

Anlagestiftung **Turidomus**

Immobilien-Anlagestiftung Turidomus

Geschäftsbericht per 31. Dezember 2017

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

Organe	2
Struktur der Pensimo Gruppe	3
Allgemeine Angaben	4
Eckdaten / Kennzahlen	5–7
Jahresbericht	8–15
Jahresrechnung Anlagegruppe Casareal	16–17
Vermögensrechnung per 31. Dezember	16
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	17
Grundstücksverzeichnis per 31. Dezember 2017 der Anlagegruppe Casareal	18–27
Jahresrechnung Anlagegruppe Proreal	28–29
Vermögensrechnung per 31. Dezember	28
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	29
Grundstücksverzeichnis per 31. Dezember 2017 der Anlagegruppe Proreal	30–31
Jahresrechnung Anlagegruppe Urban & Mixed-use	32–33
Vermögensrechnung per 31. Dezember	32
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	33
Grundstücksverzeichnis per 31. Dezember 2017 der Anlagegruppe Urban & Mixed-use	34–35
Stammvermögen per 31. Dezember	36
Anhang Geschäftsjahr 2017	37–43
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
Bericht der Revisionsstelle	44–45
Bericht der Schätzungsexperten	46–47
Zeitreihen ausgewählter Kennzahlen der Anlagegruppen der Anlagestiftung Turidomus von 2003 bis 2017	48

Organe

Stiftungsrat

Dr. Markus Notter, Präsident
Andi Hoppler, Vizepräsident
Françoise Bruderer Thom
Dr. Dominik Irniger
Adrian Klingele
Peter Ramel
Louis Schmid
Markus Schneider
Jürg Sudry, bis 11.07.2017
Dr. Jürg Tobler
Walter Vorburger, bis 11.04.2017
Hans Peter Würsch, seit 11.04.2017

Anlagekommission

Andi Hoppler, Präsident
Michel Gut
Richard Hunziker
Andreas Kressler, seit 25.08.2017
David Saxer, bis 30.04.2017
Roland Stockmann

Geschäftsführung

Pensimo Management AG

Mandatsleiter

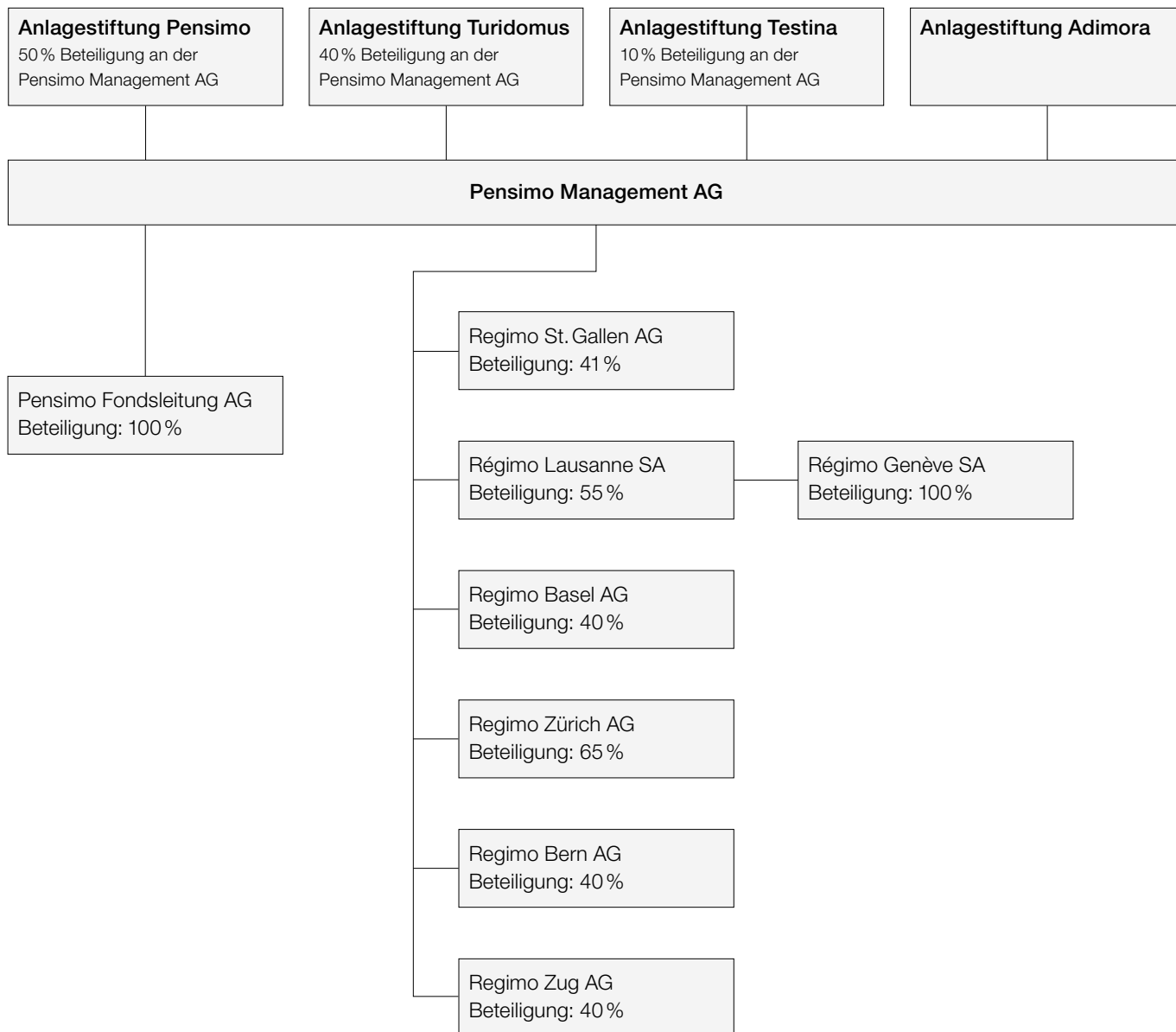
Jörg Koch

Schätzungsexperten

Hervé Froidevaux, Wüest Partner AG
Pascal Marazzi-de Lima, Wüest Partner AG

Revisionsstelle

Deloitte AG



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 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

	31.12.2017	31.12.2016
Nettovermögen in CHF	3'212'475'659.21	3'104'557'537.00
Anzahl Ansprüche	2'188'384	2'170'823
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	1'421.97	1'384.13
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	46.00	46.00

Kennzahlen¹⁾

	2017	2016
Mietzinsausfallquote (Ertragsausfallrate)	4.28 %	4.60 %
Fremdfinanzierungsquote	0.00 %	0.00 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	79.42 %	80.43 %
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (GAV))	0.25 %	0.26 %
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (NAV))	0.26 %	0.27 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.86 %	6.84 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5.48 %	6.40 %
Ausschüttungsrendite	3.13 %	3.22 %
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	100.23 %	94.60 %
Anlagerendite	6.06 %	7.07 %

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

	Valoren-Nr.	ISIN-Code
Anlagegruppe Casareal	2.048.802	CH0020488026

Eckdaten

	31.12.2017	31.12.2016
Nettovermögen in CHF	969'131'787.06	955'414'452.97
Anzahl Ansprüche	878'258	878'258
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	1'058.47	1'042.85
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	45.00	45.00

Kennzahlen¹⁾

	2017	2016
Mietzinsausfallquote (Ertragsausfallrate)	3.11 %	3.13 %
Fremdfinanzierungsquote	2.56 %	2.50 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	86.97 %	87.18 %
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (GAV))	0.16 %	0.16 %
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (NAV))	0.17 %	0.17 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.57 %	4.76 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5.35 %	4.63 %
Ausschüttungsrendite	4.08 %	4.14 %
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	101.16 %	102.52 %
Anlagerendite	5.81 %	4.97 %

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

	Valoren-Nr.	ISIN-Code
Anlagegruppe Proreal	2.048.806	CH0020488067

Eckdaten

	31.12.2017	31.12.2016 ¹⁾
Nettovermögen in CHF	132'681'212.29	91'129'385.85
Anzahl Ansprüche	130'000	90'000
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	1'020.62	1'012.55
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	0.00	0.00

Kennzahlen²⁾

	2017	2016
Mietzinsausfallquote (Ertragsausfallrate)	25.24 %	25.94 %
Fremdfinanzierungsquote	1.27 %	12.45 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	70.33 %	90.62 %
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (GAV))	0.30 %	0.46 %
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (NAV))	0.32 %	0.53 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	1.18 %	1.25 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1.39 %	2.52 %
Ausschüttungsrendite	0.00 %	0.00 %
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	0.00 %	0.00 %
Anlagerendite	0.80 %	1.26 %

¹⁾ Die Erstemission fand per 31. März 2016 statt.

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

	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 2017 kann wie folgt beschrieben werden:

CHF

Neubauten	
Dübendorf, Hochbord Haus B1	32'000
Dübendorf, Seidenweg 12, 14, Am Wasser 2	355'000
Grabs, Wassergasse 1a, 1b, 1c, 1d	1'961'000
Kriens, Amstutzweg 7, Amstutzstrasse 24	5'060'000
Schlieren, Badenerstrasse 90	2'645'000
Erneuerungen	
Bern, Länggassstrasse 19	950'000
Genève, Chemin des Crêts-de Champel 7	3'337'000
Genève, Rue Daubin 33	1'294'000
Genève, Rue Jean-Violette 10	2'833'000
Grand-Lancy, Av. des Communes-Réunies 2, 6, Place du 1 ^{er} Août 2	841'000
Le Lignon, Avenue du Lignon 24, 25, 44, 45	3'536'000
Luzern, Morgartenstrasse 17, Zentralstrasse 16	3'077'000
Oberhasli, Rebstrasse 13, 15, Birchstrasse 159, 161, 163, 165	1'872'000
Onex, Rue du Vieux-Moulin 9, 11	1'073'000
St. Gallen, Schneebergstrasse 32, 34	643'000
Winkel, Tüfwiesstrasse 11–17, Spichergasse 2–10, 5, 7, 11	1'842'000
Zürich, Im oberen Boden 15, 17, 19, 21, 23	883'000
Zürich, Lagerstrasse 81, 83, 85, 87, 89, 91	1'898'000
Diverse	4'838'000
Total Investitionen 2017	38'970'000
Verkäufe	
Collex-Genève, Route de Vireloup 110	1'700'000
Total Desinvestitionen 2017	1'700'000

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2017 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Casareal beträgt CHF 3'388'388'000.– (Vorjahr 3'269'014'000.–). Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 2.6% (Vorjahr 2.7%) und 3.7% (Vorjahr 3.9%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.3% (Vorjahr 3.5%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich per 31. Dezember 2017 auf CHF 1'421.97 (Vorjahr CHF 1'384.13) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Per 31. März 2017 erfolgte eine Emission zugunsten der Pensionskasse SBB von 17'561 Ansprüchen. Diese Emission fand unter Ausschluss der bisherigen Anleger statt.

Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Casareal zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 24'306'706.93 zu, welche für die Rückzahlung fremder Mittel sowie für die laufende Investitionstätigkeit verwendet wurden. Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Erfolgsrechnung***Erträge***

Das Total des Soll-Mietertrags nahm im Geschäftsjahr um 1.53 % auf CHF 156'563'307.31 zu. Die Mietzinsausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 4.28 % (CHF 6'700'614.18) des Soll-Mietertrags gegenüber 4.60 % (CHF 7'087'253.31) im Vorjahr. Die grössten Leerstände bestehen in den Neubauten Chiasso, Corso San Gottardo 107, 107a, 107b, 107c (CHF 842'117.50); Widen, Schachenfeldstrasse 10–22, Bremgarterstrasse 19–27, 37, 39, Dorngasse 27–35, 41, 43 (CHF 348'431.50); Biel, Gerbergasse 4–8, Freiestrasse 11–15 (CHF 239'222.50) und Dübendorf, Seidenweg 12, 14, Am Wasser 2 (CHF 220'082.50) sowie in den Liegenschaften Genève, Rue Daubin 33 (CHF 207'855.–) und Goldach, Haini-Rennhas-Strasse 15 (CHF 203'648.–).

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 3'734.26 auf CHF 25'059.49 zurückgegangen. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 14'431'755.86 (Vorjahr CHF 13'425'872.25) und machte somit 9.60 % (Vorjahr 9.10 %) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt sowie Erneuerungen) wurden total CHF 19'166'233.45 (Vorjahr CHF 13'373'946.17) bzw. 12.75 % (Vorjahr 9.06 %) 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
Käufe			
Goldach, Haini-Rennhas-Strasse 15, StWE	1'390'000	0	1'390'000
Neubauten			
Basel, Hochstrasse 4–10, Pfeffingerstrasse 8–12, Solothurnerstrasse 11	973'000	319'000	654'000
Dübendorf, Hochbord Haus B1	59'732'000	167'000	59'565'000
Grabs, Wassergasse 1a, 1b, 1c, 1d	11'710'000	11'110'000	600'000
Grand-Lancy, Chemin de Pesay 1–18, Chemin des Anémones 2–8	790'000	687'000	103'000
Kriens, Amstutzweg 7, Amstutzstrasse 24	15'890'000	15'446'000	444'000
Schlieren, Badenerstrasse 90	74'335'000	31'291'000	43'044'000
Erneuerungen			
Bern, Länggassstrasse 19	1'350'000	1'020'000	330'000
Chavannes-près-Renens, Route de la Maladière 8, 10	1'675'000	591'000	1'084'000
Genève, Chemin des Crêts-de-Champel 7	3'672'000	3'545'000	127'000
Genève, Rue Daubin 33	6'910'000	2'088'000	4'822'000
Genève, Rue Jean-Violette 10	5'500'000	3'823'000	1'677'000
Goldach, Haini-Rennhas-Strasse 15	9'388'000	585'000	8'803'000
Grand-Lancy, Avenue des Communes-Réunies 2, 6, Place du 1 ^{er} Août 2	1'926'500	1'779'000	147'500
Hünenberg, Eichrüti 1–16	7'950'000	487'000	7'463'000
Kloten, Am Balsberg 32	8'134'000	7'295'000	839'000
Kloten, Am Balsberg 34, 36, 38	16'113'000	15'616'000	497'000
Le Lignon, Avenue du Lignon 24, 25, 44, 45	7'422'000	3'778'000	3'644'000
Luzern, Morgartenstrasse 17, Zentralstrasse 16	4'680'000	3'300'000	1'380'000
Oberhasli, Rebstrasse 13, 15, Birchstrasse 159, 161, 163, 165	9'080'000	8'282'000	798'000
St. Gallen, Schneebergstrasse 32, 34	2'722'000	2'417'000	305'000
Winkel, Tüfwiesstrasse 11–17, Spichergasse 2–10, 5, 7, 11	9'350'000	2'780'000	6'570'000
Zürich, Im oberen Boden 15, 17, 19, 21, 23	1'790'000	1'541'000	249'000
Diverse	1'110'000	893'000	217'000
Total Verpflichtungen per 31.12.2017	263'592'500	118'840'000	144'752'500

Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2017 beträgt CHF 100'436'739.78. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 57'383'149.89) steht ein Betrag von CHF 157'819'889.67 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 3.13 % (Vorjahr 3.22 %). Die Ausschüttungsquote fällt im Berichtsjahr mit 100.23 % höher aus als im Vorjahr mit 94.60 %. Die Anlagerendite beläuft sich auf 6.06 % (Vorjahr 7.07 %).

Anlagegruppe Proreal

Vermögensrechnung

Investitionen und Desinvestitionen

Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit der Anlagegruppe im Jahr 2017 kann wie folgt beschrieben werden:

	CHF
Erneuerungen	
Liebefeld, Stationsstrasse 12, 14	3'132'000
Diverse	331'000
Total Investitionen 2017	3'463'000
Verkäufe	keine
Total Desinvestitionen 2017	0

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2017 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Proreal beträgt CHF 1'025'630'000.– (Vorjahr CHF 1'007'371'465.–). 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 2.8 %) und 4.4 % (Vorjahr 4.6 %). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.4 % (Vorjahr CHF 3.6 %). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 31. Dezember 2017 auf CHF 1'058.47 (Vorjahr CHF 1'042.85) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Im Jahr 2017 wurden weder Emissionen noch Direktplatzierungen durchgeführt.

Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Erfolgsrechnung

Erträge

Das Total des Soll-Mietertrags inkl. Baurechtszinsertrag nahm um 0.31 % auf CHF 50'154'604.31 ab. Die Mietzinsausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 3.11 % (CHF 1'562'056.70) des Soll-Mietertrags inkl. Baurechtszinsertrag gegenüber 3.13 % (CHF 1'576'346.21) im Vorjahr. Die grössten Leerstände bestanden in den Liegenschaften Zürich, Baumackerstrasse 35, Gubelstrasse 28, 32, 34, 36 (CHF 407'089.–) und Liebefeld, Stationsstrasse 12, 14 (CHF 276'470.20).

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 12'012.64 auf CHF 107'255.14 gestiegen. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 1'827'777.40 (Vorjahr CHF 1'721'635.30) und machte somit 3.84 % (Vorjahr 3.62 %) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt sowie Erneuerungen) wurden total CHF 3'455'303.31 (Vorjahr CHF 4'053'975.31) bzw. 7.26 % (Vorjahr 8.52 %) 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
Erneuerungen			
Basel, Aeschengraben 9	310'000	68'000	242'000
Liebefeld, Stationsstrasse 12, 14	4'880'000	3'296'000	1'584'000
Total Verpflichtungen per 31.12.2017	5'190'000	3'364'000	1'826'000

Compliance

Art. 3 Abs. 2 der Anlagerichtlinien ist per 31. Dezember 2017 verletzt. Die Anlagegruppe Proreal verfügt mit den Liegenschaften Hilfikerstrasse 1 und 3 in Bern über ein Investment, welches per 31. Dezember 2017 einen Marktwert von CHF 155'100'000.– ausweist und 15.09% am Gesamtvermögen der Anlagegruppe Proreal ausmacht. Es liegt eine geringfügige Überschreitung des in Art. 3 Abs. 2 der Anlagerichtlinien fixierten maximalen prozentualen Verkehrswertes von 15% einer Liegenschaft zum Gesamtvermögen der Anlagegruppe vor. Ansonsten sind die Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2017 beträgt CHF 39'068'736.34. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 18'481'324.90) steht ein Betrag von CHF 57'550'061.24 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 4.08 % (Vorjahr 4.14 %). Die Ausschüttungsquote fällt im Berichtsjahr mit 101.16 % etwas tiefer aus als im Vorjahr mit 102.52 %. Die Anlagerendite beläuft sich auf 5.81 % (Vorjahr 4.97 %).

Anlagegruppe Urban & Mixed-use

Vermögensrechnung

Investitionen und Desinvestitionen

Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit der Anlagegruppe im Jahr 2017 kann wie folgt beschrieben werden:

CHF

Kauf / Neubau	
Bussigny, Chemin de Mochettaz B1, B2, B3, B4	30'133'000
Neubau	
Dübendorf, Hochbord Haus A	19'000
Regensdorf, Althardstrasse 70	598'000
Total Investitionen 2017	30'750'000
Verkäufe	keine
Total Desinvestitionen 2017	0

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2017 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Urban & Mixed-use beträgt CHF 133'547'000.– (Vorjahr 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 2017 auf CHF 1'020.62 (Vorjahr CHF 1'012.55) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Per 15. November 2017 erfolgte ein Kapitalabruf von 40'000 Ansprüchen.

Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Urban & Mixed-use eigene Mittel in der Höhe von CHF 40'000'000.– 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 3'185'301.15. Die Mietzinsausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 25.24 % (CHF 804'017.90) des Soll-Mietertrags gegenüber 25.94 % (CHF 612'639.–) im Vorjahr. Der grosse Leerstand bestand in der Liegenschaft Regensdorf, Althardstrasse 70.

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 45'438.16 auf CHF 96'418.47 zurückgegangen. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 223'813.03 (Vorjahr CHF 126'644.75) und machte somit 9.04 % (Vorjahr 7.13 %) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt sowie Erneuerungen) wurden total CHF 123'278.– (Vorjahr CHF 170'965.–) bzw. 4.98 % (Vorjahr 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
Kauf / Neubau			
Horw, Ziegeleipark	31'880'000	0	31'880'000
Thônex, les Communaux d'Ambilly	66'000'000	722'900	65'277'100
Neubauten			
Bussigny, Chemin de Mochettaz 2, 4, 6	135'500'000	30'133'000	105'367'000
Dübendorf, Hochbord Haus A	84'400'000	19'000	84'381'000
Regensdorf, Althardstrasse 70	107'125'000	103'395'000	3'730'000
Total Verpflichtungen per 31.12.2017	424'905'000	134'269'900	290'635'100

Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2017 beträgt CHF 1'507'221.04. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 1'258'385.85) steht ein Betrag von CHF 2'765'606.89 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Betrag von CHF 0.00 (Vorjahr CHF 0.00) je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 0.00 % (Vorjahr 0.00 %). Die Ausschüttungsquote beträgt im Berichtsjahr 0.00 % (Vorjahr 0.00 %). Die Anlagerendite beläuft sich auf 0.80 % (Vorjahr 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 sowie der Anlagegruppen Casareal, Proreal und Urban & Mixed-use für das Jahr 2017 seien zu genehmigen.
2. Die Jahresberichte der Anlagestiftung Turidomus sowie der Anlagegruppen Casareal, Proreal und Urban & Mixed-use für das Jahr 2017 seien zu genehmigen.
3. Dem Stiftungsrat sei für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung zu erteilen.

Zürich, 18. April 2018

Anlagestiftung Turidomus

Dr. Markus Notter
Präsident des Stiftungsrates

Jörg Koch
Mandatsleiter

Vermögensrechnung per 31. Dezember

2017
CHF2016
CHF

Aktiven		
Umlaufvermögen	15'144'971.72	15'222'712.52
Flüssige Mittel	439'751.76	179'388.90
Kurzfristige Forderungen	14'703'491.80	15'040'283.57
Rechnungsabgrenzungen	1'728.16	3'040.05
Anlagevermögen	3'392'348'276.42	3'273'006'104.89
Immobilien	3'388'388'000.00	3'269'014'000.00
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	31'458'000.00	48'316'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	3'320'230'000.00	3'184'018'000.00
Miteigentumsanteile	36'700'000.00	36'680'000.00
Beteiligungen	3'960'276.42	3'992'104.89
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Gesamtvermögen	3'407'493'248.14	3'288'228'817.41
Passiven		
Fremdkapital	195'017'588.93	183'671'280.41
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2'345'950.83	3'704'247.74
Rechnungsabgrenzungen	1'228'460.30	174'222.97
Hypothekarschulden	0.00	0.00
Andere verzinsliche Darlehen	138'177.80	136'809.70
Latente Steuern	191'305'000.00	179'656'000.00
Nettovermögen	3'212'475'659.21	3'104'557'537.00
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	2'170'823	2'135'430
Veränderungen im Berichtsjahr	17'561	35'393
Stand am Ende der Berichtsperiode	2'188'384	2'170'823
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	1'467.97	1'430.13
Ausschüttung	46.00	46.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'421.97	1'384.13
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	45.90	48.63
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	3'104'557'537.00	2'950'474'924.47
Zeichnungen	24'306'706.93	47'273'722.24
Rücknahmen	0.00	0.00
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-99'857'858.00	-98'229'780.00
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	183'469'273.28	205'038'670.29
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	3'212'475'659.21	3'104'557'537.00

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2017 CHF	2016 CHF
Mietertrag Netto	150'368'694.00	147'572'347.51
Soll-Mietertrag	156'563'307.31	154'212'182.07
./. Minderertrag Leerstand	-6'501'816.75	-6'893'597.00
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-198'797.43	-193'656.31
Übrige Erträge aus Liegenschaften	506'000.87	447'418.75
Unterhalt Immobilien	-33'597'989.31	-26'799'818.42
Instandhaltung	-14'431'755.86	-13'425'872.25
Instandsetzung	-19'166'233.45	-13'373'946.17
Operativer Aufwand	-15'582'488.47	-15'265'618.28
Ver- und Entsorgungskosten	-1'527'398.32	-1'543'902.18
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-2'710'503.65	-2'667'151.00
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-1'592'042.64	-1'549'772.38
Bewirtschaftungshonorare	-6'656'245.46	-6'572'963.45
Vermietungs- und Insertionskosten	-685'682.25	-499'165.66
Übriger operativer Aufwand	-577'141.80	-672'569.11
Steuern und Abgaben	-1'833'474.35	-1'760'094.50
Operatives Ergebnis	101'188'216.22	105'506'910.81
Sonstige Erträge	931'276.30	1'618'888.95
Aktivzinsen	85'250.83	85'669.75
Aktivierte Bauzinsen	291'620.11	791'054.77
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	554'405.36	742'164.43
Finanzierungsaufwand	-210'780.00	-217'445.85
Hypothekarzinsen	-25'059.49	-28'793.75
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-1'370.46	-21'802.05
Baurechtszinsaufwand	-184'350.05	-166'850.05
Verwaltungsaufwand	-1'673'924.24	-1'641'154.29
Vergütung Geschäftsführung	-1'011'682.04	-996'933.62
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-263'790.94	-248'440.74
Übriger Verwaltungsaufwand	-398'451.26	-395'779.93
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	201'951.50	292'157.50
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	201'951.50	292'157.50
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
Nettoertrag des Rechnungsjahres	100'436'739.78	105'559'357.12
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	523'911.65	1'042'221.46
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	523'911.65	1'042'221.46
Realisierter Erfolg	100'960'651.43	106'601'578.58
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	82'508'621.85	98'437'091.71
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	94'157'621.85	121'084'091.71
Veränderung latente Steuern	-11'649'000.00	-22'647'000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	183'469'273.28	205'038'670.29
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	100'436'739.78	105'559'357.12
Vortrag des Vorjahres	57'383'149.89	51'681'650.77
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	157'819'889.67	157'241'007.89
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-100'665'664.00	-99'857'858.00
Vortrag auf neue Rechnung	57'154'225.67	57'383'149.89

Fertige Bauten¹⁾

		Grundstückfläche in m²	1- und 1½-Zimmer-Wohnungen	2- und 2½-Zimmer-Wohnungen	3- und 3½-Zimmer-Wohnungen	4- und 4½-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungsflächen in m²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag Netto CHF ²⁾
Allschwil	Binningerstrasse 55, 57	1'353	0	6	12	0	0	8	0	33	2'773'000	4'103'000	4'870'000	220'600
Allschwil	Lindenstrasse 25, 27, Ulmenstrasse 10, 12	4'569	0	16	31	0	0	42	8	117	11'629'500	11'113'000	15'200'000	765'629
Aubonne	Rue des Fossés-Dessous 15–35	3'016	1	7	21	23	3	106	0	981	19'329'900	26'985'230	28'200'000	1'435'831
Basel	Dolderweg 2, 4, Rebgasse 17	977	2	8	14	0	0	0	2	203	5'468'200	8'101'000	9'150'000	403'366
Basel	Farnsburgerstrasse 22	528	1	4	12	0	0	2	0	77	5'335'900	3'607'000	7'100'000	277'763
Basel	Grenzacherstrasse 30, 30a, 32	2'602	0	2	11	8	0	64	0	818	14'905'100	14'726'000	17'700'000	776'416
Basel	Hochstrasse 4–10, Pfeffingerstrasse 8–12, Solothurnerstrasse 11	1'443	4	11	5	10	4	0	1	677	4'997'200	10'902'000	6'820'000	312'394
Basel	Homburgerstrasse 6, 8	329	0	0	6	1	0	0	1	0	1'836'900	1'667'000	2'090'000	78'758
Basel	Leonhardstrasse 53, 55	2'093	1	0	11	5	0	57	2	994	10'978'700	11'230'000	16'500'000	670'471
Basel	Missionsstrasse 59	195	12	0	0	1	0	0	0	87	1'041'200	1'883'000	1'210'000	97'580
Basel	Prattelerstrasse 9, 11	4'281	5	28	27	6	0	17	0	130	13'479'200	15'365'000	21'200'000	954'951
Basel	Rümelinbachweg 10, 12	1'036	0	2	5	1	2	50	0	795	6'903'900	10'975'000	9'350'000	447'805
Bassersdorf	Auenring 11, 13	1'477	0	4	16	0	0	16	1	0	4'463'000	4'270'000	7'430'000	282'701
Bassersdorf	Im Baumgarten 1, 3, 5	3'945	0	0	0	18	0	23	3	0	6'672'000	6'175'000	7'700'000	375'264
Bassersdorf	Talgüetlistrasse 1, 3, 5	5'996	3	1	7	9	5	38	2	0	8'842'500	9'890'000	13'100'000	539'677
Belmont-sur-Lausanne	Route d'Arnier 8, 10	StWE	1	3	7	5	2	21	0	0	5'170'300	5'446'969	6'400'000	375'890
Bern	Bierhübeliweg 35	456	0	2	5	5	0	1	0	0	3'480'200	3'615'000	5'480'000	230'006
Bern	Giacomettistrasse 8	1'409	16	21	9	0	0	23	1	124	6'197'000	8'400'000	8'690'000	519'368
Bern	Hintere Engehaldenstrasse 34, 36, 38	6'600	1	0	8	28	4	46	4	210	14'213'300	20'310'000	17'900'000	935'669
Bern	Hostettlerweg 4, Beyelerweg 5, von-Gunten-Strasse 5	BR	0	7	9	3	5	34	0	0	14'272'000	13'955'000	15'200'000	746'284
Bern	Länggassstrasse 19	1'476	1	1	1	6	0	24	2	768	7'328'200	6'430'000	8'640'000	452'495
Bern	Lentulustrasse 37	482	12	1	0	0	0	0	0	0	1'325'500	1'800'000	2'490'000	99'689
Biel	Gerbergasse 4–8, Freiestrasse 11–15	4'034	0	36	23	26	0	27	0	1'205	36'266'700	28'880'000	36'500'000	1'691'328
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	14'897'000	15'600'000	817'268
Bulle	Rue de la Berra 58, 60	3'240	0	20	2	6	0	45	0	0	4'953'600	5'682'400	8'420'000	420'983
Bulle	Rue de la Léchère 51–73, Chemin de l'Abbé-Maignon 3	13'602	4	11	25	48	4	139	0	425	21'762'200	29'237'000	34'700'000	1'829'529
Bussigny-près-Lausanne	Rue de l'Eguechaudens 1, 3	3'573	0	13	12	14	0	42	0	0	10'340'800	13'011'658	14'200'000	744'376
Bussigny-près-Lausanne	Rue St-Germain 8C, 8D, 8E, Chemin de Gravernay 14, 16	2'123	0	1	2	47	2	70	0	0	19'470'000	14'272'558	29'000'000	1'323'905
Carouge	Place du Rondeau 8	280	16	0	2	0	0	0	0	249	3'918'300	4'100'000	7'180'000	310'838
Celerina	Chesa Faratscha K, L, M	3'507	0	0	13	8	1	32	4	0	5'583'300	8'000'700	9'170'000	404'658
Cham	Kleinweid 1–11	19'464	8	0	28	43	23	159	24	161	43'560'000	38'907'000	66'700'000	2'654'983
Chavannes-près-Renens	Avenue de Préfaully 25a	362	0	23	8	0	0	41	0	0	7'031'700	6'271'708	9'640'000	533'736
Chavannes-près-Renens	Route de la Maladière 8, 10	2'176	0	16	8	8	0	50	0	776	6'935'900	8'942'771	6'730'000	474'540
Chavannes-près-Renens	Rue de la Blancherie 3	3'240	1	21	43	1	0	43	0	0	14'448'800	13'810'020	24'100'000	981'081
Chiasso	Corso San Gottardo 107, 107a, 107b, 107c	5'665	21	41	19	12	0	115	0	1'589	41'500'000	19'300'000	41'200'000	1'027'987
Collex-Genève	Route de Collex 185, 187	1'443	0	2	0	4	2	11	0	18	1'211'900	3'195'000	2'620'000	151'114
Crissier	Chemin de la Colline 16, 18, 22	2'600	0	2	15	0	0	24	0	0	3'102'100	3'543'840	4'130'000	232'473
Cureglia	Residenza Quadrela a, b, c, d, Via Moretto 1	11'297	0	9	21	12	3	89	0	1'124	14'400'000	13'449'000	17'700'000	909'838
Dättwil b. Baden	Husmatt 2, 3, 4	StWE	12	6	17	11	5	68	18	1'118	12'249'500	19'404'925	15'700'000	1'008'255
Dielsdorf	Gumpenwiesenstrasse 22–38	10'288	0	8	7	24	18	77	9	0	17'624'700	21'018'900	22'300'000	1'054'619
Dielsdorf	Gumpenwiesenstrasse 33, 35, 40–52	15'111	0	0	18	52	11	127	26	0	25'108'100	24'895'200	33'800'000	1'511'517
Dietikon	Malerstrasse 21, 23, 25	2'194	0	6	15	0	0	3	1	0	3'359'600	3'701'400	6'410'000	278'036
Dübendorf	Bungertweg 11	2'211	8	0	7	9	1	29	0	105	7'221'500	7'895'000	11'000'000	473'135
Dübendorf	Höglerstrasse 2, 4, 6, 8, 10	5'296	0	10	20	20	0	52	19	0	16'803'900	13'161'400	23'300'000	928'952
Dübendorf	Seidenweg 12, 14, Am Wasser 2	3'350	0	15	10	15	5	46	0	1'021	26'427'200	15'172'400	31'900'000	1'081'510
Düdingen	Alfons-Aeby-Strasse 39, 41	6'432	16	16	8	16	0	60	2	0	11'740'700	14'792'400	17'400'000	779'787
Zwischentotal		172'259	153	385	549	516	105	2'003	145	15'016	538'205'300	546'491'479	721'820'000	32'623'050

		Grundstückfläche in m²	1- und 1½-Zimmer-Wohnungen	2- und 2½-Zimmer-Wohnungen	3- und 3½-Zimmer-Wohnungen	4- und 4½-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungsflächen in m²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag Netto CHF ²⁾
Übertrag		172'259	153	385	549	516	105	2'003	145	15'016	538'205'300	546'491'479	721'820'000	32'623'050
Effretikon	Lindenstrasse 16	3'738	6	5	20	11	0	42	0	0	8'366'900	8'592'900	12'500'000	606'037
Effretikon	Weiherstrasse 21, 23	2'177	0	0	6	6	0	14	1	12	3'646'600	4'380'000	5'920'000	259'972
Embrach	Bankstrasse 8, 10, 12, 14	4'029	4	4	4	16	8	35	3	0	9'614'000	7'860'000	13'900'000	574'844
Emmenbrücke	Oberhofmatte 3, 5, 7, 9, 11, 13	7'773	0	10	15	30	5	60	1	0	15'570'200	15'975'000	21'500'000	923'219
Engelburg	Kreuzstrasse 6–30	7'606	0	15	23	16	0	81	16	0	11'734'000	13'489'300	16'100'000	799'913
Fislisbach	Steinackerstrasse 16a, 16b, Schönbühlstrasse 17a, 17b	4'928	0	7	18	13	0	56	10	0	9'471'600	10'325'000	13'500'000	618'877
Frauenfeld	Thurstrasse 26, 26a, 28	2'543	0	6	9	3	0	24	1	0	3'037'000	3'437'000	4'000'000	240'835
Genève	Avenue d'Aire 91B, 91C	StWE	0	0	4	12	12	40	0	6	7'537'800	8'256'000	11'300'000	541'224
Genève	Avenue Henri-Golay 3	1'496	0	0	0	5	6	17	0	303	4'130'200	5'423'000	6'760'000	346'802
Genève	Bd Georges-Favon 1, 3, Quai de la Poste 8	511	0	0	1	0	7	0	0	1'154	7'778'400	10'483'000	12'200'000	654'553
Genève	Chemin des Crêts-de-Champel 7	1'552	1	24	1	15	1	23	0	0	15'602'900	11'617'000	20'100'000	745'559
Genève	Chemin Grange-Canal 23, 23a, 23b	2'268	0	0	6	18	6	43	0	588	8'665'300	12'659'000	13'800'000	702'730
Genève	Rue Daubin 33	1'093	0	33	0	3	3	12	0	0	6'527'900	6'760'000	11'400'000	287'890
Genève	Rue de Berne 8, 10, Rue Michel-Roset 1	617	0	3	9	10	4	0	0	1'053	9'619'400	12'457'000	15'300'000	756'920
Genève	Rue de Soubeyran 2, 2bis, 4, 4bis, 4ter	3'319	0	0	0	42	28	89	0	31	23'233'000	26'129'000	36'200'000	1'569'908
Genève	Rue des Alpes 17	192	51	0	0	0	1	0	0	83	5'578'500	5'129'000	8'180'000	583'100
Genève	Rue des Bains 41, 43	StWE	0	0	5	1	5	12	0	149	4'130'200	4'931'000	5'890'000	308'683
Genève	Rue des Pénares 3	376	62	0	0	0	1	0	0	0	4'434'200	4'673'000	8'250'000	541'733
Genève	Rue du Belvédère 7	122	0	7	5	0	0	0	0	0	1'933'100	2'742'000	3'350'000	139'880
Genève	Rue Jean-Violette 10	508	12	13	0	1	0	10	0	460	7'275'700	5'762'000	7'510'000	431'620
Genève	Rue Liotard 10	1'165	10	4	16	9	0	6	0	919	7'272'900	10'265'000	13'900'000	623'031
Gland	Rue de la Paix 10, 12, 14, 16, 18	6'485	0	12	18	13	0	84	0	115	8'581'000	17'072'063	13'400'000	773'199
Glattbrugg	Fliederstrasse 6, 8	1'625	0	10	6	3	0	14	0	0	3'952'900	4'460'000	7'260'000	300'411
Glattbrugg	Rosenstrasse 9, 11	1'297	0	4	14	4	0	5	0	0	4'499'000	4'445'000	8'960'000	342'153
Goldach	Haini-Rennhas-Strasse 15	StWE	0	14	29	15	0	74	13	0	10'906'400	16'110'400	11'200'000	592'537
Goldach	Seebüelstrasse 8, 10	2'781	0	8	6	6	0	23	2	0	4'726'200	4'746'600	7'240'000	329'273
Grabs	Wassergasse 1a, 1b, 1c, 1d	3'386	0	13	13	4	0	30	0	113	11'110'200	9'180'000	12'400'000	400'022
Grand-Lancy	Avenue des Communes-Réunies 2, 6, Place du 1 ^{er} Août 2	666	0	0	0	3	21	0	0	825	7'910'600	8'054'000	11'600'000	568'665
Grand-Lancy	Chemin de Pesay 1–18, Chemin des Anémones 2–8	8'949	0	0	30	54	24	24	11	36	18'488'000	22'194'000	24'000'000	1'586'655
Hünenberg	Eichrüti 1–11, 12a, 12b, 14a, 14b, 16a, 16b		1	8	19	28	12	104	12	10	30'466'700	28'000'000	38'100'000	1'735'560
Hünenberg	Eichrüti 20, 21a, 21b, 21c, 22, 23a, 23b, 24, 26		0	6	20	42	2	98	14	74	35'658'200	32'832'000	46'400'000	1'910'718
Hünenberg	Eichrüti 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38	43'289	3	2	9	28	5	83	15	42	22'592'600	21'570'000	28'200'000	1'275'764
Kleindöttingen	Feldstrasse 16, 18	3'696	0	5	5	10	5	41	0	0	5'641'700	7'139'000	9'450'000	438'753
Kloten	Am Balsberg 22, 24, 26, 28	5'760	0	6	16	14	9	73	6	0	13'008'700	12'350'000	16'400'000	825'531
Kloten	Am Balsberg 32	3'142	10	15	15	10	0	63	0	0	13'719'600	10'360'000	21'100'000	840'167
Kloten	Am Balsberg 34, 36, 38	9'099	0	26	16	32	9	114	10	0	33'593'100	25'675'000	44'100'000	1'756'679
Kloten	Balsbergweg 4–22	9'077	0	18	37	16	0	77	11	109	19'656'000	18'368'000	32'300'000	1'304'166
Kloten	Flughafenstrasse 6, 8	2'787	0	6	25	0	0	0	2	51	6'308'000	7'360'000	10'700'000	450'595
Kloten	Hardacker 17–33, 35, 37	18'467	37	12	90	12	0	141	22	354	31'281'900	32'358'300	54'900'000	2'200'910
Kloten	Hohrainli 16, 18, 20, 22	6'191	43	27	14	1	0	121	4	0	11'637'900	9'949'300	16'400'000	837'672
Kloten	Hohrainli 47	1'058	0	5	10	0	0	0	1	0	3'214'000	3'095'500	5'150'000	214'090
Kloten	Schwimmbadstrasse 9	945	27	4	0	0	0	12	0	0	4'279'000	3'170'000	8'650'000	334'367
Zwischentotal		346'972	420	717	1'083	1'022	279	3'748	300	21'503	1'014'596'800	1'036'325'842	1'411'290'000	63'898'266

		Grundstückfläche in m²	1- und 1½-Zimmer-Wohnungen	2- und 2½-Zimmer-Wohnungen	3- und 3½-Zimmer-Wohnungen	4- und 4½-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungsflächen in m²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag Netto CHF ^{a)}
Übertrag		346'972	420	717	1'083	1'022	279	3'748	300	21'503	1'014'596'800	1'036'325'842	1'411'290'000	63'898'266
Kloten	Thalwiesenstrasse 17, 19, 21	3'765	0	24	16	0	0	22	4	0	8'317'400	8'681'200	13'700'000	558'496
Kloten	Thalwiesenstrasse 23, 25, 27	3'440	5	40	14	0	0	51	0	0	12'848'500	10'654'300	21'300'000	907'197
Kreuzlingen	Esslenstrasse 16, 18, 20, 22	12'023	0	2	10	15	5	51	8	0	9'340'700	9'345'000	12'100'000	596'670
Kreuzlingen	Reutistrasse 13, 15	3'960	0	10	10	8	0	35	0	0	5'770'000	5'400'000	8'100'000	403'780
Kreuzlingen	Zeppelinstrasse 11, 13, 15, Emmishoferstrasse 37, 39, 41		0	2	12	27	4	64	11	0	14'911'600	14'065'000	19'700'000	905'543
Kriens	Amstutzweg 7, Amstutzstrasse 24	4'917	0	2	10	12	0	28	0	0	15'446'000	9'071'000	17'200'000	153'200
Lausanne	Avenue Dickens 2, 4, 6, 8, Avenue d'Ouchy 9, Chemin du Treyblanc 1	2'494	0	0	8	12	0	7	0	2'196	13'936'700	14'167'480	19'200'000	886'148
Lausanne	Avenue Eugène-Rambert 5	877	2	3	8	4	3	11	0	0	4'197'900	4'426'052	6'220'000	341'753
Lausanne	Chemin de Bellerive 17	StWE	21	3	0	0	0	11	0	0	3'929'400	4'971'438	5'990'000	310'164
Lausanne	Chemin de la Prairie 60, 62	2'398	100	0	0	1	0	31	0	100	9'746'900	8'369'761	18'400'000	1'018'140
Lausanne	Rue de Genève 75	548	23	40	0	1	0	0	0	799	12'519'600	13'277'330	21'500'000	905'058
Lausanne	Rue du Crêt 6	393	12	0	0	0	0	0	0	0	1'344'200	1'096'614	2'100'000	124'167
Lausanne	Avenue Auguste Tissot 6	1'219	0	0	0	4	4	8	0	0	2'998'700	5'340'300	5'930'000	233'189
Le Lignon	Avenue du Lignon 24, 25, 44, 45	836	0	0	35	54	15	107	0	18	21'747'000	26'955'000	35'200'000	1'630'377
Le Mont-sur-Lausanne	Route de Lausanne 14	3'171	4	0	10	4	0	39	1	1'127	6'017'000	8'916'490	5'880'000	522'048
Lugano	Via Simen 16, 18	2'205	0	12	24	12	0	50	0	230	12'130'000	11'283'000	15'700'000	791'876
Lutry	Chemin de la Culturaz 42A, 42B, 44A, 44B	2'875	13	8	8	12	4	50	0	0	12'158'700	11'681'302	19'400'000	766'642
Luzern	Morgartenstrasse 17, Zentralstrasse 16	868	2	0	2	4	4	10	0	863	7'816'600	6'295'000	12'000'000	442'006
Männedorf	Alte Landstrasse 396, 398	1'866	1	0	0	2	4	18	1	111	4'403'300	6'255'000	6'100'000	248'006
Männedorf	Brunngasse 18	467	0	0	2	1	2	0	0	0	1'805'400	2'250'000	2'610'000	107'197
Männedorf	Hofenstrasse 7	1'304	0	0	3	3	0	10	2	0	2'169'200	2'445'600	2'890'000	119'376
Männedorf	Mooshalde 40, 42, 43, 44, 45, 46, Herweg 1	10'232	0	0	9	19	5	35	7	0	14'956'000	12'766'300	16'800'000	699'896
Meilen	Gruebstrasse 21, 23	3'768	0	7	7	12	0	28	1	66	7'390'000	6'744'500	12'300'000	478'517
Montreux	Av. des Alpes 38–58, Rue de la Rouvenettaz 8–14	3'506	1	3	37	15	17	35	0	2'397	32'430'900	37'480'157	28'300'000	1'445'114
Münchenbuchsee	Höheweg 4, 14, 18, 20	StWE	1	7	0	16	0	24	0	0	6'627'800	6'702'500	8'200'000	380'818
Münchenbuchsee	Oberdorfstrasse 35, 35a, 37, 37a	BR	1	5	0	12	2	28	0	551	7'781'200	7'832'200	7'640'000	424'201
Muttenz	St. Jakobs-Strasse 10, 12	1'694	6	6	7	0	0	17	5	235	4'718'900	3'789'000	6'750'000	311'140
Niederhasli	Nöschikonerstrasse 24	1'331	0	3	6	3	0	12	0	0	2'240'000	2'634'300	4'150'000	173'878
Nussbaumen	Flurstrasse 4, 6, 8, 10	6'281	0	0	24	26	3	72	0	0	14'238'600	20'142'000	22'200'000	977'862
Nyon	Chemin de la Redoute 30, 32, 34, 36, 38	9'911	15	12	39	0	9	86	0	691	19'210'000	20'352'100	25'900'000	1'442'250
Oberhasli	Rebstrasse 13, 15, Birchstrasse 159, 161, 163, 165	5'557	2	11	1	12	12	46	6	0	12'554'600	7'655'400	17'100'000	641'940
Obernau b. Kriens	Hubelstrasse 12, 14, 16, 18, 20	7'449	4	9	12	28	0	63	7	0	14'349'000	14'629'000	18'000'000	862'010
Obfelden	Winkelstrasse 41	1'388	0	0	4	2	0	9	0	6	1'614'200	1'898'000	2'100'000	88'405
Onex	Rue du Vieux-Moulin 9, 11	5'206	0	32	1	73	0	43	3	26	16'303'500	24'335'000	26'700'000	1'723'106
Opfikon	Farman-Strasse 8, 10, 12, 14	2'933	0	32	34	18	0	76	0	644	50'701'400	18'800'000	65'700'000	2'480'993
Préverenges	Route de Genève 64C, 64D	3'695	8	2	16	2	0	36	0	0	6'868'000	8'209'241	14'100'000	535'596
Préverenges	Route d'Yverdon 25b	2'411	0	0	8	8	0	23	0	0	3'671'300	4'123'600	4'270'000	283'941
Pully	Avenue de Lavaux 70a, 70b	1'797	3	15	7	2	0	16	0	0	4'018'400	4'356'146	6'960'000	375'608
Rapperswil-Jona	Heimatstrasse 20, 22, 24, 26, 28, 30	8'753	0	6	22	32	0	92	15	0	16'094'400	16'877'400	26'700'000	1'123'402
Rapperswil-Jona	Sântisstrasse 28	2'924	0	1	26	9	0	35	0	0	8'284'100	7'267'100	14'300'000	589'196
Reinach	Im Reinacherhof 61–93	5'136	0	12	15	15	0	42	4	0	16'634'700	11'745'000	20'800'000	874'920
Renens	Avenue du 14 Avril 1, 1B, 3, 5, 7, Route de Crissier 14	3'709	2	23	27	15	0	95	0	3'273	25'558'300	34'679'787	37'800'000	1'828'966
Riaz	Rue de la Perrausa 8, 14, 16	StWE	0	3	12	3	0	26	0	0	3'302'400	4'031'800	5'050'000	281'414
Zwischentotal		484'279	646	1'052	1'569	1'520	372	5'290	375	34'836	1'487'699'300	1'498'323'240	2'074'330'000	93'892'472

		Grundstückfläche in m²	1- und 1½-Zimmer-Wohnungen	2- und 2½-Zimmer-Wohnungen	3- und 3½-Zimmer-Wohnungen	4- und 4½-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungsflächen in m²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag Netto CHF ^{a)}
Übertrag		484'279	646	1'052	1'569	1'520	372	5'290	375	34'836	1'487'699'300	1'498'323'240	2'074'330'000	93'892'472
Richterswil	Im Leemann 9	1'075	1	5	3	3	0	9	2	0	3'027'000	2'905'900	5'140'000	194'166
Richterswil	Zugerstrasse 21, 23	1'098	1	4	8	2	0	7	0	95	3'088'600	3'761'900	4'790'000	229'686
Riehen	Grenzacherweg 261, 263	2'072	0	6	18	2	0	16	0	0	6'202'600	6'043'000	8'760'000	366'207
Riehen	Gstaltenrainweg 61–77, Niederholzboden 50–58	16'912	10	6	23	62	11	103	7	0	35'084'000	41'282'000	48'100'000	2'236'361
Rohr	Hauptstrasse 35, 37a, 37b, 37c, 37d	9'267	5	2	12	16	0	86	0	1'294	19'500'500	17'930'000	17'500'000	914'279
Rorbas	Joselrain 2–18, Nauengasse 11–31	16'188	0	6	19	26	11	78	35	46	16'425'200	19'620'000	21'300'000	1'119'781
Rorbas	Nauengasse 14, Zilacherstrasse 21, 23	3'572	0	4	6	9	3	27	5	0	4'574'800	4'780'000	6'350'000	315'082
Rotkreuz	Birkenmatt 10, 21, 23	1'947	2	3	0	13	5	47	6	565	11'739'600	9'674'000	14'100'000	698'472
Rüfenacht	Alte Bernstrasse 6, 8	2'084	2	3	9	2	1	13	3	0	3'313'000	5'055'000	4'450'000	210'607
Schliern b. Köniz	Talbodenstrasse 84, 86	2'258	0	4	0	12	0	15	3	0	5'200'200	4'966'000	6'120'000	285'977
Sevelen	Guschastrasse 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23	8'580	0	17	28	22	2	103	3	16	14'553'700	19'702'600	16'800'000	1'021'672
Spreitenbach	Geeracherstrasse 14–32	7'804	0	20	17	21	1	83	14	61	13'241'000	22'012'000	22'000'000	1'005'585
St. Gallen	Folchartstrasse 24	1'714	0	0	3	3	3	10	0	15	3'592'000	3'673'800	4'910'000	215'391
St. Gallen	Gerhaldenstrasse 43, 45	1'960	0	0	12	1	2	10	0	0	4'340'000	4'451'000	5'890'000	264'304
St. Gallen	Schneebergstrasse 32, 34	1'044	0	1	1	5	3	2	1	0	3'792'100	3'623'000	4'740'000	161'800
Stäfa	Tödistrasse 9, 11, 13, 15	3'664	0	0	4	20	0	24	4	88	5'626'500	7'306'200	12'100'000	479'448
Steinhausen	Grabenackerstrasse 40, 42, 44, 46, 48, 50, 65	15'828	5	1	9	7	57	117	16	414	43'256'000	40'624'000	50'500'000	2'377'878
Steinmaur	Frohbergstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15	9'921	0	0	9	33	14	81	24	27	18'747'500	19'213'800	20'600'000	1'091'301
Thônex	Chemin Edouard-Olivet 7, 9	922	0	4	4	6	4	20	0	0	4'233'500	4'783'000	5'600'000	316'032
Thun	Länggasse 1, 1a, 1b, 1c, Frutigenstrasse 16	5'500	12	0	18	23	0	101	0	2'600	22'994'700	31'700'000	30'600'000	1'475'974
Uster	Wilgüetlistrasse 17, 19	1'940	0	0	8	8	0	8	0	0	2'877'000	3'359'000	6'170'000	225'234
Wettingen	Ahornweg 1	2'181	0	8	17	0	0	7	0	0	5'361'900	6'064'000	8'940'000	363'677
Wetzikon	Ankengasse 5, 9	1'902	0	9	6	3	0	18	0	0	3'293'500	3'386'000	6'140'000	259'167
Widen	Schachenfeldstrasse 10–22, Bremgarterstrasse 19–27, 37, 39, Dorngasse 27–35, 41, 43	49'129	7	5	53	114	75	358	40	569	83'352'800	107'836'795	125'000'000	5'337'968
Wil	Grundgasse 1–7, 2–12	11'718	3	8	24	22	4	70	17	233	15'519'000	20'109'600	18'800'000	1'065'465
Winkel	Mülibachstrasse 1–23	11'762	0	0	22	16	8	79	0	93	19'393'700	15'226'000	24'600'000	987'468
Winkel	Tüfwiesstrasse 11–17, Spichergasse 2–10, 5, 7, 11	16'896	0	15	16	36	13	100	16	14	23'445'300	24'614'600	25'800'000	1'140'543
Winterthur	Hammerweg 1, 3	886	3	9	3	0	0	11	0	0	2'966'200	2'860'000	5'450'000	201'402
Winterthur	Moosackerstrasse 22, 24, 26, 28, 30, 32	5'429	0	8	21	11	0	47	10	0	10'443'200	11'225'000	13'300'000	673'238
Winterthur	Pionierstrasse 18, 20, 22, 24, Bahnmeisterweg 12, 14	4'422	12	21	35	43	7	144	0	2'030	53'600'000	40'445'000	75'600'000	3'230'192
Winterthur	Rütlistrasse 17	808	0	4	14	0	0	5	0	0	4'837'500	4'350'000	7'820'000	319'555
Winterthur	Rychenbergstrasse 57a, 57b, 55a, 55b, 67, 73	8'288	0	12	37	36	12	177	16	3'747	71'263'200	68'993'250	71'700'000	3'269'765
Winterthur	Sulzbergstrasse 1, 3	1'473	0	25	25	10	0	32	0	0	7'853'000	7'270'000	14'200'000	553'394
Winterthur	Walkestrasse 16	665	4	5	3	4	0	6	0	0	3'239'300	3'200'000	5'650'000	219'049
Yverdon-les-Bains	Avenue Général-Guisan 50, 52, 54, 56, 58	4'468	3	22	22	11	1	73	0	458	12'140'000	18'706'958	18'000'000	1'091'408
Zofingen	Kanalweg 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26	12'346	0	20	28	48	24	143	3	0	27'290'000	37'068'000	31'300'000	1'772'501
Zug	Bleichimatt 15, 17, 19	1'879	0	3	21	0	0	10	0	40	3'311'700	4'845'000	11'600'000	450'911
Zug	Gimenenstrasse 4	3'814	0	1	11	7	1	26	0	0	6'171'800	5'582'000	10'300'000	392'174
Zug	Steinhauserstrasse 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33	8'955	12	16	44	28	0	120	3	0	26'697'400	22'404'000	43'500'000	1'744'962
Zürich	Anton Higi-Strasse 6, 8, 12, 14	2'286	0	1	10	5	0	6	0	0	3'708'300	4'240'000	6'600'000	266'652
Zürich	Berninastrasse 50, 52	2'518	11	2	0	7	0	34	0	1'972	8'450'100	20'397'000	12'800'000	618'791
Zürich	Emil-Oprecht-Strasse 1, 3, 5, 7, 9	4'230	0	24	48	6	6	35	0	821	35'085'000	24'105'000	54'200'000	2'051'929
Zürich	Feldstrasse 63	166	0	0	0	5	0	0	0	76	2'394'500	2'660'000	4'850'000	160'919
Zürich	Georg Kempf-Strasse 1–12, 14	16'379	11	11	64	60	5	153	15	481	37'776'800	41'221'300	65'300'000	2'833'523
Zwischentotal		772'229	750	1'367	2'304	2'288	645	7'903	618	50'591	2'200'703'000	2'271'598'943	3'052'300'000	138'102'361

		Grundstückfläche in m²	1- und 1½-Zimmer-Wohnungen	2- und 2½-Zimmer-Wohnungen	3- und 3½-Zimmer-Wohnungen	4- und 4½-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungsflächen in m²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag Netto CHF ^{a)}
Übertrag		772'229	750	1'367	2'304	2'288	645	7'903	618	50'591	2'200'703'000	2'271'598'943	3'052'300'000	138'102'361
Zürich	Gertrudstrasse 36	172	0	0	5	0	0	0	0	0	1'872'000	1'585'100	3'570'000	119'483
Zürich	Guggachstrasse 23	533	0	0	5	4	0	4	0	78	2'857'500	2'640'000	5'520'000	182'316
Zürich	Habsburgstrasse 39	322	0	0	10	0	0	2	0	0	4'372'000	3'440'000	8'000'000	246'197
Zürich	Hohlstrasse 283–305	6'760	1	15	38	26	0	108	7	1'936	30'022'100	37'551'500	45'300'000	1'943'837
Zürich	Hornbachstrasse 33	244	0	0	1	4	0	2	0	0	2'483'100	2'240'200	5'030'000	184'488
Zürich	Im oberen Boden 15, 17, 19, 21, 23	5'618	0	3	4	20	9	46	15	70	15'392'400	16'002'000	20'200'000	835'481
Zürich	Kinkelstrasse 24	634	3	0	8	0	0	3	0	0	2'601'100	2'530'000	4'390'000	153'952
Zürich	Klosbachstrasse 133	607	0	0	0	0	4	4	1	0	2'323'900	2'924'100	5'950'000	208'168
Zürich	Kreuzstrasse 40	712	0	22	4	5	1	15	0	371	17'347'200	11'500'000	30'900'000	1'004'120
Zürich	Lagerstrasse 81, 83, 85, 87, 89, 91	2'677	12	69	8	0	0	69	0	0	16'758'900	18'206'000	37'500'000	1'412'551
Zürich	Landhusweg 3, Seebacherstrasse 8	1'639	1	5	5	2	0	8	2	0	3'026'700	4'625'000	4'910'000	214'567
Zürich	Martastrasse 134	152	0	0	5	0	0	0	1	0	2'049'000	1'669'600	3'460'000	110'828
Zürich	Martastrasse 144, Aemtlersstrasse 106	358	0	6	11	0	0	2	1	0	4'428'000	4'168'600	9'810'000	312'063
Zürich	Nordstrasse 227	370	0	1	6	0	0	5	0	131	2'952'000	2'290'000	4'830'000	187'384
Zürich	Oerlikonerstrasse 63, 65	StWE	0	0	10	6	0	18	0	0	5'145'500	4'273'472	8'600'000	381'102
Zürich	Roggenstrasse 6, 8	500	0	24	4	0	0	0	0	0	5'445'500	4'690'000	12'200'000	439'515
Zürich	Schwandenholzstrasse 264, 266, 268, 270, 272	4'759	2	0	3	21	6	37	18	0	12'262'900	13'819'000	15'100'000	651'948
Zürich	Singlistrasse 31, 33, 35	1'925	0	0	12	7	0	12	0	27	5'044'600	5'055'000	8'350'000	342'450
Zürich	Stiglenstrasse 53, 55	1'682	8	0	16	0	0	9	0	0	5'991'000	4'555'000	9'990'000	380'096
Zürich	Trottenstrasse 33, 35	1'184	12	0	12	0	0	24	0	0	6'012'600	4'700'000	9'700'000	344'609
Zürich	Wieslergasse 12, 14	1'963	0	6	14	0	0	9	7	44	7'093'400	5'899'000	11'600'000	455'709
Zürich	Zweierstrasse 164	140	0	0	0	0	1	1	0	25	1'617'000	1'674'900	3'020'000	96'700
Total fertige Bauten		805'180	789	1'518	2'485	2'383	666	8'281	670	53'273	2'357'801'400	2'427'637'415	3'320'230'000	148'309'923

Angefangene Bauten

Dübendorf	Hochbord Haus B1										167'000		167'000	
Schlieren	Badenerstrasse 90										31'291'000		31'291'000	344'000
Total angefangene Bauten											31'458'000	0	31'458'000	344'000

Bauland

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

Miteigentumsanteile

Visp	Brückenweg 8, 10, 12, 14	ME	0	25	33	21	0	285	0	6'465	30'200'000	22'361'250	36'700'000	1'714'771
Total Miteigentumsanteile			0	25	33	21	0	285	0	6'465	30'200'000	22'361'250	36'700'000	1'714'771

Total Grundstücksverzeichnis
Casareal

Bauland (inklusive Abbruchobjekte)											0	0	0	0
Angefangene Bauten											31'458'000	0	31'458'000	344'000
Fertige Bauten											2'357'801'400	2'427'637'415	3'320'230'000	148'309'923
Miteigentumsanteile											30'200'000	22'361'250	36'700'000	1'714'771
Total											2'419'459'400	2'449'998'665	3'388'388'000	150'368'694

¹⁾ Die Angaben zu den Mieteinheiten basieren auf den Mietverträgen. Sie können sich deshalb über die Jahre verändern.

²⁾ Die Bezeichnung wurde angepasst. Sie orientiert sich an der von der KGAST vorgegebenen Darstellung der Erfolgsrechnung.

Aufstellung der Käufe und Verkäufe:

Käufe: Keine
Verkäufe: Collex-Genève, Route de Vireloup 110 (Teilverkauf) per 1. April 2017

Miteigentum:

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

Vermögensrechnung per 31. Dezember

2017
CHF2016
CHF

Aktiven		
Umlaufvermögen	585'152.91	370'033.54
Flüssige Mittel	395'611.84	112'932.69
Kurzfristige Forderungen	189'541.07	257'100.85
Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00
Anlagevermögen	1'026'850'389.23	1'008'644'520.32
Immobilien	1'025'630'000.00	1'007'371'465.00
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0.00	0.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	974'010'000.00	957'306'000.00
Miteigentumsanteile	51'620'000.00	50'065'465.00
Beteiligungen	1'220'389.23	1'273'055.32
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Gesamtvermögen	1'027'435'542.14	1'009'014'553.86
Passiven		
Fremdkapital	58'303'755.08	53'600'100.89
Kurzfristige Verbindlichkeiten	607'382.63	496'191.56
Rechnungsabgrenzungen	70'372.45	61'909.33
Hypothekarschulden	26'300'000.00	25'200'000.00
Andere verzinsliche Darlehen	0.00	0.00
Latente Steuern	31'326'000.00	27'842'000.00
Nettovermögen	969'131'787.06	955'414'452.97
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	878'258	878'258
Veränderungen im Berichtsjahr	0	0
Stand am Ende der Berichtsperiode	878'258	878'258
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	1'103.47	1'087.85
Ausschüttung	45.00	45.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'058.47	1'042.85
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	44.48	43.89
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	955'414'452.97	949'718'355.41
Zeichnungen	0.00	0.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-39'521'610.00	-39'521'610.00
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	53'238'944.09	45'217'707.56
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	969'131'787.06	955'414'452.97

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2017 CHF	2016 CHF
Mietertrag Netto	47'626'356.90	47'578'647.67
Soll-Mietertrag	48'717'792.71	48'875'460.98
./. Minderertrag Leerstand	-1'528'387.20	-1'444'699.50
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-33'669.50	-131'646.71
Übrige Erträge aus Liegenschaften	470'620.89	279'532.90
Unterhalt Immobilien	-5'283'080.71	-5'775'610.61
Instandhaltung	-1'827'777.40	-1'721'635.30
Instandsetzung	-3'455'303.31	-4'053'975.31
Operativer Aufwand	-3'083'229.91	-3'231'951.73
Ver- und Entsorgungskosten	-110'044.20	-121'688.50
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-590'790.07	-683'107.52
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-419'306.75	-413'894.93
Bewirtschaftungshonorare	-1'181'108.30	-1'227'270.85
Vermietungs- und Insertionskosten	-82'341.80	-79'627.25
Übriger operativer Aufwand	-171'889.59	-270'258.23
Steuern und Abgaben	-527'749.20	-436'104.45
Operatives Ergebnis	39'260'046.28	38'571'085.33
Sonstige Erträge	1'451'403.25	1'560'030.94
Aktivzinsen	10'162.35	12'783.28
Aktivierte Bauzinsen	578.00	57'330.57
Baurechtszinsertrag	1'436'811.60	1'436'204.55
Übrige Erträge	3'851.30	53'712.54
Finanzierungsaufwand	-1'217'144.36	-1'196'472.11
Hypothekarzinsen	-107'255.14	-95'242.50
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-38'709.22	-30'049.61
Baurechtszinsaufwand	-1'071'180.00	-1'071'180.00
Verwaltungsaufwand	-425'568.83	-384'498.77
Vergütung Geschäftsführung	-249'240.92	-250'381.17
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-46'868.33	-49'404.37
Übriger Verwaltungsaufwand	-129'459.58	-84'713.23
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	0.00	0.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0.00	0.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
Nettoertrag des Rechnungsjahres	39'068'736.34	38'550'145.39
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	4'877.23	5'667.56
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	4'877.23	5'667.56
Realisierter Erfolg	39'073'613.57	38'555'812.95
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	14'165'330.52	6'661'894.61
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	17'649'330.52	7'175'894.61
Veränderung latente Steuern	-3'484'000.00	-514'000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	53'238'944.09	45'217'707.56
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	39'068'736.34	38'550'145.39
Vortrag des Vorjahres	18'481'324.90	19'452'789.51
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	57'550'061.24	58'002'934.90
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-39'521'610.00	-39'521'610.00
Vortrag auf neue Rechnung	18'028'451.24	18'481'324.90

		Grundstückfläche in m²	1- und 1½-Zimmer-Wohnungen	2- und 2½-Zimmer-Wohnungen	3- und 3½-Zimmer-Wohnungen	4- und 4½-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungsflächen in m²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag Netto CHF ²⁾	
Fertige Bauten ¹⁾	Basel	Aeschengraben 9	3'549	0	0	1	0	0	253	0	7'154	46'331'500	43'149'000	49'300'000	2'611'217
	Basel	Steinentorstrasse 45	282	12	3	0	0	0	0	0	851	6'848'300	6'023'000	8'760'000	409'730
	Bern	Hilfikerstrasse 1	BR	0	0	0	0	0	105	0	15'087	76'586'000	77'000'000	75'500'000	3'604'601
	Bern	Hilfikerstrasse 3	BR	0	0	0	0	0	114	0	16'394	79'458'400	84'000'000	79'600'000	3'830'860
	Bremgarten	Sonnengutstrasse 2, 4	StWE	0	0	0	0	0	61	4	7'844	32'899'800	27'819'074	37'100'000	2'418'106
	Chur	Giacomettistrasse 32, 34	2'933	0	1	2	8	2	47	2	1'200	10'161'300	9'578'700	11'000'000	604'028
	Dübendorf	Lagerstrasse 14	5'061	0	0	0	0	0	133	0	7'660	24'043'600	20'300'000	17'600'000	1'145'996
	Emmenbrücke	Bahnhofstrasse 7	1'281	1	3	0	1	0	29	2	1'382	3'255'400	5'391'000	4'290'000	260'065
	Genève	Quai du Seujet 20	632	0	0	0	0	15	66	0	2'375	22'351'400	21'546'000	26'200'000	1'445'172
	Grand-Lancy	Avenue Eugène Lance 38, 3bis	4'292	0	0	0	0	0	98	0	5'885	38'467'000	30'470'000	33'200'000	1'589'848
	Ittigen	Ey 10	7'582	0	0	0	0	0	240	0	29'557	123'037'000	131'060'000	131'000'000	5'400'000
	Liebefeld	Stationsstrasse 12, 14	4'857	0	0	0	1	0	126	1	10'530	28'371'900	30'000'000	27'400'000	1'628'600
	Zug	Baarerstrasse 82	1'412	0	8	3	2	0	72	1	2'502	20'501'000	15'021'000	28'400'000	1'197'210
	Zürich	Albulastrasse 55, 57	3'252	0	0	0	0	0	88	0	7'330	23'412'900	28'300'000	20'700'000	1'282'175
	Zürich	Baumackerstrasse 35, Gubelstrasse 28, 32, 34, 36; Schulstrasse 3	4'974	8	2	20	18	4	153	4	9'176	68'517'100	66'640'000	70'800'000	3'191'986
	Zürich	Binzmühlestrasse 170	10'716	0	0	0	0	0	74	1	18'386	58'964'700	37'550'000	63'500'000	3'241'853
	Zürich	Bleicherweg 21, Beethovenstrasse 35	1'461	0	0	0	0	0	77	2	7'305	111'929'100	51'830'000	121'000'000	5'007'175
	Zürich	Eisengasse 16	423	0	1	1	0	0	5	0	646	4'413'000	4'326'000	6'220'000	270'332
	Zürich	Eisengasse 18	264	0	0	1	1	1	3	1	0	6'826'000	3'900'000	5'650'000	140'625
	Zürich	Josefstrasse 212, 214, 216, 218	7'056	0	0	0	0	0	71	2	17'555	81'332'000	50'240'000	117'000'000	6'258'247
	Zürich	Mühlebachstrasse 70	532	0	1	1	0	0	21	2	1'313	11'325'000	5'936'000	13'800'000	496'675
	Zürich	Seefeldstrasse 108	932	0	0	0	3	3	18	2	1'255	9'864'100	9'270'600	17'200'000	676'874
	Zürich	Wiesenstrasse 11	755	0	0	0	0	1	8	1	911	5'432'200	5'062'400	8'790'000	370'095
	Total fertige Bauten			62'246	21	19	29	34	26	1'862	25	172'298	894'328'700	764'412'774	974'010'000
Angefangene Bauten	Total angefangene Bauten										0	0	0	0	
Bauland	Total Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										0	0	0	0	
Miteigentumsanteile	Bellinzona	Via Nizzola 1a, 1b	ME	0	2	6	0	1	194	1	3'448	7'173'000	14'044'800	8'420'000	544'887.70
	Bern	Terrain Spitalgasse 17, 19, 21, Schauplatzgasse 8, 10	A-BR/ME								32'626'500	A-Baurecht	43'200'000	1'436'812	
	Total Miteigentumsanteile			0	2	6	0	1	194	1	3'448	39'799'500	14'044'800	51'620'000	1'981'699
Total Grundstücksverzeichnis Proreal	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										0	0	0	0	
	Angefangene Bauten										0	0	0	0	
	Fertige Bauten										894'328'700	764'412'774	974'010'000	47'081'469	
	Miteigentumsanteile										39'799'500	14'044'800	51'620'000	1'981'699	
	Total										934'128'200	778'457'574	1'025'630'000	49'063'169	

¹⁾ Die Angaben zu den Mieteinheiten basieren auf den Mietverträgen. Sie können sich deshalb über die Jahre verändern.
²⁾ Die Bezeichnung wurde angepasst. Sie orientiert sich an der von der KGAST vorgegebenen Darstellung der Erfolgsrechnung.

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

2017
CHF2016
CHF

Aktiven		
Umlaufvermögen	889'460.38	1'284'539.74
Flüssige Mittel	140'282.17	136'163.64
Kurzfristige Forderungen	746'676.10	1'147'612.95
Rechnungsabgrenzungen	2'502.11	763.15
Anlagevermögen	133'671'534.35	102'928'239.79
Immobilien	133'547'000.00	102'797'000.00
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	133'547'000.00	102'797'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	0.00	0.00
Miteigentumsanteile	0.00	0.00
Beteiligungen	124'534.35	131'239.79
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Gesamtvermögen	134'560'994.73	104'212'779.53
Passiven		
Fremdkapital	1'879'782.44	13'083'393.68
Kurzfristige Verbindlichkeiten	48'192.13	145'433.68
Rechnungsabgrenzungen	7'590.31	8'960.00
Hypothekarschulden	1'700'000.00	12'800'000.00
Andere verzinsliche Darlehen	0.00	0.00
Latente Steuern	124'000.00	129'000.00
Nettovermögen	132'681'212.29	91'129'385.85
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	90'000	0
Veränderungen im Berichtsjahr	40'000	90'000
Stand am Ende der Berichtsperiode	130'000	90'000
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	1'020.62	1'012.55
Ausschüttung	0.00	0.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'020.62	1'012.55
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	11.59	13.98
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	91'129'385.85	0.00
Zeichnungen	40'000'000.00	90'000'000.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	0.00	0.00
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	1'551'826.44	1'129'385.85
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	132'681'212.29	91'129'385.85

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2017 CHF	2016 CHF
Mietertrag Netto	2'476'422.20	1'777'468.10
Soll-Mietertrag	3'185'301.15	2'361'607.10
./. Minderertrag Leerstand	-793'315.35	-612'639.00
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-10'702.55	0.00
Übrige Erträge aus Liegenschaften	95'138.95	28'500.00
Unterhalt Immobilien	-347'091.03	-297'609.75
Instandhaltung	-223'813.03	-126'644.75
Instandsetzung	-123'278.00	-170'965.00
Operativer Aufwand	-599'612.79	-328'484.25
Ver- und Entsorgungskosten	0.00	0.00
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-407'133.19	-216'816.40
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-26'348.95	-15'949.95
Bewirtschaftungshonorare	-107'173.60	-79'416.65
Vermietungs- und Insertionskosten	-22'168.35	-11'984.25
Übriger operativer Aufwand	-36'788.70	-4'317.00
Steuern und Abgaben	0.00	0.00
Operatives Ergebnis	1'529'718.38	1'151'374.10
Sonstige Erträge	341'681.65	450'000.00
Aktivzinsen	0.00	0.00
Aktivierte Bauzinsen	141'615.70	0.00
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	200'065.95	450'000.00
Finanzierungsaufwand	-111'084.44	-181'394.53
Hypothekarzinsen	-96'418.47	-141'856.63
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-14'665.97	-39'537.90
Baurechtszinsaufwand	0.00	0.00
Verwaltungsaufwand	-253'094.55	-161'593.72
Vergütung Geschäftsführung	-22'785.50	-19'331.02
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-4'005.11	-3'300.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-226'303.94	-138'962.70
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	0.00	0.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0.00	0.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
Nettoertrag des Rechnungsjahres	1'507'221.04	1'258'385.85
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	10'735.80	0.00
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	10'735.80	0.00
Realisierter Erfolg	1'517'956.84	1'258'385.85
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	33'869.60	-129'000.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	28'869.60	0.00
Veränderung latente Steuern	5'000.00	-129'000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	1'551'826.44	1'129'385.85
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	1'507'221.04	1'258'385.85
Vortrag des Vorjahres	1'258'385.85	0.00
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	2'765'606.89	1'258'385.85
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	2'765'606.89	1'258'385.85

		Grundstückfläche in m²	1- und 1½-Zimmer-Wohnungen	2- und 2½-Zimmer-Wohnungen	3- und 3½-Zimmer-Wohnungen	4- und 4½-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungsflächen in m²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag Netto CHF ²⁾
Fertige Bauten ¹⁾	Total fertige Bauten										0	0	0	0
Angefangene Bauten	Bussigny	Chemin de Mochettaz 2, 4, 6									30'133'000		30'133'000	
	Dübendorf	Hochbord Haus A									19'000		19'000	
	Regensdorf	Althardstrasse 70									103'395'000	66'358'900	103'395'000	2'476'422
	Total angefangene Bauten										133'547'000	66'358'900	133'547'000	2'476'422
Bauland	Total Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										0	0	0	0
Miteigentumsanteile	Total Miteigentumsanteile										0	0	0	0
Total Grundstücksverzeichnis Urban & Mixed-use	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										0	0	0	0
	Angefangene Bauten										133'547'000	66'358'900	133'547'000	2'476'422
	Fertige Bauten										0	0	0	0
	Miteigentumsanteile										0	0	0	0
	Total										133'547'000	66'358'900	133'547'000	2'476'422

¹⁾ Die Angaben zu den Mieteinheiten basieren auf den Mietverträgen. Sie können sich deshalb über die Jahre verändern.
²⁾ Die Bezeichnung wurde angepasst. Sie orientiert sich an der von der KGAST vorgegebenen Darstellung der Erfolgsrechnung.

Aufstellung der Käufe und Verkäufe:

Käufe: Bussigny, Chemin de Mochettaz 2, 4, 6 per 1. Juli 2017
Dübendorf, Hochbord (Baurechtsvertrag) per 13. Dezember 2017

Verkäufe: Keine

Miteigentum:

Bussigny, Chemin de Mochettaz 2, 4, 6
Miteigentumsanteil 29/52
Finanzzahlen: nur Anteil Turidomus abgebildet

Bilanz per 31. Dezember

	2017 CHF	2016 CHF
Aktiven		
Flüssige Mittel	0.00	0.00
Darlehen ¹⁾	138'177.80	136'809.70
Total Aktiven	138'177.80	136'809.70

	CHF	CHF
Stammvermögen		
Widmungsvermögen	100'000.00	100'000.00
Gewinnvortrag	36'809.70	35'455.10
Ertragsüberschuss	1'368.10	1'354.60
Total Stammvermögen	138'177.80	136'809.70

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2017 CHF	2016 CHF
Aufwand		
Sonstige Aufwendungen	0.00	0.00
Total Aufwand	0.00	0.00

	CHF	CHF
Ertrag		
Zinsertrag	1'368.10	1'354.60
Total Ertrag	1'368.10	1'354.60
Ertragsüberschuss	1'368.10	1'354.60

Verwendung des Ertragsüberschusses

	2017 CHF	2016 CHF
Übertrag auf Stammvermögen	1'368.10	1'354.60
Total Ertragsüberschuss	1'368.10	1'354.60

¹⁾ 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 11. April 2017
- Anlagerichtlinien vom 8. Dezember 2015
- Organisationsreglement vom 10. Dezember 2013

Prospekt

Prospekt vom 25. August 2017

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 Inniger, Niederrohrdorf, Pensionskasse SBB
 Adrian Klingele, Liebefeld, Pensionskasse Post
 Peter Ramel, Hombrechtikon, Allgemeine Pensionskasse und Kaderversicherung der SAirGroup
 Louis Schmid, Naters, comPlan
 Markus Schneider, Gossau ZH, Vertreter der Nachfolgekassen der Swissair
 Jürg Sudry, Clarens, Fonds de Pensions Nestlé (Fondation Edouard Muller), bis 11.07.2017
 Dr. Jürg Tobler, Herisau, Pensionskasse Stadt Zürich
 Walter Vorburger, Gossau SG, Versicherungseinrichtung des Flugpersonals der Swissair, bis 11.04.2017
 Hans Peter Würsch, Oberlunkhofen, Versicherungseinrichtung des Flugpersonals der Swissair, seit 11.04.2017

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
 Andreas Kressler, Basel, seit 25.08.2017
 David Saxer, Jonschwil, bis 30.04.2017
 Roland Stockmann, Zürich

Geschäftsführung

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

Gestützt auf Art. 7 des Organisationsreglements hat der Stiftungsrat mit der Pensimo Management AG einen Geschäftsführungsvertrag abgeschlossen.

Betriebsaufwandquote

Die Betriebsaufwandquote (TER_{ISA} (NAV)) beträgt für die Anlagegruppe Casareal 0.26 %, für die Anlagegruppe Proreal 0.17 % und für die Anlagegruppe Urban & Mixed-use 0.32 %.

**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 2017 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 2017**

	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	–
Pensionskasse DUFY	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	9'708
Personalvorsorge Priora	11'997	7'489	–
Pensionskasse Stadt Zürich	399'683	201'184	29'126
Fonds de Pensions Nestlé (Fondation Edouard Muller)	334'035	–	23'300
Pensionskasse Post	469'896	72'079	29'127
comPlan	55'216	63'257	19'418
Pensionskasse SBB	35'754	150'141	19'321
Total Ansprüche	2'188'384	878'258	130'000

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 2016 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 2.6 % (Vorjahr 2.7 %) und 3.7 % (Vorjahr 3.9 %). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.3 % (Vorjahr 3.5 %). Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze der Anlagegruppe Proreal liegen zwischen 2.8 % (Vorjahr 2.8 %) und 4.4 % (Vorjahr 4.6 %). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.4 % (Vorjahr 3.6 %). Weitere Details können dem Bericht der Schätzungsexperten entnommen werden (Seiten 46–47).

Geschätzte Liquidationssteuern

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

Erläuterung der Vermögensanlage
**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 2017

Anlagekategorie	Anlagegruppe Casareal		Anlagegruppe Proreal		Anlagegruppe Urban & Mixed-use	
	CHF	in %	CHF	in %	CHF	in %
Liquidität	439'751.76	0.01	395'611.84	0.04	140'282.17	0.10
Forderungen	14'705'219.96	0.43	189'541.07	0.02	749'178.21	0.56
Aktien Schweiz (Beteiligung Pensimo Management AG)	3'960'276.42	0.12	1'220'389.23	0.12	124'534.35	0.09
Immobilien Schweiz	3'388'388'000.00	99.44	1'025'630'000.00	99.82	133'547'000.00	99.25
Gesamtvermögen	3'407'493'248.14	100.00	1'027'435'542.14	100.00	134'560'994.73	100.00

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	40 %	45 %	100 %
Ostschweiz	5 %	1 %	
Innerschweiz	11 %	3 %	
Nordwestschweiz	14 %	9 %	
Bern	5 %	35 %	
Südschweiz	4 %	1 %	
Genfersee	19 %	6 %	
Westschweiz	2 %	0 %	
Total	100 %	100 %	100 %

Quelle: Wüest Partner AG

Derivative Finanzinstrumente

Die Anlagestiftung Turidomus tätigt keine Derivatgeschäfte.

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

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

Kommissionen

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

Im Berichtsjahr betrug die angewandte Ausgabekommission bei Casareal durchschnittlich 2.00 %, 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 1'673'924.24 (Vorjahr CHF 1'641'154.29), für die Anlagegruppe Proreal CHF 425'568.83 (Vorjahr CHF 384'498.77) und für die Anlagegruppe Urban & Mixed-use CHF 253'094.55 (Vorjahr 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 2017 für die Anlagegruppe Casareal auf 0.60 %, für die Anlagegruppe Proreal auf 0.50 % und für die Anlagegruppe Urban & Mixed-use auf 0.70 % des Soll-Mietertrags pro Jahr. Dies entspricht einer Vergütung von CHF 1'011'682.04 (Vorjahr CHF 996'933.62) für die Anlagegruppe Casareal bzw. CHF 249'240.92 (Vorjahr CHF 250'381.17) für die Anlagegruppe Proreal und CHF 22'785.50 (Vorjahr 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 Stiftungsrates und der Anlagekommission, den Beratungsaufwand sowie die Aufsichtsabgabe.

Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Hypothekarschulden Anlagegruppe Casareal

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2016 ¹⁾	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2017
31.05.2017 – 15.09.2017	0.51000 %	0	28'100'000	28'100'000	0
30.08.2017 – 15.09.2017	0.53000 %	0	800'000	800'000	0
30.06.2017 – 16.10.2017	0.52000 %	0	2'400'000	2'400'000	0
01.12.2017 – 05.12.2017	0.53000 %	0	40'000	40'000	0
		0	31'340'000	31'340'000	0
Gewichteter durchschnittlicher Zins	0.51 %				

Hypothekarschulden Anlagegruppe Proreal

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2016 ¹⁾	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2017
30.05.2017 – 31.01.2018	0.52000 %	0	10'600'000	2'200'000	8'400'000
30.12.2016 – 15.01.2018	0.52000 %	10'100'000	45'000'000	51'100'000	4'000'000
30.12.2016 – 15.01.2018	0.47000 %	15'100'000	24'500'000	25'700'000	13'900'000
		25'200'000	80'100'000	79'000'000	26'300'000
Gewichteter durchschnittlicher Zins	0.50 %				

Hypothekarschulden Anlagegruppe Urban & Mixed-use

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2016 ¹⁾	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2017
31.01.2017 – 15.01.2018	0.53000 %	0	39'700'000	38'000'000	1'700'000
10.07.2017 – 15.08.2017	0.53000 %	0	30'000'000	30'000'000	0
30.12.2016 – 15.11.2017	0.49000 %	12'800'000	6'700'000	19'500'000	0
25.01.2017 – 29.09.2017	0.45000 %	0	15'900'000	15'900'000	0
25.01.2017 – 31.01.2017	0.45000 %	0	300'000	300'000	0
		12'800'000	92'600'000	103'700'000	1'700'000
Gewichteter durchschnittlicher Zins	0.51 %				

¹⁾ Kredite, deren Laufzeit nach dem 31.12.2016 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 328'131'970.– (Vorjahr CHF 327'647'500.–) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 0.– (Vorjahr CHF 0.–).

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 12'400'000.– (Vorjahr CHF 10'100'000.–).

In der Anlagegruppe Urban & Mixed-use sind Schuldbriefe mit einem Nominalwert von CHF 125'000'000.– (Vorjahr CHF 125'000'000.–) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 1'700'000.– (Vorjahr CHF 12'800'000.–).

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.–.

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). Das Bundesgericht hat eine gegen diese Verfügung gerichtete Beschwerde am 23. Mai 2017 letztinstanzlich abgewiesen. Um die ASV-Widrigkeit der Beteiligungsstruktur zu beheben, beabsichtigen die bisherigen Aktionärinnen der Pensimo Management AG, ihre Aktien an die zehn grössten, interessierten Anleger der Pensimo Gruppe zu verkaufen. Die OAK BV hat eine Fristerstreckung bis zum 30. Juni 2018 zur Umsetzung ihrer Verfügung vom 23. Mai 2014 gewährt. Die zur Umsetzung der Verfügung der OAK BV vom 23. Mai 2014 erforderlichen Massnahmen sind rechtzeitig eingeleitet worden.

Abgesehen davon sind keine Rechtsverfahren hängig.

Einhaltung der Anlagerichtlinien Die Immobilien-Anlagestiftung Turidomus hält mit Ausnahme von Art. 3 Abs. 2 die Anlagerichtlinien ein. Ein Grundstück übersteigt den zulässigen Verkehrswert von 15 % des Vermögens der Anlagegruppe Proreal gemäss Art. 3 Abs. 2 der Anlagerichtlinien. Durch den Erwerb von grösseren und neuwertigen Bestandesliegenschaften zwecks Diversifikation des Immobilienportfolios, welcher grundsätzlich im Interesse der Anleger steht, verletzt die Anlagegruppe Proreal befristet Art. 3 Abs. 2 der Anlagerichtlinien. In Erfüllung von Art. 26 Abs. 7 der Verordnung über die Anlagestiftungen haben der Stiftungsratspräsident sowie der Stiftungsrat der Anlagestiftung Turidomus an der Sitzung vom 15. März 2018 dieser Abweichung zugestimmt.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, welche die Beurteilung der Jahresrechnung 2017 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 2017 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 2017 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, 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 2017 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 verweisen auf die Ausführungen im Abschnitt «Laufende Rechtsverfahren» auf Seite 43 im Geschäftsbericht.

Wir weisen darauf hin, dass Art. 3 Abs. 2 der Anlagerichtlinien der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus per 31. Dezember 2017 verletzt ist.

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

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Deloitte AG

Marcel Meyer
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Alexander Kosovan
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 21. März 2018

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 2017.

**Bewertungsstandards
und Grundlagen**

Die Schätzungsexperten bewerten die Liegenschaften nach dem Grundsatz eines «fair value», das heisst, der ermittelte Marktwert wird als der mit hoher Wahrscheinlichkeit am Markt zu erzielende Verkaufspreis definiert, der unter fairen Marktbedingungen zum Zeitpunkt der Bewertung am freien Markt zwischen wohl informierten Parteien erzielt werden könnte (IFRS/IAS 40). Extrempositionen nach oben wie nach unten werden damit ausgeschlossen. Bauprojekte oder Immobilien in der Entwicklungsphase werden «at cost» bewertet, das heisst, es werden die bisherigen Anlegerkosten durch die Schätzungsexperten geprüft und ausgewiesen (IFRS/IAS 16).

In der Bewertung wird eine hohe Transparenz, Einheitlichkeit, Aktualität und Vollständigkeit gewährleistet. Die massgeblichen gesetzlichen Vorschriften sowie die spezifischen nationalen und internationalen Standards werden eingehalten (Reglementierung börsenkotierter Immobiliengesellschaften der 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 2017).

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 2017 für
die Anlagegruppe Casareal**

Per 31. Dezember 2017 wird der Marktwert für das Portfolio der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus, Anlagegruppe Casareal, mit 200 Liegenschaften auf CHF 3'388'388'000.– geschätzt (2016: CHF 3'269'014'000.–). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 wurde ein Teilverkauf getätigt (Collex-Genève, Route de Vireloup 110). Zwei Liegenschaften wurden nach ihrer Fertigstellung zum ersten Mal regulär bewertet (Grabs, An der Wassergasse, und Kriens, Amstutzstrasse). Weitere zwei Objekte befinden sich im Bau und wurden deshalb «at cost» bewertet (Dübendorf, Hochbord West, und Schlieren, Badenerstrasse). Zudem wurden fünf Liegenschaften in Kloten zu neu drei Liegenschaften umgegliedert (Hohrainli 16, Hohrainli 18, Parkplätze Thalwiesen/Hohrainli, Thalwiesenstrasse 17, 19, 21/Hohrainli 20, 22 und Thalwiesenstrasse 23, 25, 27 wurden zu Hohrainli 16, 18, 20, 22, Thalwiesenstrasse 17, 19, 21 und Thalwiesenstrasse 23, 25, 27).

Von den 192 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 21 Liegenschaften abgewertet und 171 Liegenschaften wurden aufgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung von 3.3% statt (+CHF 105'912'000.– gegenüber 2016). 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 2017 für
die Anlagegruppe Proreal**

Per 31. Dezember 2017 wird der Marktwert für das Portfolio der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus, Anlagegruppe Proreal, mit 25 Liegenschaften auf CHF 1'025'630'000.– geschätzt (2016: CHF 1'007'371'465.–). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 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 +1.8% statt (+CHF 18'258'535.– gegenüber 2016). 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 2017
für die Anlagegruppe
Urban & Mixed-use**

Per 31. Dezember 2017 wird der Marktwert für das Portfolio der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus, Anlagegruppe Urban & Mixed-use, mit drei Liegenschaften auf CHF 133'547'000.– geschätzt. In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 wurden zwei Liegenschaften gekauft, welche «at cost» bewertet wurden (Dübendorf, Hochbord, und Bussigny, Chemin de Mochettaz 2, 4, 6). Die eine Liegenschaft im Bestand wurde ebenfalls «at cost» bewertet (Regensdorf, Gretag-Areal).

Zürich, 31. Dezember 2017

Die Schätzungsexperten
Hervé Froidevaux

Pascal Marazzi-de Lima

Zeitreihen ausgewählter Kennzahlen der Anlagegruppen der Anlagestiftung Turidomus von 2003 bis 2017

Anlagegruppe Casareal

Abschluss per 31.12.	Anzahl Ansprüche	Inventarwert nach Ausschüttung in CHF	Ausschüttung pro Anspruch und Ertragsjahr in CHF	Ausschüttungs- rendite ²⁾ in %	Anlage- rendite ²⁾ in %
2003 ¹⁾	1'422'478	1'000.00			
2003	1'422'478	1'005.98	50.00	4.76	5.57
2004	1'767'375	1'008.23	45.00	4.73	4.19
2005	1'767'375	1'008.10	45.00	4.27	4.45
2006	1'767'375	1'020.73	45.00	4.27	5.66
2007	1'767'375	1'024.84	46.00	4.32	4.99
2008	1'767'375	1'031.42	45.00	4.21	4.91
2009	1'767'375	1'042.99	45.00	4.18	5.44
2010	1'860'375	1'086.40	45.00	3.98	8.48
2011	1'931'575	1'146.88	48.00	4.02	9.99
2012	1'973'575	1'199.00	49.00	3.93	8.82
2013	2'027'006	1'243.45	49.00	3.79	7.79
2014	2'089'899	1'272.43	50.00	3.78	6.35
2015	2'135'430	1'335.68	46.00	3.33	8.59
2016	2'170'823	1'384.13	46.00	3.22	7.07
2017	2'188'384	1'421.97	46.00	3.13	6.06

Anlagegruppe Proreal

2003 ¹⁾	388'366	1'000.00			
2003	388'366	973.49	50.00	4.76	2.48
2004	394'930	956.60	45.00	4.89	2.46
2005	394'930	944.21	35.00	4.49	1.39
2006	489'602	941.22	35.00	3.57	3.40
2007	534'357	964.36	40.00	4.08	7.15
2008	534'357	947.11	42.50	4.22	2.95
2009	534'357	944.87	43.50	4.40	4.37
2010	596'735	968.85	43.50	4.30	7.14
2011	636'635	1'012.37	43.50	4.12	8.98
2012	655'635	1'029.17	45.00	4.19	6.10
2013	680'734	1'039.02	46.50	4.28	5.48
2014	737'144	1'030.88	45.00	4.18	3.55
2015	878'258	1'036.37	45.00	4.16	4.90
2016	878'258	1'042.85	45.00	4.14	4.97
2017	878'258	1'058.47	45.00	4.08	5.81

Anlagegruppe Urban & Mixed-use

2016 ³⁾	90'000	1'012.55	0.00	0.00	1.26
2017	130'000	1'020.62	0.00	0.00	0.80

¹⁾ Gründung 1.1.2003

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

³⁾ Gründung 15.12.2015