherie 3	1'761'000
Grand-Lancy, Av. des Communes-Réunies 2, 6, Place du 1er Août 2	874'000
Kloten, Am Balsberg 34, 36, 38	978'000
Montreux, Avenue des Alpes 38-58, Rue de la Rouvenettaz 8-14	1'454'000
Oberhasli, Rebstrasse 13, 15, Birchstrasse 159, 161, 163, 165	5'293'000
St. Gallen, Schneebergstrasse 32, 34	1'616'000
Winkel, Tüfwiesstrasse 11-17, Spichergasse 2-10, 5, 7, 11	690'000
Zürich, Im oberen Boden 15, 17, 19, 21, 23	703'000
Diverse	5'257'000
<b>Total Investitionen 2016</b>	<b>41'771'000</b>
<b>Verkäufe</b>	
Vufflens-la-Ville, La Ruelle 9	3'450'000
<b>Total Desinvestitionen 2016</b>	<b>3'450'000</b>

**Marktwertschätzungen und Inventarwert**

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2016 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Casareal beträgt CHF 3'269'014'000.- (Vorjahr 3'115'792'900.-). Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 2.7% (Vorjahr 2.9%) und 3.9% (Vorjahr 4.0%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.5% (Vorjahr 3.7%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich per 31. Dezember 2016 auf CHF 1'384.13 (Vorjahr CHF 1'335.68) nach Ausschüttung.

**Emissionstätigkeit**

Per 1. Januar 2016 erfolgte eine Emission zugunsten der comPlan von 14'796 Ansprüchen und per 31. März 2016 eine zugunsten der Pensionskasse SBB von 18'193 Ansprüchen. Beide Emissionen fanden unter Ausschluss der bisherigen Anleger statt.

Per 30. September 2016 erfolgte eine Sacheinlage der comPlan im Umfang von 2'404 Ansprüchen für die Liegenschaft Berninastrasse 50 in Zürich.

Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Casareal zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 47'273'722.24 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 2.54% auf CHF 154'212'182.07 zu. Die Mietzinsausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 4.60% (CHF 7'087'253.31) des Soll-Mietertrags gegenüber 3.36% (CHF 5'058'029.38) im Vorjahr. Die grössten Leerstände bestehen in den Neubauten Chiasso, Corso San Gottardo 107, 107a, 107b, 107c (CHF 1'309'603.85); Bern, Hostettlerweg 4, Beyelerweg 5, von-Gunten-Strasse 5 (CHF 416'500.-); Dübendorf, Seidenweg 12, 14, Am Wasser 2 (CHF 357'205.-) und Opfikon, Farman-Strasse 8, 10, 12, 14 (CHF 308'477.50) sowie in den Liegenschaften Biel, Gerbergasse 4–8, Freiestrasse 11–15 (CHF 283'552.30) und Winterthur, Rychenbergstrasse 55a, 55b, 57a, 57b, 67, 73 (CHF 236'973.50).

**Aufwendungen**

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 445'992.82 auf CHF 28'793.75 zurückgegangen. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 13'425'872.25 (Vorjahr CHF 13'948'350.42) und machte somit 9.10% (Vorjahr 9.56%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt sowie Erneuerungen) wurden total CHF 13'373'946.17 (Vorjahr CHF 13'040'362.58) bzw. 9.06% (Vorjahr 8.94%) 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 CHF	Investiert CHF	Offene Ver- pflichtungen CHF
<b>Neubauten</b>			
Bern, Hostettlerweg 4, Beyelerweg 5, von-Gunten-Strasse 5	13'245'000	13'130'000	115'000
Dübendorf, Hochbord	59'040'000	135'000	58'905'000
Dübendorf, Seidenweg 12, 14, Am Wasser 2	26'400'000	26'073'000	327'000
Grabs, An der Wassergasse	11'710'000	9'149'000	2'561'000
Grand-Lancy, Chemin de Pesay 1–18, Chemin des Anémones 2–8	790'000	158'000	632'000
Kriens, Amstutzweg 7, Amstutzstrasse 24	15'890'000	10'386'000	5'504'000
Schlieren, Badenerstrasse 90	29'955'000	28'646'000	1'309'000
<b>Erneuerungen</b>			
Chavannes-près-Renens, Route de la Maladière 8, 10	1'075'000	395'000	680'000
Chavannes-près-Renens, Rue de la Blancherie 3	11'440'000	10'856'000	584'000
Genève, Chemin des Crêts-de-Champel 7	3'672'000	208'000	3'464'000
Genève, Rue Jean-Violette 10	5'500'000	990'000	4'510'000
Goldach, Haini-Rennhas-Strasse 15	9'388'000	200'000	9'188'000
Grand-Lancy, Avenue des Communes-Réunies 2, 6, Place du 1 <sup>er</sup> Août 2	1'676'500	938'000	738'500
Kloten, Am Balsberg 32	8'134'000	7'276'000	858'000
Kloten, Am Balsberg 34, 36, 38	16'113'000	15'568'000	545'000
Le Lignon, Avenue du Lignon 24, 25, 44, 45	6'375'000	242'000	6'133'000
Luzern, Morgartenstrasse 17	4'180'000	223'000	3'957'000
Oberhasli, Rebstrasse 13, 15, Birchstrasse 159, 161, 163, 165	9'080'000	6'410'000	2'670'000
St. Gallen, Schneebergstrasse 32, 34	2'722'000	1'774'000	948'000
Winkel, Tüfwiesstrasse 11–17, Spichergasse 2–10, 5, 7, 11	9'350'000	938'000	8'412'000
Zürich, Im oberen Boden 15, 17, 19, 21, 23	1'790'000	658'000	1'132'000
Diverse	2'561'000	1'462'000	1'099'000
<b>Total Verpflichtungen per 31.12.2016</b>	<b>250'086'500</b>	<b>135'815'000</b>	<b>114'271'500</b>

### Ausschüttung

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2016 beträgt CHF 105'559'357.12. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 51'681'650.77) steht ein Betrag von CHF 157'241'007.89 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Betrag von CHF 46.– (Vorjahr CHF 46.–) je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 3.22% (Vorjahr 3.33%). Die Ausschüttungsquote fällt im Berichtsjahr mit 94.60% leicht höher aus als im Vorjahr mit 94.22%. Die Anlagerendite beläuft sich auf 7.07% (Vorjahr 8.59%).

## Anlagegruppe Proreal

## Vermögensrechnung

**Investitionen und Desinvestitionen**

Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit der Anlagegruppe im Jahr 2016 kann wie folgt beschrieben werden:

	CHF
<b>Erneuerungen</b>	
Dübendorf, Lagerstrasse 14	766'000
Zürich, Baumackerstrasse 35, Gubelstrasse 28, 32, 34, 36	5'410'000
Diverse	582'000
<b>Total Investitionen 2016</b>	<b>6'758'000</b>
Verkäufe	keine
<b>Total Desinvestitionen 2016</b>	<b>0</b>

**Marktwertschätzungen und Inventarwert**

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2016 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Proreal beträgt CHF 1'007'371'465.– (Vorjahr CHF 996'002'450.–). Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 2.8% (Vorjahr 3.1%) und 4.6% (Vorjahr 4.7%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.6% (Vorjahr CHF 3.8%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 31. Dezember 2016 auf CHF 1'042.85 (Vorjahr CHF 1'036.37) nach Ausschüttung.

**Emissionstätigkeit**

Per 31. Oktober 2016 gab die Allgemeine Pensionskasse der SAirGroup 37'248 Ansprüche und mit gleichem Datum die Kaderversicherung SAirGroup 4'656 Ansprüche zurück. Beide Direktplatzierungen wurden im Vorzeichnungsrecht der bisherigen Anleger durchgeführt.

Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

## Erfolgsrechnung

**Erträge**

Das Total des Soll-Mietertrags inkl. Baurechtszinsertrag nahm um 0.04% auf CHF 50'311'665.53 zu. Die Mietzinsausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 3.13% (CHF 1'576'346.21) des Soll-Mietertrags gegenüber 1.59% (CHF 799'793.20) im Vorjahr. Die grössten Leerstände bestanden in den Liegenschaften Zürich, Baumackerstrasse 35, Gubelstrasse 28, 32, 34, 36 (CHF 419'808.00) und Grand-Lancy, Avenue Eugène Lance 38, 38Bis (CHF 378'540.50).

**Aufwendungen**

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 124'585.62 auf CHF 95'242.50 zurückgegangen. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 1'721'653.30 (Vorjahr CHF 1'700'417.53) und machte somit 3.62% (Vorjahr 3.52%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt sowie Erneuerungen) wurden total CHF 4'053'975.31 (Vorjahr CHF 7'786'779.64) bzw. 8.52% (Vorjahr 16.12%) 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 CHF	Investiert CHF	Offene Ver- pflichtungen CHF
<b>Erneuerungen</b>			
Liefefeld, Stationsstrasse 12, 14	4'500'000	164'000	4'333'600
<b>Total Verpflichtungen per 31.12.2016</b>	<b>4'500'000</b>	<b>164'000</b>	<b>4'333'600</b>

**Ausschüttung**

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2016 beträgt CHF 38'550'145.39. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 19'452'789.51) steht ein Betrag von CHF 58'002'934.90 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 4.14% (Vorjahr 4.16%). Die Ausschüttungsquote fällt im Berichtsjahr mit 102.52% höher aus als im Vorjahr mit 98.81%. Die Anlagerendite beläuft sich auf 4.97% (Vorjahr 4.90%).

## Anlagegruppe Urban & Mixed-use

### Vermögensrechnung

#### **Investitionen und Desinvestitionen**

Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit der Anlagegruppe im Jahr 2016 kann wie folgt beschrieben werden:

	CHF
<b>Käufe / Neubau</b>	
Regensdorf, Althardstrasse 70	102'797'000
<b>Total Investitionen 2016</b>	<b>102'797'000</b>
Verkäufe	keine
<b>Total Desinvestitionen 2016</b>	<b>0</b>

#### **Marktwertschätzungen und Inventarwert**

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2016 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Urban & Mixed-use beträgt CHF 102'797'000.–. Der Marktwert entspricht dem «at cost»-Wert. Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 31. Dezember 2016 auf CHF 1'012.55 nach Ausschüttung.

#### **Emissionstätigkeit**

Im Februar 2016 wurde die Erstemission von 669'503 Ansprüchen aufgelegt, welche in unregelmässigen Abständen, in Abhängigkeit der getätigten Investitionen, abgerufen werden. Per 31. März 2016 erfolgte ein Kapitalabruf von 60'000 Ansprüchen und per 30. November 2016 ein weiterer von 30'000 Ansprüchen.

Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Urban & Mixed-use eigene Mittel in der Höhe von CHF 90'000'000.– 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 beträgt CHF 2'361'607.10. Die Mietzinsausfallquote beträgt 25.94% (CHF 612'639.–) des Soll-Mietertrags. Der grosse Leerstand bestand in der neu erworbenen Liegenschaft Regensdorf, Althardstrasse 70.

#### **Aufwendungen**

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen beliefen sich im ersten Jahr auf CHF 141'856.63. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 126'644.75 und machte somit 7.13% des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt sowie Erneuerungen) wurden total CHF 170'965.– bzw. 9.62% 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 Urban & Mixed-use:

	Investitions- beschluss CHF	Investiert CHF	Offene Ver- pflichtungen CHF
Regensdorf, Althardstrasse 70	105'125'000	102'797'000	2'328'000

**Ausschüttung**

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2016 beträgt CHF 1'258'385.85. Da es sich um das erste Geschäftsjahr handelt, gibt es keinen Gewinnvortrag des Vorjahres. Somit steht ein Betrag von CHF 1'258'385.85 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Betrag von CHF 0.00 je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 0.00%. Die Ausschüttungsquote beträgt im Berichtsjahr 0.00%. Die Anlagerendite beläuft sich auf 1.26%.

## 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, Proreal und Urban & Mixed-use für das Jahr 2016 seien zu genehmigen.
2. Die Jahresberichte der Anlagestiftung Turidomus und der Anlagegruppen Casareal, Proreal und Urban & Mixed-use für das Jahr 2016 seien zu genehmigen.
3. Dem Stiftungsrat sei für das Geschäftsjahr 2016 Entlastung zu erteilen.

Zürich, 11. April 2017

### **Anlagestiftung Turidomus**

**Dr. Markus Notter**  
Präsident des Stiftungsrates

**Jörg Koch**  
Mandatsleiter

## Vermögensrechnung per 31. Dezember

	2016 CHF	2015 CHF
<b>Aktiven</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>15'222'712.52</b>	<b>997'971.99</b>
Flüssige Mittel	179'388.90	342'365.69
Kurzfristige Forderungen	15'040'283.57	653'387.60
Rechnungsabgrenzungen	3'040.05	2'218.70
<b>Anlagevermögen</b>	<b>3'273'006'104.89</b>	<b>3'118'696'096.59</b>
<b>Immobilien</b>	<b>3'269'014'000.00</b>	<b>3'115'792'900.00</b>
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	48'316'000.00	59'056'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	3'184'018'000.00	3'019'646'900.00
Miteigentumsanteile	36'680'000.00	37'090'000.00
Beteiligungen	3'992'104.89	2'803'196.59
Langfristige Forderungen	0.00	100'000.00
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>3'288'228'817.41</b>	<b>3'119'694'068.58</b>
<b>Passiven</b>		
<b>Fremdkapital</b>	<b>183'671'280.41</b>	<b>169'219'144.11</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten	3'704'247.74	7'258'213.95
Rechnungsabgrenzungen	174'222.97	316'475.06
Hypothekarschulden	0.00	4'500'000.00
Andere verzinsliche Darlehen	136'809.70	135'455.10
Latente Steuern	179'656'000.00	157'009'000.00
<b>Nettovermögen</b>	<b>3'104'557'537.00</b>	<b>2'950'474'924.47</b>
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	2'135'430	2'089'899
Veränderungen im Berichtsjahr	35'393	45'531
Stand am Ende der Berichtsperiode	2'170'823	2'135'430
<b>Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung</b>	<b>1'430.13</b>	<b>1'381.68</b>
Ausschüttung	46.00	46.00
<b>Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung</b>	<b>1'384.13</b>	<b>1'335.68</b>
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch</b>	<b>48.63</b>	<b>48.82</b>
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	2'950'474'924.47	2'763'751'318.24
Zeichnungen	47'273'722.24	57'935'010.33
Rücknahmen	0.00	0.00
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-98'229'780.00	-104'494'950.00
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	205'038'670.29	233'283'545.90
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	3'104'557'537.00	2'950'474'924.47

## Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2016 CHF	2015 CHF
<b>Mietertrag Netto</b>	<b>147'572'347.51</b>	<b>145'916'907.89</b>
Soll-Mietertrag	154'212'182.07	150'391'532.86
./. Minderertrag Leerstand	-6'893'597.00	-4'909'696.65
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-193'656.31	-148'332.73
Übrige Erträge aus Liegenschaften	447'418.75	583'404.41
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>-26'799'818.42</b>	<b>-26'988'713.00</b>
Instandhaltung	-13'425'872.25	-13'948'350.42
Instandsetzung	-13'373'946.17	-13'040'362.58
<b>Operativer Aufwand</b>	<b>-15'265'618.28</b>	<b>-14'723'223.11</b>
Ver- und Entsorgungskosten	-1'543'902.18	-1'480'406.00
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-2'667'151.00	-2'587'241.80
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-1'549'772.38	-1'435'264.69
Bewirtschaftungshonorare	-6'572'963.45	-6'361'805.44
Vermietungs- und Insertionskosten	-499'165.66	-479'537.18
Übriger operativer Aufwand	-672'569.11	-736'366.07
Steuern und Abgaben	-1'760'094.50	-1'642'601.93
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>105'506'910.81</b>	<b>104'204'971.78</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>1'618'888.95</b>	<b>967'797.20</b>
Aktivzinsen	85'669.75	56'132.17
Aktivierte Bauzinsen	791'054.77	595'906.66
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	742'164.43	315'758.37
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-217'445.85</b>	<b>-524'525.92</b>
Hypothekarzinsen	-28'793.75	-474'786.57
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-21'802.05	-1'341.10
Baurechtszinsaufwand	-166'850.05	-48'398.25
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-1'641'154.29</b>	<b>-1'542'870.96</b>
Vergütung Geschäftsführung	-996'933.62	-974'537.15
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-248'440.74	-252'340.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-395'779.93	-315'993.81
<b>Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>292'157.50</b>	<b>1'149'900.00</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	292'157.50	1'149'900.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>105'559'357.12</b>	<b>104'255'272.10</b>
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>1'042'221.46</b>	<b>8'977'473.80</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	1'042'221.46	8'977'473.80
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>106'601'578.58</b>	<b>113'232'745.90</b>
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>98'437'091.71</b>	<b>120'050'800.00</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	121'084'091.71	145'706'800.00
Veränderung latente Steuern	-22'647'000.00	-25'656'000.00
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>205'038'670.29</b>	<b>233'283'545.90</b>
<b>Ausschüttung und Verwendung des Erfolges</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	105'559'357.12	104'255'272.10
Vortrag des Vorjahres	51'681'650.77	45'656'158.67
<b>Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag</b>	<b>157'241'007.89</b>	<b>149'911'430.77</b>
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-99'857'858.00	-98'229'780.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>57'383'149.89</b>	<b>51'681'650.77</b>

Fertige Bauten

		Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	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 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	4'758'000	216'957
Allschwil	Lindenstrasse 25, 27, Ulmenstrasse 10, 12	4'569		16	31			42	8	117	11'629'500	11'113'000	14'640'000	749'768
Aubonne	Rue des Fossés-Dessous 15-35	3'016	1	7	21	23	3	106		981	19'329'900	23'241'700	28'290'000	1'462'558
Basel	Dolderweg 2, 4, Rebgrasse 17	977	2	8	14				2	203	5'468'200	8'308'000	8'729'000	405'458
Basel	Farnsbürgerstrasse 22	528	1	4	12			2		77	5'335'900	3'700'000	6'786'000	279'355
Basel	Grenzacherstrasse 30, 30a, 32	2'602		2	11	8		64		818	14'905'100	15'104'000	17'430'000	801'982
Basel	Hochstrasse 4-10, Pfeffingerstrasse 8-12, Solothurnerstrasse 11	1'442	4	11	2	7	4		1	449	4'997'200	11'027'000	6'701'000	399'178
Basel	Homburgerstrasse 6, 8	329			6	1			1		1'836'900	1'710'000	2'026'000	78'960
Basel	Leonhardstrasse 53, 55	2'093	1		11	5		63	2	994	10'825'200	11'518'000	16'190'000	707'089
Basel	Missionsstrasse 59	195	12			1				87	1'041'200	1'931'000	1'195'000	97'572
Basel	Prattelerstrasse 9, 11	4'281	5	28	27	6		17		130	13'479'200	15'757'000	20'710'000	961'855
Basel	Rümelinbachweg 10, 12	1'036		2	5	1	2	50		1'007	6'903'900	11'256'000	8'572'000	460'515
Bassersdorf	Auenring 11, 13	1'477		4	16			16	1		4'463'000	4'270'000	7'387'000	286'823
Bassersdorf	Im Baumgarten 1, 3, 5	3'945				18		23	2		6'672'000	6'175'000	7'488'000	362'645
Bassersdorf	Talgüetlistrasse 1, 3, 5	5'996	3	1	7	9	5	38	2		8'842'500	9'889'300	12'940'000	560'911
Belmont-sur-Lausanne	Route d'Arnier 8, 10	StWE	1	3	7	5	2	21			5'170'300	5'229'090	6'432'000	374'280
Bern	Bierhübelweg 35	456		2	5	5		1			3'480'200	3'250'800	5'293'000	228'367
Bern	Giacomettistrasse 8	1'409	16	21	9			23	1	124	6'197'000	8'233'700	8'366'000	493'257
Bern	Hintere Engehaldenstrasse 34, 36, 38	6'600			8	28	4	46	4	210	14'213'300	17'933'700	17'250'000	928'005
Bern	Hostettlerweg 4, Beyelerweg 5, von-Gunten-Strasse 5	BR		6	9	3	5	34			13'130'000	13'130'000	14'860'000	331'694
Bern	Länggassstrasse 19	1'476	1	1	1	6		24	2	732	6'853'200	6'426'200	7'730'000	421'240
Bern	Lentulustrasse 37	482	12	1							1'325'500	1'691'900	2'463'000	92'056
Biel	Gerbergasse 4-8, Freiestrasse 11-15	4'034		36	23	26		26		1'205	36'266'700	28'660'000	36'510'000	1'665'347
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	15'060'000	806'116
Bulle	Rue de la Berra 58, 60	3'240		20	2	6		45			4'953'600	5'682'400	8'382'000	433'719
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	33'400'000	1'802'884
Bussigny-près-Lausanne	Rue de l'Eguechaudens 1, 3	3'573		13	12	14		42			10'340'800	10'085'161	13'960'000	743'722
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	28'610'000	1'331'125
Carouge	Place du Rondeau 8	280	16		2					249	3'918'300	4'124'000	6'930'000	308'238
Celerina	Chesa Faratscha K, L, M	3'507			13	8	1	32	4		5'583'300	8'086'500	9'221'000	411'710
Cham	Kleinweid 1-11	19'464	8		28	43	23	159	24	114	43'560'000	38'847'000	65'220'000	2'654'935
Chavannes-près-Renens	Avenue de Préfaully 25a	362		23	8			41			7'031'700	6'020'840	9'522'000	536'977
Chavannes-près-Renens	Route de la Maladière 8, 10	2'176		16	8	8		50		701	6'909'100	8'585'060	6'850'000	464'924
Chavannes-près-Renens	Rue de la Blancherie 3	3'240	1	21	43	1		48			14'392'700	10'336'980	23'310'000	857'133
Chiasso	Corso San Gottardo 107, 107a, 107b, 107c	5'665	21	41	19	12		115		1'589	41'500'000	41'500'000	42'000'000	530'952
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	3'634'000	200'965
Crissier	Chemin de la Colline 16, 18, 22	2'600		2	15			24			3'102'100	3'320'077	4'165'000	232'926
Cureglia	Residenza Quadrela a, b, c, d, Via Moretto 1	11'297		9	21	12	3	89		1'124	14'400'000	13'861'000	17'480'000	905'418
Dättwil b. Baden	Husmatt 2, 3, 4	StWE	12	6	17	11	5	68	18	1'118	12'249'500	14'451'000	15'540'000	1'036'524
Dielsdorf	Gumpfenwiesenstrasse 22-38	10'288		8	7	24	18	77	9		17'624'700	21'018'900	21'430'000	1'088'316
Dielsdorf	Gumpfenwiesenstrasse 33, 35, 40-52	15'111			18	52	11	127	26		25'108'100	24'895'200	33'280'000	1'535'738
Dietikon	Malerstrasse 21, 23, 25	2'194		6	15			3	1		3'359'600	3'701'400	6'148'000	272'949
Dübendorf	Bungertweg 11	2'211	8		7	9	1	29		105	7'221'500	7'728'500	10'810'000	459'361
Dübendorf	Höglerstrasse 2, 4, 6, 8, 10	5'296		10	20	20		52	19		16'815'400	13'161'400	22'820'000	919'831
Dübendorf	Seidenweg 12, 14, Am Wasser 2	3'368		15	10	15	5	46		920	26'072'600	26'072'600	31'380'000	502'695
Düdingen	Alfons-Aeby-Strasse 39, 41	6'432	16	16	8	16		51	2		11'740'700	14'792'400	17'350'000	792'703
<b>Zwischentotal</b>		<b>173'313</b>	<b>152</b>	<b>384</b>	<b>546</b>	<b>513</b>	<b>105</b>	<b>2'004</b>	<b>145</b>	<b>14'874</b>	<b>537'057'200</b>	<b>564'829'205</b>	<b>709'248'000</b>	<b>31'195'728</b>

		Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	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 m <sup>2</sup>	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
<b>Übertrag</b>		<b>173'313</b>	<b>152</b>	<b>384</b>	<b>546</b>	<b>513</b>	<b>105</b>	<b>2'004</b>	<b>145</b>	<b>14'874</b>	<b>537'057'200</b>	<b>564'829'205</b>	<b>709'248'000</b>	<b>31'195'728</b>
Effretikon	Lindenstrasse 16	3'738	6	5	20	11		42			8'366'900	8'592'900	12'200'000	599'030
Effretikon	Weierstrasse 21, 23	2'177			6	6		14	1	12	3'646'600	4'380'000	5'866'000	257'516
Embrach	Bankstrasse 8, 10, 12, 14	4'029	4	4	4	16	8	35	3		9'614'000	7'860'000	13'550'000	584'592
Emmenbrücke	Oberhofmatte 3, 5, 7, 9, 11, 13	7'774		10	15	30	5	60	1		15'570'200	15'975'000	21'130'000	1'012'193
Engelburg	Kreuzstrasse 6-30	7'606		15	23	16		81	17		11'734'000	13'508'000	15'900'000	832'656
Fislisbach	Steinackerstrasse 16a, 16b, Schönbühlstrasse 17a, 17b	4'927		7	18	13		56	10		9'471'600	10'333'000	13'300'000	610'906
Frauenfeld	Thurstrasse 26, 26a, 28	2'543		6	9	3		24	1		3'037'000	3'437'000	3'972'000	233'316
Genève	Avenue d'Aire 91B, 91C	StWE			4	12	12	40		6	7'537'800	8'305'000	10'890'000	512'927
Genève	Avenue Henri-Golay 3	1'496				5	6	19		303	4'130'200	5'455'000	6'534'000	337'920
Genève	Bd Georges-Favon 1, 3, Quai de la Poste 8	511			1		7			1'172	7'778'400	10'545'000	11'530'000	533'990
Genève	Chemin des Crêts-de-Champel 7	1'552	1	24	1	15	1	23			13'600'900	11'686'000	16'220'000	761'624
Genève	Chemin Grange-Canal 23, 23a, 23b	2'268			6	18	6	41	1	588	8'665'300	12'734'000	13'370'000	699'107
Genève	Rue Daubin 33	1'093		33		3	3	12			5'880'900	6'180'000	9'136'000	270'037
Genève	Rue de Berne 8,10, Rue Michel-Roset 1	614		3	9	10	4			1'060	9'619'400	12'530'000	14'490'000	766'644
Genève	Rue de Soubeyran 2, 2bis, 4, 4bis, 4ter	3'319				42	28	94		31	23'233'000	26'284'000	34'830'000	1'562'261
Genève	Rue des Alpes 17	192	51				1			83	5'578'500	5'159'000	8'298'000	569'373
Genève	Rue des Bains 41, 43	StWE			5	1	5	12		149	4'130'200	4'961'000	5'634'000	310'769
Genève	Rue des Pénières 3	376	62				1				4'434'200	4'701'000	7'989'000	519'833
Genève	Rue du Belvédère 7	122		7	5						1'933'100	1'859'000	3'237'000	129'780
Genève	Rue Jean-Violette 10	508	12	13		1		10		460	5'859'400	5'796'000	6'778'000	403'144
Genève	Rue Liotard 10	1'165	10	4	16	9		6		919	7'272'900	10'326'000	13'470'000	613'825
Gland	Rue de la Paix 10, 12, 14, 16, 18	6'485		12	18	13		84		115	8'581'000	16'389'180	13'440'000	773'415
Glattbrugg	Fliederstrasse 6, 8	1'625		10	6	3		14			3'952'900	4'417'800	6'967'000	301'241
Glattbrugg	Rosenstrasse 9, 11	1'297		4	14	4		5			4'499'000	4'445'000	8'742'000	343'472
Goldach	Haini-Rennhas-Strasse 15	StWE		14	29	15		87			10'675'800	16'184'900	10'910'000	774'950
Goldach	Seebühlstrasse 8, 10	2'781		8	6	6		23	3		4'726'200	4'427'000	6'945'000	284'418
Grand-Lancy	Avenue des Communes-Réunies 2, 6, Place du 1 <sup>er</sup> Aout 2	464				3	15	5		649	7'490'400	7'886'000	9'794'000	564'600
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	24'390'000	1'611'994
Hünenberg	Eichrüti 1-11, 12a, 12b, 14a, 14b, 16a, 16b		1	8	19	27	13	104	13		30'209'000	28'000'000	36'680'000	1'731'361
Hünenberg	Eichrüti 20, 21a, 21b, 21c, 22, 23a, 23b, 24, 26			6	20	42	2	90	14	74	35'658'200	32'832'000	44'760'000	1'910'011
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	27'220'000	1'271'211
Kleindöttingen	Feldstrasse 16, 18	3'696		5	5	10	5	41			5'552'000	6'895'000	9'291'000	442'363
Kloten	Am Balsberg 22, 24, 26, 28	5'760		6	16	14	9	73	6		12'993'200	12'350'000	16'040'000	833'060
Kloten	Am Balsberg 32	3'142	10	15	15	10		66			13'709'500	9'225'000	20'300'000	837'644
Kloten	Am Balsberg 34, 36, 38	9'099		26	16	32	9	114	10		33'574'900	21'765'200	43'060'000	1'614'574
Kloten	Balsbergweg 4-22	9'077		18	37	16		77	11	109	19'643'000	18'368'000	31'360'000	1'298'364
Kloten	Flughafenstrasse 6, 8	2'787		6	25				2	51	6'308'000	7'360'000	10'110'000	440'015
Kloten	Hardacker 17-33, 35, 37	18'467	37	12	90	12		141	22	354	31'274'500	32'358'300	54'010'000	2'203'370
Kloten	Hohrainli 16	1'025	15	15		1					3'369'700	2'993'000	3'379'000	235'641
Kloten	Hohrainli 18	916							2		1'933'200	1'865'500	1'009'000	170'412
Kloten	Hohrainli 47	1'058		5	10				1		3'214'000	3'095'500	5'025'000	214'008
Kloten	Schwimmbadstrasse 9	945	27	4				12			4'279'000	3'170'000	8'387'000	332'802
Kloten	Thalwiesen / Hohrainli PP/GP	3'787						193	2		1'939'000	1'711'200	2'768'000	132'833
Kloten	Thalwiesenstrasse 17, 19, 21 Hohrainlistrasse 20, 22	5'246	2	36	30				7		13'939'300	12'060'800	22'960'000	932'922
Kloten	Thalwiesenstrasse 23, 25, 27	2'748	5	40	14						11'622'600	10'654'300	19'550'000	820'205
<b>Zwischentotal</b>		<b>351'966</b>	<b>398</b>	<b>767</b>	<b>1'097</b>	<b>1'014</b>	<b>274</b>	<b>3'807</b>	<b>298</b>	<b>21'045</b>	<b>1'018'376'700</b>	<b>1'057'000'785</b>	<b>1'394'669'000</b>	<b>63'392'057</b>

		Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	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 m <sup>2</sup>	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
<b>Übertrag</b>		<b>351'966</b>	<b>398</b>	<b>767</b>	<b>1'097</b>	<b>1'014</b>	<b>274</b>	<b>3'807</b>	<b>298</b>	<b>21'045</b>	<b>1'018'376'700</b>	<b>1'057'000'785</b>	<b>1'394'669'000</b>	<b>63'392'057</b>
Kreuzlingen	Esslenstrasse 16, 18, 20, 22	12'023		2	10	15	5	51	8		9'340'700	9'345'000	11'850'000	608'456
Kreuzlingen	Reutistrasse 13, 15	3'960		10	10	8		35			5'770'000	5'400'000	7'960'000	405'834
Kreuzlingen	Zeppelinstrasse 11, 13, 15, Emmishoferstrasse 37, 39, 41			2	12	27	4	64	11		14'911'600	14'065'000	19'730'000	929'175
Lausanne	Avenue Dickens 2, 4, 6, 8, Avenue d'Ouchy 9, Chemin du Treyblanc 1	2'494			8	12		7		2'196	14'097'500	13'016'789	18'710'000	875'912
Lausanne	Avenue Eugène-Rambert 5	877	2	3	8	4	3	11			4'197'900	4'249'010	6'131'000	313'943
Lausanne	Chemin de Bellerive 17	StWE	21	3				11			3'929'400	6'091'360	5'839'000	309'324
Lausanne	Chemin de la Prairie 60, 62	2'398	100			1		31		100	9'746'900	8'076'970	18'500'000	1'018'233
Lausanne	Rue de Genève 75	548	23	40		1				799	12'519'600	13'226'830	20'850'000	915'765
Lausanne	Rue du Crêt 6	393	12								1'344'200	1'052'749	2'028'000	123'417
Lausanne	Avenue Auguste Tissot 6	1'219				4	4	8			2'998'700	4'618'815	5'918'000	233'189
Le Lignon	Avenue du Lignon 24, 25, 44, 45	836			35	54	15	107		18	18'564'600	27'115'000	29'110'000	1'626'363
Le Mont-sur-Lausanne	Route de Lausanne 14	3'171	4		10	4		39	2	1'127	6'017'000	8'559'830	5'737'000	522'835
Lugano	Via Simen 16, 18	2'205		12	24	12		50		230	12'130'000	11'629'000	15'720'000	800'374
Lutry	Chemin de la Culturaz 42A, 42B, 44A, 44B	2'875	13	8	8	12	4	50			12'158'700	11'214'050	19'000'000	765'391
Luzern	Morgartenstrasse 17, Zentralstrasse 16	868	5			2	2	10		1'424	5'970'500	6'295'000	7'526'000	424'620
Männedorf	Alte Landstrasse 396, 398	1'866	1			2	4	18	1	111	4'261'300	6'255'000	6'076'000	260'178
Männedorf	Brunngasse 18	467			2		2				1'805'400	2'150'000	2'567'000	107'752
Männedorf	Hofenstrasse 7	1'304			3	3		10	2		2'169'200	2'445'600	2'786'000	118'092
Männedorf	Mooshalde 40, 42, 43, 44, 45, 46, Herweg 1	10'232			9	19	5	36	6		14'956'000	12'715'500	16'480'000	682'726
Meilen	Gruebstrasse 21, 23	3'768		7	7	12		28	1	66	7'390'000	6'744'500	12'260'000	481'032
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	27'730'000	1'499'726
Münchenbuchsee	Höheweg 4, 14, 18, 20	StWE	1	7		16		24			6'627'800	6'090'600	8'251'000	399'478
Münchenbuchsee	Oberdorfstrasse 35, 35a, 37, 37a	BR		5		12	2	28		551	7'781'200	7'347'600	7'635'000	481'300
MuttENZ	St. Jakobs-Strasse 10, 12	1'694	6	6	7			17	5	235	4'718'900	3'789'000	6'637'000	318'247
Niederhasli	Nöschikonerstrasse 24	1'331		3	6	3		12			2'240'000	2'634'300	4'090'000	174'744
Nussbaumen	Flurstrasse 4, 6, 8, 10	6'281			24	26	3	72			14'238'600	20'638'000	22'140'000	980'319
Nyon	Chemin de la Redoute 30, 32, 34, 36, 38	9'911	15	12	39		9	84		691	19'210'000	18'965'100	25'120'000	1'479'405
Oberhasli	Rebstrasse 13, 15, Birchstrasse 159, 161, 163, 165	5'557	2			12	12	24	7		11'056'900	7'655'400	13'550'000	382'610
Obernau b. Kriens	Hubelstrasse 12, 14, 16, 18, 20	7'450	4	9	12	28		63	7		14'349'000	14'629'000	16'420'000	845'349
Obfelden	Winkelstrasse 41	1'388			4	2		9		6	1'614'200	1'898'000	2'090'000	101'574
Onex	Rue du Vieux-Moulin 9, 11	5'206		32	1	73		43	3	26	16'249'900	24'480'000	27'800'000	1'696'011
Opfikon	Farman-Strasse 8, 10, 12, 14	2'933		32	34	18		76		644	50'701'400	36'100'000	62'690'000	2'210'228
Préverenges	Route de Genève 64C, 64D	3'695	8	2	16	2		36			6'868'000	7'880'872	13'900'000	535'347
Préverenges	Route d'Yverdon 25b	2'411			8	8		23			3'671'300	3'680'928	4'249'000	287'164
Pully	Avenue de Lavaux 70a, 70b	1'797	3	15	7	2		16			4'018'400	4'181'900	6'876'000	373'741
Rapperswil-Jona	Heimatstrasse 20, 22, 24, 26, 28, 30	8'753		6	22	32		92	15		16'094'400	16'960'800	25'990'000	1'123'530
Rapperswil-Jona	Säntisstrasse 28	2'924		1	26	9		35			8'284'100	7'303'000	13'650'000	599'531
Reinach	Im Reinacherhof 61–93	5'136		12	15	15		42	4		16'634'700	11'745'000	20'650'000	887'110
Renens	Avenue du 14 Avril 1, 1B, 3, 5, 7, Route de Crissier 14	3'709	2	22	27	16		95		3'287	25'558'300	34'679'787	37'200'000	1'768'339
Riaz	Rue de la Perrausa 8, 14, 16	StWE		3	12	3		26			3'302'400	4'031'800	5'112'000	296'116
Richterswil	Im Leemann 9	1'075	1	5	3	3		9	2		3'027'000	2'905'900	4'927'000	198'124
Richterswil	Zugerstrasse 21, 23	1'098	1	4	8	2		7		95	3'088'600	3'761'900	4'649'000	228'348
Riehen	Grenzacherweg 261, 263	2'072		6	18	2		16			6'202'600	6'197'000	8'586'000	376'859
Riehen	Gstaltenrainweg 61–77, Niederholzboden 50–58	16'912	10	6	23	62	11	103	7		35'084'000	42'339'000	45'940'000	2'220'841
Rohr	Hauptstrasse 35, 37a, 37b, 37c, 37d	9'267	7		12	16		86		1'348	19'500'500	17'742'000	17'430'000	879'833
<b>Zwischentotal</b>		<b>507'576</b>	<b>640</b>	<b>1'045</b>	<b>1'604</b>	<b>1'583</b>	<b>376</b>	<b>5'446</b>	<b>379</b>	<b>36'396</b>	<b>1'515'209'000</b>	<b>1'574'884'625</b>	<b>2'062'759'000</b>	<b>95'258'541</b>

		Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	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 m <sup>2</sup>	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
<b>Übertrag</b>		<b>507'576</b>	<b>640</b>	<b>1'045</b>	<b>1'604</b>	<b>1'583</b>	<b>376</b>	<b>5'446</b>	<b>379</b>	<b>36'396</b>	<b>1'515'209'000</b>	<b>1'574'884'625</b>	<b>2'062'759'000</b>	<b>95'258'541</b>
Rorbas	Joselrain 2–18, Nauengasse 11–31	16'188		6	19	26	11	78	35		16'425'200	18'615'000	21'420'000	1'115'720
Rorbas	Nauengasse 14, Zilacherstrasse 21, 23	3'572		4	6	9	3	27	5		4'574'800	4'780'000	6'283'000	327'884
Rotkreuz	Birkenmatt 10, 21, 23	1'947	2	3		13	5	47	6	565	11'725'300	9'674'000	13'600'000	630'083
Rüfenacht	Alte Bernstrasse 6, 8	2'084	2	3	9	2	1	13	3		3'313'000	5'041'600	4'323'000	206'861
Schliern b. Köniz	Talbodenstrasse 84, 86	2'258		4		12		15	3		5'200'200	4'962'700	6'218'000	286'885
Sevelen	Guschastrasse 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23	8'580		17	28	20	4	103	3	23	14'553'700	19'739'200	17'620'000	1'042'323
Spreitenbach	Geeracherstrasse 14–32	7'804		20	17	21	1	83	14	61	13'241'000	22'557'000	21'440'000	1'009'725
St. Gallen	Folchartstrasse 24	1'714			3	3	3	10			3'592'000	3'692'000	4'697'000	216'105
St. Gallen	Gerhaldenstrasse 43, 45	1'960			12	1	2	10			4'340'000	4'473'000	5'783'000	260'932
St. Gallen	Schneebergstrasse 32, 34	1'044		1	1	5	3	2			3'406'200	3'400'200	4'031'000	115'855
Stäfa	Tödistrasse 9, 11, 13, 15	3'664			4	20		24	4	88	5'626'500	7'274'200	11'820'000	481'266
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	48'540'000	2'320'474
Steinmaur	Frohbergstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15	9'920			9	33	14	81	24	27	18'747'500	19'213'800	19'920'000	1'078'885
Thônex	Chemin Edouard-Olivet 7, 9	922		4	4	6	4	20			4'233'500	4'811'000	5'496'000	315'072
Thun	Länggasse 1, 1a, 1b, 1c, Frutigenstrasse 16	5'500	12		18	23		101		2'855	22'994'700	31'100'000	29'890'000	1'491'691
Uster	Wilgüetlistrasse 17, 19	1'940			8	8		8			2'877'000	3'228'800	6'079'000	235'691
Wettingen	Ahornweg 1	2'180		8	17			7			5'361'900	6'214'000	8'607'000	358'503
Wetzikon	Ankengasse 5, 9	1'902		9	6	3		18			3'293'500	3'386'000	6'022'000	257'294
Widen	Schachenfeldstrasse 10–22, Bremgarterstrasse 19–27, 37, 39, Dornigasse 27–35, 41, 43	49'129	7	5	53	114	75	358	40	569	83'352'800	110'445'510	122'080'000	5'537'676
Wil	Grundgasse 1–7, 2–12	11'718	3	8	24	22	4	77	17	233	15'519'000	20'209'000	18'250'000	1'088'707
Winkel	Mülibachstrasse 1–23	11'762			22	16	8	79		93	19'319'800	15'226'000	24'630'000	1'006'959
Winkel	Tüfwiesstrasse 11–17, Spichergasse 2–10, 5, 7, 11	16'896		15	16	36	12	100	16	14	21'880'000	24'596'800	25'410'000	1'106'219
Winterthur	Hammerweg 1, 3	886	3	9	3			11			2'966'200	2'853'200	5'239'000	196'368
Winterthur	Moosackerstrasse 22, 24, 26, 28, 30, 32	5'429		8	21	11		47	10		10'443'200	10'058'200	12'900'000	654'325
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	73'200'000	3'183'062
Winterthur	Rütlistrasse 17	808		4	14			5			4'837'500	4'350'600	7'594'000	323'864
Winterthur	Rychenbergstrasse 57a, 57b, 55a, 55b, 67, 73	8'288		13	37	37	11	177	16	3'657	71'263'200	69'900'000	70'420'000	3'215'349
Winterthur	Sulzbergstrasse 1, 3	1'473		15	20	5		22			7'853'000	7'181'000	14'050'000	550'271
Winterthur	Walkestrasse 16	665	4	5	3	4		7			3'239'300	2'881'400	5'415'000	220'946
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	17'780'000	1'068'136
Zofingen	Kanalweg 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26	12'346		20	28	48	24	143	3		27'290'000	38'197'000	31'480'000	1'729'601
Zug	Bleichimatt 15, 17, 19	1'879		3	21			10		40	3'311'700	3'950'000	11'050'000	451'460
Zug	Gimenenstrasse 4	3'814		1	11	7	1	26			6'171'800	5'582'000	9'852'000	392'628
Zug	Steinhauserstrasse 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33	8'955	12	15	43	28	1	120			26'697'400	22'404'000	41'970'000	1'795'901
Zürich	Anton Higi-Strasse 6, 8, 12, 14	2'286		1	10	5		6			3'708'300	4'240'000	6'319'000	262'969
Zürich	Berninastrasse 50, 52	2'518	11	2		7		34	1	1'976	8'450'100	20'397'000	12'150'000	433'060
Zürich	Emil-Oprecht-Strasse 1, 3, 5, 7, 9	4'230		24	48	6	6	35		821	35'085'000	24'005'000	51'040'000	2'045'238
Zürich	Feldstrasse 63	166				5				76	2'394'500	1'800'000	4'661'000	159'246
Zürich	Georg Kempf-Strasse 1–12, 14	16'379	11	11	64	60	5	153	15	481	37'776'800	40'276'800	62'360'000	2'849'834
Zürich	Gertrudstrasse 36	172			5						1'872'000	1'585'100	3'503'000	119'892
Zürich	Guggachstrasse 23	533			5	4		4		78	2'857'500	2'569'300	5'248'000	182'316
Zürich	Habsburgstrasse 39	322			10			2			4'372'000	2'430'000	7'634'000	245'286
Zürich	Hohlstrasse 283–305	6'760	1	15	38	26		108	6	2'006	30'022'100	37'551'500	41'360'000	1'937'394
Zürich	Hornbachstrasse 33	244	1		1	4		2			2'483'100	2'240'200	4'870'000	182'318
<b>Zwischentotal</b>		<b>773'131</b>	<b>729</b>	<b>1'342</b>	<b>2'328</b>	<b>2'294</b>	<b>639</b>	<b>7'942</b>	<b>616</b>	<b>52'870</b>	<b>2'200'877'300</b>	<b>2'321'004'415</b>	<b>2'995'013'000</b>	<b>137'948'812</b>

		Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	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 Nutzungsfächen in m <sup>2</sup>	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
<b>Übertrag</b>		<b>773'131</b>	<b>729</b>	<b>1'342</b>	<b>2'328</b>	<b>2'294</b>	<b>639</b>	<b>7'942</b>	<b>616</b>	<b>52'870</b>	<b>2'200'877'300</b>	<b>2'321'004'415</b>	<b>2'995'013'000</b>	<b>137'948'812</b>
Zürich	Im oberen Boden 15, 17, 19, 21, 23	5'618		3	4	20	9	46	15	70	15'039'300	16'002'000	18'490'000	837'195
Zürich	Kinkelstrasse 24	634	3		8			3			2'601'100	2'524'300	4'373'000	150'552
Zürich	Klosbachstrasse 133	607					4	4	1		2'323'900	2'924'100	5'783'000	210'356
Zürich	Kreuzstrasse 40	712		22	4	5	1	15	2	371	17'347'200	11'018'500	29'290'000	1'030'004
Zürich	Lagerstrasse 81, 83, 85, 87, 89, 91	2'677	12	69	8			69			16'569'200	18'206'000	32'550'000	1'394'609
Zürich	Landhusweg 3, Seebacherstrasse 8	1'639	1	5	5	2		8	1	93	3'026'700	4'625'000	4'871'000	208'101
Zürich	Martastrasse 134	152			5				1		2'049'000	1'669'600	3'348'000	110'892
Zürich	Martastrasse 144, Aemterstrasse 106	358		6	11			2	1		4'428'000	4'168'600	9'375'000	307'664
Zürich	Nordstrasse 227	370		1	6			5		131	2'952'000	2'273'200	4'755'000	184'401
Zürich	Oerlikonerstrasse 63, 65	StWE			10	6		18			5'145'500	7'878'222	8'399'000	381'768
Zürich	Roggenstrasse 6, 8	500		24	4						5'445'500	4'690'000	11'690'000	433'468
Zürich	Schwandenholzstrasse 264, 266, 268, 270, 272	4'759	2		2	22	6	37	18		12'262'900	13'819'000	14'700'000	639'736
Zürich	Singlistrasse 31, 33, 35	1'925			12	7		12		27	5'044'600	5'055'000	8'219'000	334'880
Zürich	Stiglenstrasse 53, 55	1'682	8		16			9			5'991'000	4'555'000	9'652'000	361'637
Zürich	Trottenstrasse 33, 35	1'184	12		12			24			6'012'600	4'617'100	9'318'000	345'548
Zürich	Wieslergasse 12, 14	1'963		6	14			9	7	44	7'093'400	5'899'000	11'240'000	452'312
Zürich	Zweierstrasse 164	140					1	1		25	1'617'000	1'674'900	2'952'000	114'600
<b>Total fertige Bauten</b>		<b>798'051</b>	<b>767</b>	<b>1'478</b>	<b>2'449</b>	<b>2'356</b>	<b>660</b>	<b>8'204</b>	<b>662</b>	<b>53'631</b>	<b>2'315'826'200</b>	<b>2'432'603'937</b>	<b>3'184'018'000</b>	<b>145'446'534</b>
Angefangene Bauten	<b>Dübendorf</b>	Hochbord									135'000		135'000	
	<b>Grabs</b>	An der Wassergasse									9'149'000		9'149'000	
	<b>Kriens</b>	Amstutzweg 7, Amstutzstrasse 24									10'386'000		10'386'000	
	<b>Schlieren</b>	Badenerstrasse 90									28'646'000		28'646'000	290'500
	<b>Total angefangene Bauten</b>										<b>48'316'000</b>	<b>0</b>	<b>48'316'000</b>	<b>290'500</b>
Bauland	<b>Total Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>										<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Miteigentumsanteile	<b>Visp</b>	Brückenweg 8, 10, 12, 14	ME	25	33	21		88		6'465	30'200'000	22'662'750	36'680'000	1'751'820
	<b>Total Miteigentumsanteile</b>			<b>0</b>	<b>25</b>	<b>33</b>	<b>21</b>	<b>0</b>	<b>88</b>	<b>0</b>	<b>30'200'000</b>	<b>22'662'750</b>	<b>36'680'000</b>	<b>1'751'820</b>
Total Grundstückverzeichnis Casareal	<b>Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>										0	0	0	0
	<b>Angefangene Bauten</b>										48'316'000	0	48'316'000	290'500
	<b>Fertige Bauten</b>										2'315'826'200	2'432'603'937	3'184'018'000	145'446'534
	<b>Miteigentumsanteile</b>										30'200'000	22'662'750	36'680'000	1'751'820
	<b>Total</b>										<b>2'394'342'200</b>	<b>2'455'266'687</b>	<b>3'269'014'000</b>	<b>147'488'855</b>

**Aufstellung der Käufe und Verkäufe:**

Käufe: Dübendorf, Hochbord (Baurechtsvertrag) per 4. April 2016  
 Renens, Avenue du 14 Avril 5 (Anteil 250/1000 Miteigentum) per 1. Juni 2016  
 Zürich, Berninastrasse 50 (Anteil 600/1000 Miteigentum) per 1. Oktober 2016

Verkäufe: Vufflens, La Ruelle 9 per 1. Juli 2016

**Miteigentum:**

Visp, Brückenweg 8, 10, 12, 14  
 Miteigentumsanteil ½  
 Finanzaufgaben: nur Anteil Turidomus abgebildet

## Vermögensrechnung per 31. Dezember

	2016 CHF	2015 CHF
<b>Aktiven</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>370'033.54</b>	<b>741'496.41</b>
Flüssige Mittel	112'932.69	167'038.18
Kurzfristige Forderungen	257'100.85	574'458.23
Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00
<b>Anlagevermögen</b>	<b>1'008'644'520.32</b>	<b>996'859'253.41</b>
<b>Immobilien</b>	<b>1'007'371'465.00</b>	<b>996'002'450.00</b>
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0.00	0.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	957'306'000.00	946'872'000.00
Miteigentumsanteile	50'065'465.00	49'130'450.00
Beteiligungen	1'273'055.32	856'803.41
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>1'009'014'553.86</b>	<b>997'600'749.82</b>
<b>Passiven</b>		
<b>Fremdkapital</b>	<b>53'600'100.89</b>	<b>47'882'394.41</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten	496'191.56	583'118.56
Rechnungsabgrenzungen	61'909.33	71'275.85
Hypothekarschulden	25'200'000.00	19'900'000.00
Andere verzinsliche Darlehen	0.00	0.00
Latente Steuern	27'842'000.00	27'328'000.00
<b>Nettovermögen</b>	<b>955'414'452.97</b>	<b>949'718'355.41</b>
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	878'258	737'144
Veränderungen im Berichtsjahr	0	141'114
Stand am Ende der Berichtsperiode	878'258	878'258
<b>Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung</b>	<b>1'087.85</b>	<b>1'081.37</b>
Ausschüttung	45.00	45.00
<b>Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung</b>	<b>1'042.85</b>	<b>1'036.37</b>
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch</b>	<b>43.89</b>	<b>45.54</b>
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	949'718'355.41	793'080'360.47
Zeichnungen	0.00	145'471'600.32
Rücknahmen	0.00	0.00
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-39'521'610.00	-33'171'480.00
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	45'217'707.56	44'337'874.62
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	955'414'452.97	949'718'355.41

## Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2016 CHF	2015 CHF
<b>Mietertrag Netto</b>	<b>47'578'647.67</b>	<b>48'314'598.64</b>
Soll-Mietertrag	48'875'460.98	48'856'326.09
./. Minderertrag Leerstand	-1'444'699.50	-634'619.50
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-131'646.71	-165'173.70
Übrige Erträge aus Liegenschaften	279'532.90	258'065.75
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>-5'775'610.61</b>	<b>-9'487'197.17</b>
Instandhaltung	-1'721'635.30	-1'700'417.53
Instandsetzung	-4'053'975.31	-7'786'779.64
<b>Operativer Aufwand</b>	<b>-3'231'951.73</b>	<b>-3'060'071.05</b>
Ver- und Entsorgungskosten	-121'688.50	-132'261.20
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-683'107.52	-509'451.95
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-413'894.93	-425'917.44
Bewirtschaftungshonorare	-1'227'270.85	-1'225'808.10
Vermietungs- und Insertionskosten	-79'627.25	-67'098.35
Übriger operativer Aufwand	-270'258.23	-245'172.76
Steuern und Abgaben	-436'104.45	-454'361.25
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>38'571'085.33</b>	<b>35'767'330.42</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>1'560'030.94</b>	<b>4'509'306.77</b>
Aktivzinsen	12'783.28	19'138.87
Aktiviert Bauzinsen	57'330.57	113'114.39
Baurechtszinsertrag	1'436'204.55	1'436'237.75
Übrige Erträge	53'712.54	2'940'815.76
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-1'196'472.11</b>	<b>-1'319'365.62</b>
Hypothekarzinsen	-95'242.50	-219'828.12
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-30'049.61	-28'357.50
Baurechtszinsaufwand	-1'071'180.00	-1'071'180.00
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-384'498.77</b>	<b>-545'544.45</b>
Vergütung Geschäftsführung	-250'381.17	-369'353.85
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-49'404.37	-52'456.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-84'713.23	-123'734.60
<b>Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>0.00</b>	<b>1'587'532.50</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0.00	1'587'532.50
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>38'550'145.39</b>	<b>39'999'259.62</b>
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>5'667.56</b>	<b>-5'084.00</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	5'667.56	-5'084.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>38'555'812.95</b>	<b>39'994'175.62</b>
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>6'661'894.61</b>	<b>4'343'699.00</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	7'175'894.61	955'699.00
Veränderung latente Steuern	-514'000.00	3'388'000.00
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>45'217'707.56</b>	<b>44'337'874.62</b>
<b>Ausschüttung und Verwendung des Erfolges</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	38'550'145.39	39'999'259.62
Vortrag des Vorjahres	19'452'789.51	18'975'139.89
<b>Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag</b>	<b>58'002'934.90</b>	<b>58'974'399.51</b>
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-39'521'610.00	-39'521'610.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>18'481'324.90</b>	<b>19'452'789.51</b>

		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 Nutzungsfächen in m²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
Fertige Bauten	<b>Basel</b>	Aeschengraben 9	3'549			1		256	1	7'151	46'331'500	44'253'000	48'560'000	2'736'928
	<b>Basel</b>	Steinentorstrasse 45	282	12	3					851	6'848'300	5'971'000	8'569'000	396'088
	<b>Bern</b>	Hilfikerstrasse 1	BR					105		15'087	76'586'000	69'064'973	73'780'000	3'604'601
	<b>Bern</b>	Hilfikerstrasse 3	BR					114		16'394	79'458'400	69'346'027	76'430'000	3'830'860
	<b>Bremgarten</b>	Sonnengutstrasse 2, 4	StWE					61	4	7'890	32'899'800	27'635'800	38'040'000	2'253'067
	<b>Chur</b>	Giacomettistrasse 32, 34	2'933		1	2	8	27	2	1'200	10'161'300	9'467'200	10'900'000	601'380
	<b>Dübendorf</b>	Lagerstrasse 14	5'061					121		7'625	24'043'600	20'300'000	17'390'000	1'135'910
	<b>Emmenbrücke</b>	Bahnhofstrasse 7	1'281	1	3		1	29	2	1'382	3'255'400	5'391'000	4'372'000	244'284
	<b>Genève</b>	Quai du Seujet 20	632					66		2'375	22'351'400	21'674'000	25'220'000	1'504'038
	<b>Grand-Lancy</b>	Avenue Eugène Lance 38, 38Bis	4'292					98		6'102	38'467'000	28'366'000	33'720'000	1'607'121
	<b>Ittigen</b>	Ey 10	7'582					240		30'397	123'037'000	103'560'000	130'390'000	5'400'000
	<b>Liebefeld</b>	Stationstrasse 12, 14	4'857				1	126	1	10'580	27'745'500	30'000'000	25'270'000	1'886'864
	<b>Zug</b>	Baarerstrasse 82	1'412		8	3	2	72	1	2'506	20'501'000	14'871'000	27'950'000	1'151'242
	<b>Zürich</b>	Albulastrasse 55, 57	3'252					88		7'330	23'412'900	25'592'000	21'230'000	1'356'804
	<b>Zürich</b>	Baumackerstrasse 35, Gubelstrasse 28, 32, 34, 36; Schulstrasse 3	4'998	8	2	20	18	153	15	9'355	68'570'800	65'418'000	69'930'000	2'977'964
	<b>Zürich</b>	Binzmühlestrasse 170	10'716					74	1	18'104	58'964'700	37'275'000	63'510'000	3'126'899
	<b>Zürich</b>	Bleicherweg 21, Beethovenstrasse 35	1'461					77	3	7'305	111'929'100	55'902'000	117'530'000	5'080'332
	<b>Zürich</b>	Eisengasse 16	423		1	1		5		648	4'413'000	4'316'400	5'955'000	274'692
	<b>Zürich</b>	Eisengasse 18	264			1	1	3	1	0	6'826'000	3'364'300	5'478'000	164'360
	<b>Zürich</b>	Josefstrasse 212, 214, 216, 218	7'056					71	2	17'555	81'332'000	50'120'000	114'660'000	6'148'668
	<b>Zürich</b>	Mühlebachstrasse 70	532		1	1		21	2	1'323	11'325'000	5'936'000	13'390'000	459'423
	<b>Zürich</b>	Seefeldstrasse 108	932				3	18	2	1'255	9'864'100	9'270'600	16'590'000	676'230
	<b>Zürich</b>	Wiesenstrasse 11	755					8	1	911	5'432'200	5'062'400	8'442'000	410'337
	<b>Total fertige Bauten</b>		<b>62'270</b>	<b>21</b>	<b>19</b>	<b>29</b>	<b>34</b>	<b>1'833</b>	<b>38</b>	<b>173'326</b>	<b>893'756'000</b>	<b>712'156'700</b>	<b>957'306'000</b>	<b>47'028'090</b>
Angefangene Bauten	<b>Total angefangene Bauten</b>										<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Bauland	<b>Total Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>										<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Miteigentumsanteile	<b>Bellinzona</b>	Via Nizzola 1a, 1b	ME		2	6		194	1	3'448	7'173'000	14'044'800	8'340'240	550'578
	<b>Bern</b>	Terrain Spitalgasse 17, 19, 21, Schauplatzgasse 8, 10	A-BR/ME								32'626'500	A-Baurecht	41'725'225	1'436'185
	<b>Total Miteigentumsanteile</b>			<b>0</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>194</b>	<b>1</b>	<b>3'448</b>	<b>39'799'500</b>	<b>14'044'800</b>	<b>50'065'465</b>	<b>1'986'762</b>
Total Grundstückverzeichnis Proreal	<b>Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>										0	0	0	0
	<b>Angefangene Bauten</b>										0	0	0	0
	<b>Fertige Bauten</b>										893'756'000	712'156'700	957'306'000	47'028'090
	<b>Miteigentumsanteile</b>										39'799'500	14'044'800	50'065'465	1'986'762
	<b>Total</b>										<b>933'555'500</b>	<b>726'201'500</b>	<b>1'007'371'465</b>	<b>49'014'852</b>

## Aufstellung der Käufe und Verkäufe:

Käufe: Keine  
Verkäufe: Keine

## 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

## Vermögensrechnung per 31. Dezember

2016  
CHF

<b>Aktiven</b>	
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>1'284'539.74</b>
Flüssige Mittel	136'163.64
Kurzfristige Forderungen	1'147'612.95
Rechnungsabgrenzungen	763.15
<b>Anlagevermögen</b>	<b>102'928'239.79</b>
<b>Immobilien</b>	<b>102'797'000.00</b>
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	102'797'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	0.00
Miteigentumsanteile	0.00
Beteiligungen	131'239.79
Langfristige Forderungen	0.00
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>104'212'779.53</b>
<b>Passiven</b>	
<b>Fremdkapital</b>	<b>13'083'393.68</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten	145'433.68
Rechnungsabgrenzungen	8'960.00
Hypothekarschulden	12'800'000.00
Andere verzinsliche Darlehen	0.00
Latente Steuern	129'000.00
<b>Nettovermögen</b>	<b>91'129'385.85</b>
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>	
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	0
Veränderungen im Berichtsjahr	90'000
Stand am Ende der Berichtsperiode	90'000
<b>Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung</b>	<b>1'012.55</b>
Ausschüttung	0.00
<b>Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung</b>	<b>1'012.55</b>
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch</b>	<b>13.98</b>
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>	
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	0.00
Zeichnungen	90'000'000.00
Rücknahmen	0.00
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	0.00
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	1'129'385.85
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	91'129'385.85

## Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

2016

CHF

<b>Mietertrag Netto</b>	<b>1'777'468.10</b>
Soll-Mietertrag	2'361'607.10
./. Minderertrag Leerstand	-612'639.00
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	0.00
Übrige Erträge aus Liegenschaften	28'500.00
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>-297'609.75</b>
Instandhaltung	-126'644.75
Instandsetzung	-170'965.00
<b>Operativer Aufwand</b>	<b>-328'484.25</b>
Ver- und Entsorgungskosten	0.00
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-216'816.40
Delkredere	0.00
Versicherung	-15'949.95
Bewirtschaftungshonorare	-79'416.65
Vermietungs- und Insertionskosten	-11'984.25
Übriger operativer Aufwand	-4'317.00
Steuern und Abgaben	0.00
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>1'151'374.10</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>450'000.00</b>
Aktivzinsen	0.00
Aktivierte Bauzinsen	0.00
Baurechtszinsertrag	0.00
Übrige Erträge	450'000.00
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-181'394.53</b>
Hypothekarzinsen	-141'856.63
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-39'537.90
Baurechtszinsaufwand	0.00
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-161'593.72</b>
Vergütung Geschäftsführung	-19'331.02
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-3'300.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-138'962.70
<b>Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>0.00</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>1'258'385.85</b>
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>0.00</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>1'258'385.85</b>
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>-129'000.00</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00
Veränderung latente Steuern	-129'000.00
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>1'129'385.85</b>
<b>Ausschüttung und Verwendung des Erfolges</b>	
Nettoertrag des Rechnungsjahres	1'258'385.85
Vortrag des Vorjahres	0.00
<b>Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag</b>	<b>1'258'385.85</b>
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	0.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>1'258'385.85</b>

		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 Nutzungsfächen in m²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
Fertige Bauten	<b>Total fertige Bauten</b>										0	0	0	0
Angefangene Bauten	<b>Regensdorf</b> Althardstrasse 70										102'797'000	66'458'900	102'797'000	1'777'468
	<b>Total angefangene Bauten</b>										<b>102'797'000</b>	<b>66'458'900</b>	<b>102'797'000</b>	<b>1'777'468</b>
Bauland	<b>Total Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>										0	0	0	0
Miteigentumsanteile	<b>Total Miteigentumsanteile</b>										0	0	0	0
Total Grundstückverzeichnis Urban & Mixed-use	<b>Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>										0	0	0	0
	<b>Angefangene Bauten</b>										102'797'000	66'458'900	102'797'000	1'777'468
	<b>Fertige Bauten</b>										0	0	0	0
	<b>Miteigentumsanteile</b>										0	0	0	0
	<b>Total</b>										<b>102'797'000</b>	<b>66'458'900</b>	<b>102'797'000</b>	<b>1'777'468</b>

**Aufstellung der Käufe und Verkäufe:**

Käufe: Regensdorf, Althardstrasse 70 per 31. März 2016

Verkäufe: Keine

**Miteigentum:**

Keine

## Stammvermögen per 31. Dezember

Bilanz per 31. Dezember	2016 CHF	2015 CHF
<b>Aktiven</b>		
Flüssige Mittel	0.00	0.00
Darlehen*	136'809.70	135'455.10
<b>Total Aktiven</b>	<b>136'809.70</b>	<b>135'455.10</b>

	CHF	CHF
<b>Stammvermögen</b>		
Widmungsvermögen	100'000.00	100'000.00
Gewinnvortrag	35'455.10	34'114.00
Ertragsüberschuss	1'354.60	1'341.10
<b>Total Stammvermögen</b>	<b>136'809.70</b>	<b>135'455.10</b>

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	2016 CHF	2015 CHF
<b>Aufwand</b>		
Sonstige Aufwendungen	0.00	0.00
<b>Total Aufwand</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

	CHF	CHF
<b>Ertrag</b>		
Zinsertrag	1'354.60	1'341.10
<b>Total Ertrag</b>	<b>1'354.60</b>	<b>1'341.10</b>
<b>Ertragsüberschuss</b>	<b>1'354.60</b>	<b>1'341.10</b>

Verwendung des Ertragsüberschusses	2016 CHF	2015 CHF
Übertrag auf Stammvermögen	1'354.60	1'341.10
<b>Total Ertragsüberschuss</b>	<b>1'354.60</b>	<b>1'341.10</b>

\* Darlehen an die Anlagestiftung Turidomus Anlagegruppe Casareal

## Grundlagen und Organisation

---

**Rechtsform und Zweck** Die Anlagestiftung Turidomus ist eine Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) in Verbindung mit Art. 53 ff. 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 drei wirtschaftlich autonomen Anlagegruppen Casareal, Proreal und Urban & Mixed-use. 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 21. April 2016
- Anlagerichtlinien vom 8. Dezember 2015
- Organisationsreglement vom 10. Dezember 2013

**Prospekt** Prospekt vom 22. November 2016

### 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 Thom, Bern, Pensionskasse Post

Dr. Dominik Irriger, Niederrohrdorf, Pensionskasse SBB, ab 21. April 2016

Adrian Klingele, Liebefeld, Pensionskasse Post

Peter Ramel, Hombrechtikon, Allgemeine Pensionskasse und Kaderversicherung der SAirGroup

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

bis 21. April 2016

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 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

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<sub>ISA</sub> (NAV)) beträgt für die Anlagegruppe Casareal 0.27%, für die Anlagegruppe Proreal 0.17% und für die Anlagegruppe Urban & Mixed-use 0.53%.

**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 2016 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 von Schoch, Auer & Partner, St. Gallen, ausgeübt.

**Anleger****Beteiligungsverhältnisse per 31. Dezember 2016**

	Anlagegruppe Casareal	Anlagegruppe Proreal	Anlagegruppe Urban & Mixed-use
Allgemeine Pensionskasse der SAirGroup	271'610	154'149	–
Kaderversicherung der SAirGroup	37'775	24'297	–
Versicherungseinrichtung des Flugpersonals der Swissair Schweizerische Luftverkehr Aktiengesellschaft	237'471	–	–
SWISS Vorsorgestiftung für das Cockpitpersonal II	123'000	19'218	–
SWISS Vorsorgestiftung für das Kabinenpersonal	67'950	67'990	–
Personalvorsorge Gate Gourmet Switzerland	31'207	13'546	–
Personalvorsorge The Nuance Group AG	6'500	7'407	–
PFS Vorsorgestiftung II	7'379	4'629	–
Personalvorsorgestiftung der Cargologic AG	14'329	15'134	–
Personalvorsorge Swissport	84'582	77'738	6'721
Personalvorsorge Priora	11'997	7'489	–
Pensionskasse Stadt Zürich	399'683	201'184	20'164
Fonds de Pensions Nestlé (Fondation Edouard Muller)	334'035	–	16'131
Pensionskasse Post	469'896	72'079	20'165
comPlan	55'216	63'257	13'443
Pensionskasse SBB	18'193	150'141	13'376
<b>Total Ansprüche</b>	<b>2'170'823</b>	<b>878'258</b>	<b>90'000</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 2015 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 2.7% (Vorjahr 2.9%) und 3.9% (Vorjahr 4.0%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.5% (Vorjahr 3.7%). Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze der Anlagegruppe Proreal liegen zwischen 2.8% (Vorjahr 3.1%) und 4.6% (Vorjahr 4.7%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.6% (Vorjahr 3.8%). Weitere Details können dem Bericht der Schätzungsexperten entnommen werden (Seiten 46–47).

**Geschätzte Liquidationssteuern**

Für alle Liegenschaften werden per Bilanzstichtag die latenten Grundstücksgewinnsteuern 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**
**Organisation der Anlage-  
tätigkeit, Anlagereglement**

Die Anlagestiftung Turidomus führt die drei wirtschaftlich autonomen Anlagegruppen Casareal, Proreal und Urban & Mixed-use. 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 2016**

Anlagekategorie	Anlagegruppe Casareal		Anlagegruppe Proreal		Anlagegruppe Urban & Mixed-use	
	CHF	in %	CHF	in %	CHF	in %
Liquidität	179'388.90	0.01	112'932.69	0.01	136'163.64	0.13
Forderungen	15'043'323.62	0.46	257'100.85	0.03	1'148'376.10	1.10
Aktien Schweiz (Beteiligung Pensimo Management AG)	3'992'104.89	0.12	1'273'055.32	0.13	131'239.79	0.13
Immobilien Schweiz	3'269'014'000.00	99.42	1'007'371'465.00	99.84	102'797'000.00	98.64
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>3'288'228'817.41</b>	<b>100.00</b>	<b>1'009'014'553.86</b>	<b>100.00</b>	<b>104'212'779.53</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	Anlagegruppe Urban & Mixed-use
Zürich	39.9%	45.1%	100%
Ostschweiz	5.2%	1.1%	
Innerschweiz	10.7%	3.2%	
Nordwestschweiz	14.0%	9.4%	
Bern	4.6%	34.5%	
Südschweiz	3.8%	0.8%	
Genfersee	19.3%	5.9%	
Westschweiz	2.5%	0.0%	
<b>Total</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100%</b>

Quelle: Wüest Partner AG

**Derivative Finanzinstrumente** Die Anlagestiftung Turidomus tätigt keine Derivatgeschäfte.

**Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen** 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 1.52%, bei Proreal 0.0% und bei Urban & Mixed-use 0.5%. Es fand keine Rücknahme von Ansprüchen statt.

**Verwaltungsaufwand** Die Verwaltungsaufwendungen betragen für die Anlagegruppe Casareal CHF 1'641'154.29 (Vorjahr CHF 1'542'870.96), für die Anlagegruppe Proreal CHF 384'498.77 (Vorjahr CHF 545'544.45) und für die Anlagegruppe Urban & Mixed-use CHF 161'593.72 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 2016 für die Anlagegruppe Casareal auf 0.60%, für die Anlagegruppe Proreal auf 0.50% und für die Anlagegruppe Urban & Mixed-use auf 0.80% des Soll-Mietertrags pro Jahr. Dies entspricht einer Vergütung von CHF 996'933.62 (Vorjahr CHF 974'537.15) für die Anlagegruppe Casareal bzw. CHF 250'381.17 (Vorjahr CHF 369'353.85) für die Anlagegruppe Proreal und CHF 19'331.02 für die Anlagegruppe Urban & Mixed-use. 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 31.12.2015*	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2016*
30.06.2016 – 05.07.2016	0.45000%	0	3'000'000	3'000'000	0
30.08.2016 – 31.08.2016	0.45000%	0	105'000	105'000	0
31.05.2016 – 14.10.2016	0.45000%	0	38'300'000	38'300'000	0
15.12.2015 – 15.11.2016	0.45000%	4'500'000	1'000'000	5'500'000	0
		<b>4'500'000</b>	<b>42'405'000</b>	<b>46'905'000</b>	<b>0</b>
Gewichteter durchschnittlicher Zins	<b>0.45%</b>				

#### Hypothekarschulden Anlagegruppe Proreal

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2015*	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2016
31.12.2015 – 15.01.2016	0.45000%	12'200'000	0	12'200'000	0
15.12.2015 – 30.06.2016	0.45000%	7'700'000	49'500'000	57'200'000	0
30.06.2016 – 15.12.2016	0.45000%	0	43'400'000	43'400'000	0
04.01.2016 – 16.01.2017	0.45000%	0	38'000'000	22'900'000	15'100'000
15.07.2016 – 16.01.2017	0.45000%	0	15'400'000	5'300'000	10'100'000
		<b>19'900'000</b>	<b>146'300'000</b>	<b>141'000'000</b>	<b>25'200'000</b>
Gewichteter durchschnittlicher Zins	<b>0.45%</b>				

#### Hypothekarschulden Anlagegruppe Urban & Mixed-use

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2015*	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2016
15.01.2016 – 31.05.2016	0.45000%	0	74'500'000	74'500'000	0
31.05.2016 – 03.06.2016	0.45000%	0	4'503'405	4'503'405	0
01.04.2016 – 15.07.2016	0.45000%	0	118'280'000	118'280'000	0
15.07.2016 – 30.11.2016	0.45000%	0	22'800'000	22'800'000	0
15.07.2016 – 16.01.2017	0.45000%	0	20'050'000	7'250'000	12'800'000
		<b>0</b>	<b>240'133'405</b>	<b>227'333'405</b>	<b>12'800'000</b>
Gewichteter durchschnittlicher Zins	<b>0.45%</b>				

\* Kredite, deren Laufzeit nach dem 31.12.2015 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 0.– (Vorjahr CHF 4'500'000.–).

In der Anlagegruppe Proreal sind Schuldbriefe mit einem Nominalwert von CHF 331'088'000.– (Vorjahr CHF 331'088'000.–) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 10'100'000.– (Vorjahr CHF 19'900'000.–).

In der Anlagegruppe Urban & Mixed-use sind Schuldbriefe mit einem Nominalwert von CHF 125'000'000.– (Vorjahr CHF 0.–) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 12'800'000.– (Vorjahr CHF 0.–).

**Eventualverpflichtung** Im Zusammenhang mit dem Erwerb des Objekts Regensdorf, Althardstrasse durch die Anlagegruppe Urban & Mixed-use besteht eine Eventualverpflichtung in Höhe von CHF 637'200.00.

### Compliance

---

**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. Mit Urteil vom 16. März 2016 hat das Bundesverwaltungsgericht die Beschwerde abgewiesen. Die betroffenen Anlagestiftungen bzw. die Anlagestiftung Turidomus haben das Urteil an das Bundesgericht weitergezogen. Dieses Verfahren ist derzeit hängig. Der Verfügung der OAK BV wurde aufschiebende Wirkung erteilt.

**Einhaltung der Anlagerichtlinien** Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagegruppen Casareal, Proreal und Urban Mixed-use eingehalten.

### Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

---

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, welche die Beurteilung der Jahresrechnung 2016 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, Proreal und Urban & Mixed-use sowie Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens (Seiten 5–7, 16–43) für das am 31. Dezember 2016 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 2016 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 2016 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.

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

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

#### **Deloitte AG**

Cornelia Herzog  
Zugelassene Revisionsexpertin  
Leitende Revisorin

Alexander Kosovan  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 21. März 2017

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

---

Die Grundstücke der drei Anlagegruppen Casareal, Proreal und Urban & Mixed-use 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 2016. Die Anlagegruppe Urban & Mixed-use wird per 31.12.2016 zum ersten Mal für die Bilanz bewertet.

### **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 SIX, IFRS u.a.). Um die Unabhängigkeit der Bewertungen zu gewährleisten und so einen möglichst hohen Grad an Objektivität zu sichern, schliesst die Geschäftstätigkeit der Schätzungsexperten als Partner von Wüest Partner sowohl den Handel und damit verknüpfte Provisionsgeschäfte als auch die Verwaltung von Immobilien aus. Grundlagen für die Bewertung bilden stets aktuellste Informationen bezüglich der Liegenschaften sowie des Immobilienmarktes. Die Daten und Dokumente zu den Liegenschaften werden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Deren Richtigkeit wird vorausgesetzt. Alle Immobilienmarktdaten stammen aus den laufend aktualisierten Datenbanken von Wüest Partner (Immo-Monitoring 2016).

### **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 2016 für  
die Anlagegruppe Casareal**

Per 31. Dezember 2016 wird der Marktwert für das Portfolio der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus, Anlagegruppe Casareal, mit 202 Liegenschaften auf CHF 3'269'014'000.– geschätzt (2015: CHF 3'115'792'900.–). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 wurde eine Liegenschaft verkauft (Vufflens-la-Ville, La Ruelle 9) und eine Liegenschaft im Baurecht erworben, welche «at cost» bewertet wurde (Dübendorf, Hochbord). Weitere drei Projekte befinden sich im Bau und wurden deshalb «at cost» bewertet. Zudem wurden zwei Teilzukäufe (Renens, Avenue du 14 Avril 5 und Zürich, Berninastrasse 50) getätigt und ein Projekt konnte fertiggestellt und erstmals regulär bewertet werden.

Von den 195 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden zehn Liegenschaften abgewertet, zwei Liegenschaften weisen denselben Marktwert wie im Vorjahr auf und 183 Liegenschaften wurden aufgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung von +4.1% statt (+CHF 124'739'100.– gegenüber 2015). Die Aufwertungen sind hauptsächlich durch den Markt getrieben, die Diskontierungen wurden aufgrund von verringerten Renditeerwartungen nochmals gesenkt. Insbesondere die tiefen Zinsen und mangelnde Alternativen sorgen für eine erhöhte Nachfrage nach Immobilien. Die starke Aufwertung etwas gemindert haben bei diversen Liegenschaften die höher eingestellten Investitionen in den ersten Jahren.

**Bewertungsergebnisse  
per 31. Dezember 2016 für  
die Anlagegruppe Proreal**

Per 31. Dezember 2016 wird der Marktwert für das Portfolio der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus, Anlagegruppe Proreal, mit 25 Liegenschaften auf CHF 1'007'371'465.– geschätzt (2015: CHF 996'002'450.–). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 gab es beim Liegenschaftsbestand keine Veränderungen.

Von den 25 Liegenschaften wurden fünf Liegenschaften abgewertet und 20 Liegenschaften aufgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung von +1.1% statt (+CHF 11'369'015.– gegenüber 2015). Die Aufwertungen sind hauptsächlich durch den Markt getrieben, die Diskontierungen wurden aufgrund von verringerten Renditeerwartungen nochmals gesenkt. Insbesondere die tiefen Zinsen und mangelnde Alternativen sorgen für eine erhöhte Nachfrage nach Immobilien. Die starke Aufwertung etwas gemindert haben bei diversen Liegenschaften die höher eingestellten Investitionen in den ersten Jahren.

**Bewertungsergebnisse  
per 31. Dezember 2016  
für die Anlagegruppe  
Urban & Mixed-use**

Per 31. Dezember 2016 wird der Marktwert für das Portfolio der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus, Anlagegruppe Urban & Mixed-use mit einer Liegenschaft auf CHF 102'797'000.– geschätzt. In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 wurde eine Liegenschaft gekauft, welche «at cost» bewertet wurde (Regensdorf, Gretag-Areal).

Zürich, 31. Dezember 2016

Die Schätzungsexperten  
Hervé Froidevaux

Pascal Marazzi-de Lima

**Zeitreihen ausgewählter Kennzahlen der Anlagegruppen  
der Anlagestiftung Turidomus von 2003 bis 2016**

**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 %	Anlage- rendite <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
2015	2'135'430	1'335.68	46.00	3.33	8.59
2016	2'170'823	1'384.13	46.00	3.22	7.07

**Anlagegruppe Proreal**

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
2015	878'258	1'036.37	45.00	4.16	4.90
2016	878'258	1'042.85	45.00	4.14	4.97

**Anlagegruppe Urban & Mixed-use**

2016 <sup>3)</sup>	90'000	1'012.55	0.00	0.00	1.26
--------------------	--------	----------	------	------	------

<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).

<sup>3)</sup> Gründung 15.12.2015