

Geschäftsbericht
2018

Inhalt

Organe	3
Allgemeine Angaben	4
Eckdaten / Kennzahlen Casareal	5
Eckdaten / Kennzahlen Proreal	6
Eckdaten / Kennzahlen Urban & Mixed-use	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 2018 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 2018 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 2018 der Anlagegruppe Urban & Mixed-use	34–35
Stammvermögen per 31. Dezember	36
Anhang Geschäftsjahr 2018	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
Wichtige Ereignisse	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 2018	48

Stiftungsrat	Dr. Markus Notter , Präsident Andi Hoppler , Vizepräsident Françoise Bruderer Thom Dr. Dominik Irniger Adrian Klingele Peter Ramel Christophe Sarrasin , seit 18.04.2018 Louis Schmid Markus Schneider Dr. Jürg Tobler Hans Peter Würsch
Anlagekommission	Andi Hoppler , Präsident Michel Gut Richard Hunziker Andreas Kressler Othmar Stöckli , seit 18.04.2018 Roland Stockmann Nigel G. Volkart , seit 27.08.2018
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

	31.12.2018	31.12.2017
Nettovermögen in CHF	3'299'050'897.39	3'212'475'659.21
Anzahl Ansprüche	2'188'384	2'188'384
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	1'461.53	1'421.97
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	46.00	46.00

Kennzahlen¹⁾

	2018	2017
Mietzinsausfallquote (Ertragsausfallrate)	4.66%	4.28%
Fremdfinanzierungsquote	0.65%	0.00%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	77.84%	79.42%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (GAV))	0.24%	0.25%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (NAV))	0.26%	0.26%
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.83%	5.86%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5.41%	5.48%
Ausschüttungsrendite	3.05%	3.13%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	99.52%	100.23%
Anlagerendite	6.02%	6.06%

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

	31.12.2018	31.12.2017
Nettovermögen in CHF	989'634'877.85	969'131'787.06
Anzahl Ansprüche	878'258	878'258
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	1'081.82	1'058.47
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	45.00	45.00

Kennzahlen¹⁾

	2018	2017
Mietzinsausfallquote (Ertragsausfallrate)	2.27%	3.11%
Fremdfinanzierungsquote	2.27%	2.56%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	86.01%	86.97%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (GAV))	0.15%	0.16%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (NAV))	0.16%	0.17%
Eigenkapitalrendite (ROE)	6.19%	5.57%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5.90%	5.35%
Ausschüttungsrendite	3.99%	4.08%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	98.51%	101.16%
Anlagerendite	6.46%	5.81%

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

	31.12.2018	31.12.2017
Nettovermögen in CHF	456'855'276.79	132'681'212.29
Anzahl Ansprüche	460'000	130'000
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	993.16	1'020.62
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	0.00	0.00

Kennzahlen¹⁾

	2018	2017
Mietzinsausfallquote (Ertragsausfallrate)	21.32%	25.24%
Fremdfinanzierungsquote	1.70%	1.27%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	155.79%	70.33%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (GAV))	0.08%	0.30%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (NAV))	0.08%	0.32%
Eigenkapitalrendite (ROE)	-1.26%	1.18%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	-1.90%	1.39%
Ausschüttungsrendite	0.00%	0.00%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	0.00%	0.00%
Anlagerendite	-2.69%	0.80%

¹⁾ 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 2018 kann wie folgt beschrieben werden:

CHF

Teilkauf	
Goldach, Haini-Rennhas-Strasse 15 (Zukauf Attikawohnung)	1'390'000
Neubauten	
Dübendorf, Am Stadtrand 11–23	19'354'000
Dübendorf, Seidenweg 12, 14, Am Wasser 2	132'000
Schlieren, Badenerstrasse 90	9'795'000
Winkel, Tüfwiesstrasse 11–17, Spichergasse 2–10, 5, 7, 11	3'168'000
Erneuerungen	
Chavannes-près-Renens, Route de la Maladière 8, 10	568'000
Genève, Rue Daubin 33	3'550'000
Genève, Rue Jean-Violette 10	1'184'000
Goldach, Haini-Rennhas-Strasse 15	9'037'000
Hünenberg, Eichrüti 1–11, 12a, 12b, 14a, 14b, 16a, 16b	1'328'000
Le Lignon, Avenue du Lignon 24, 25, 44, 45	2'514'000
Luzern, Morgartenstrasse 17, Zentralstrasse 16	1'402'000
Zürich, Hohlstrasse 283–305	580'000
Diverse	2'594'000
Total Investitionen 2018	56'596'000
Teilverkauf	
Schlieren, Badenerstrasse 90	10'279'000
Total Desinvestitionen 2018	10'279'000

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2018 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Casareal beträgt CHF 3'525'828'000.– (Vorjahr CHF 3'388'388'000.–). Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 2.5% (Vorjahr 2.6%) und 3.6% (Vorjahr 3.7%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.1% (Vorjahr 3.3%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich per 31. Dezember 2018 auf CHF 1'461.53 (Vorjahr CHF 1'421.97) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Im Jahr 2018 wurden weder Emissionen noch Direktplatzierungen durchgeführt.

Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Erfolgsrechnung**Erträge**

Das Total des Soll-Mietertrags nahm im Geschäftsjahr um 0.08% auf CHF 156'682'410.04 zu. Die Mietzinsausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 4.66% (CHF 7'307'643.62) des Soll-Mietertrags gegenüber 4.28% (CHF 6'700'614.18) im Vorjahr. Die grössten Leerstände bestehen in den Liegenschaften Chiasso, Corso San Gottardo 107, 107a, 107b, 107c (CHF 496'525.-); Winkel, Tüfwiesstrasse 11-17, Spichergasse 2-10, 5, 7, 11 (CHF 410'231.-); Widen, Schachenfeldstrasse 10-22, Bremgarterstrasse 19-27, 37, 39, Dorngasse 27-35, 41, 43 (CHF 325'086.50); Goldach, Haini-Rennhas-Strasse 15 (CHF 310'084.-); Biel, Gerbergasse 4-8, Freiestrasse 11-15 (CHF 294'599.-) und Grand-Lancy, Chemin de Pesay 1-18, Chemin des Anémones 2-8 (CHF 207'377.50).

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 142'355.73 auf CHF 167'415.22 gestiegen. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 16'012'281.32 (Vorjahr CHF 14'431'755.86) und machte somit 10.70% (Vorjahr 9.60%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt sowie Erneuerungen) wurden total CHF 15'136'412.33 (Vorjahr CHF 19'166'233.45) bzw. 10.12% (Vorjahr 12.75%) 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			
Le Lignon, Avenue du Lignon 42, 43	13'072'890	1'712'000	11'360'890
Neubauten			
Basel, Hochstrasse 4–10, Pfeffingerstrasse 8–12, Solothurnerstrasse 11	16'803'000	930'000	15'873'000
Dübendorf, Am Stadtrand 11–23	59'732'000	19'521'000	40'211'000
Grand-Lancy, Chemin de Pesay 1–18, Chemin des Anémones 2–8	6'060'000	2'249'000	3'811'000
Schlieren, Badenerstrasse 90	74'335'000	30'822'000	43'513'000
Winkel, Tüfwiesstrasse 11–17, Spichergasse 2–10, 5, 7, 11	61'687'000	5'948'000	55'739'000
Erneuerungen			
Basel, Leonhardstrasse 53, 55	5'985'000	571'000	5'414'000
Chavannes-près-Renens, Route de la Maladière 8, 10	1'675'000	1'160'000	515'000
Genève, Rue Daubin 33	6'910'000	5'638'000	1'272'000
Genève, Rue Jean-Violette 10	6'050'000	5'007'000	1'043'000
Goldach, Haini-Rennhas-Strasse 15	10'368'984	9'622'000	746'984
Hünenberg, Eichrütli 1–11, 12a, 12b, 14a, 14b, 16a, 16b	7'950'000	1'815'000	6'135'000
Le Lignon, Avenue du Lignon 24, 25, 44, 45	7'747'000	6'293'000	1'454'000
Wil, Grundgasse 1–7, 2–12	3'758'000	68'000	3'690'000
Zürich, Hohlstrasse 283–305	1'817'000	580'000	1'237'000
Diverse	1'004'000	764'000	240'000
Total Verpflichtungen per 31.12.2018	284'954'874	92'700'000	192'254'874

Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2018 beträgt CHF 101'152'602.18. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 57'154'225.67) steht ein Betrag von CHF 158'306'827.85 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 3.05% (Vorjahr 3.13%). Die Ausschüttungsquote fällt im Berichtsjahr mit 99.52% tiefer aus als im Vorjahr mit 100.23%. Die Anlagerendite beläuft sich auf 6.02% (Vorjahr 6.06%).

Anlagegruppe Proreal

Vermögensrechnung

Investitionen und Desinvestitionen

Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit der Anlagegruppe im Jahr 2018 kann wie folgt beschrieben werden:

CHF

Erneuerungen	
Basel, Aeschengraben 9	341'000
Liebfeld, Stationsstrasse 12, 14	1'382'000
Diverse	67'000
Total Investitionen 2018	1'790'000
Verkäufe	keine
Total Desinvestitionen 2018	0

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2018 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Proreal beträgt CHF 1'050'637'418.– (Vorjahr CHF 1'025'630'000.–). 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 2.8%) und 4.1% (Vorjahr 4.4%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.2% (Vorjahr 3.4%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 31. Dezember 2018 auf CHF 1'081.82 (Vorjahr CHF 1'058.47) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Im Jahr 2018 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 2.15% auf CHF 49'077'015.97 ab. Die Mietzinsausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 2.27% (CHF 1'115'864.25) des Soll-Mietertrags inkl. Baurechtszinsertrag gegenüber 3.11% (CHF 1'562'056.70) im Vorjahr. Die grössten Leerstände bestanden in den Liegenschaften Zürich, Baumackerstrasse 35, Gubelstrasse 28, 32, 34, 36 (CHF 326'561.–) und Liebfeld, Stationsstrasse 12, 14 (CHF 213'301.85).

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 49'059.52 auf CHF 156'314.66 gestiegen. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 2'118'082.27 (Vorjahr CHF 1'827'777.40) und machte somit 4.52% (Vorjahr 3.84%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt sowie Erneuerungen) wurden total CHF 1'295'864.59 (Vorjahr CHF 3'455'303.31) bzw. 2.76% (Vorjahr 7.26%) 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	855'000	408'000	447'000
Liebefeld, Stationsstrasse 12, 14	5'870'000	4'678'000	1'192'000
Total Verpflichtungen per 31.12.2018	6'725'000	5'086'000	1'639'000

Compliance

Art. 3 Abs. 2 der Anlagerichtlinien ist per 31. Dezember 2018 verletzt. Die Anlagegruppe Proreal verfügt mit den Liegenschaften Hilfikerstrasse 1 und 3 in Bern über ein Investment, welches per 31. Dezember 2018 einen Marktwert von CHF 157'870'000.– ausweist und 15.02% 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 2018 beträgt CHF 40'117'682.79. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 18'028'451.24) steht ein Betrag von CHF 58'146'134.03 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 3.99% (Vorjahr 4.08%). Die Ausschüttungsquote fällt im Berichtsjahr mit 98.51% etwas tiefer aus als im Vorjahr mit 101.16%. Die Anlagerendite beläuft sich auf 6.46% (Vorjahr 5.81%).

Anlagegruppe Urban & Mixed-use

Vermögensrechnung

Investitionen und Desinvestitionen

Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit der Anlagegruppe im Jahr 2018 kann wie folgt beschrieben werden:

CHF

Kauf	
Genève, Rue de l'Athénée 26	20'266'000
Winterthur, Zürcherstrasse 7	63'184'000
Zürich, Edenstrasse 20	113'318'000
Kauf/Bauland	
Horw, N2	18'941'000
Kriens, N1	11'441'000
Kauf/Neubau	
Plan-les-Ouates, Route de la Galaise 32	59'516'000
Thônex, Communaux d'Ambilly, Aravis 2 & Môle 1	21'229'000
Neubau	
Dübendorf, Am Stadtrand 1, 3, 5 / Zürichstrasse 132, 134	30'691'000
Regensdorf, Althardstrasse 70	2'408'000
Bauland	
Bussigny, Chemin de Mochettaz 2, 4, 6	324'000
Total Investitionen 2018	341'318'000
Verkäufe	Keine
Total Desinvestitionen 2018	0

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2018 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Urban & Mixed-use beträgt CHF 465'417'000.– (Vorjahr CHF 133'547'000.–). Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 2.5% und 3.1%. Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.6%. Weitere Details können dem Bericht der Schätzungsexperten entnommen werden. Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 31. Dezember 2018 auf CHF 993.16 (Vorjahr CHF 1'020.62) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Es erfolgten Kapitalabrufe von Total 330'000 Ansprüchen.

Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Urban & Mixed-use eigene Mittel in der Höhe von Total CHF 330'000'000.– 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 3'338'363.60. Die Mietzinsausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 21.32% (CHF 711'870.70) des Soll-Mietertrags gegenüber 25.24% (CHF 804'017.90) im Vorjahr. Der grosse Leerstand bestand in der Liegenschaft Regensdorf, Althardstrasse 70.

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 14'102.69 auf CHF 110'521.16 gestiegen. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 278'955.40 (Vorjahr CHF 223'813.03) und machte somit 10.03% (Vorjahr 9.04%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt sowie Erneuerungen) wurden total CHF 9'824.10 (Vorjahr CHF 123'278.-) bzw. 0.35% (Vorjahr 4.98%) 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			
Genève, Rue de l'Athénée 26	20'340'000	20'266'000	74'000
Regensdorf, Althardstrasse 60	14'500'000	0	14'500'000
Winterthur, Zürcherstrasse 7	63'280'000	63'184'000	96'000
Winterthur, Zürcherstrasse 15–21	50'750'000	0	50'750'000
Kauf / Neubau			
Horw, N2 und Kriens, N1	34'585'000	30'382'000	4'203'000
Plan-les-Ouates, Route de la Galaise 32	84'741'000	59'516'000	25'225'000
Reinach/Aesch, Stöcklin-Areal	105'800'000	54'000	105'746'000
Thônex, Communaux d'Ambilly, Aravis 2 & Môle 1	66'000'000	21'229'000	44'771'000
Neubauten			
Bussigny, Chemin de Mochettaz 2, 4, 6	135'500'000	30'457'000	105'043'000
Dübendorf, Am Stadtrand 1, 3, 5 / Zürichstrasse 132, 134	84'400'000	30'710'000	53'690'000
Regensdorf, Althardstrasse 70	112'305'000	105'803'000	6'502'000
Total Verpflichtungen per 31.12.2018	772'201'000	361'601'000	410'600'000

Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2018 beträgt CHF 4'213'964.50. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 2'765'606.89) steht ein Betrag von CHF 6'979'571.39 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Betrag von CHF 0.00 (Vorjahr CHF 0.00) je Anspruch festgelegt. Die Anlagerendite beläuft sich auf -2.69% (Vorjahr 0.80%).

Anträge an die Anlegerversammlung

Es werden folgende Anträge gestellt:

1. Die Jahresrechnungen des Stammvermögens sowie der Anlagegruppen Casareal, Proreal und Urban & Mixed-use für das Jahr 2018 seien zu genehmigen.
2. Die Jahresberichte der Anlagestiftung Turidomus sowie der Anlagegruppen Casareal, Proreal und Urban & Mixed-use für das Jahr 2018 seien zu genehmigen.
3. Dem Stiftungsrat sei für das Geschäftsjahr 2018 Entlastung zu erteilen.

Zürich, 20. März 2019

Anlagestiftung Turidomus

Dr. Markus Notter
Präsident des Stiftungsrates

Jörg Koch
Mandatsleiter

Vermögensrechnung per 31. Dezember

2018
CHF2017
CHF

Aktiven		
Umlaufvermögen	5'567'601.38	15'144'971.72
Flüssige Mittel	182'856.71	439'751.76
Kurzfristige Forderungen	5'371'086.49	14'703'491.80
Rechnungsabgrenzungen	13'658.18	1'728.16
Anlagevermögen	3'525'828'000.00	3'392'348'276.42
Immobilien	3'525'828'000.00	3'388'388'000.00
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	76'956'000.00	31'458'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	3'412'087'000.00	3'320'230'000.00
Miteigentumsanteile	36'785'000.00	36'700'000.00
Beteiligungen	0.00	3'960'276.42
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Gesamtvermögen	3'531'395'601.38	3'407'493'248.14
Passiven		
Fremdkapital	232'344'703.99	195'017'588.93
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1'696'346.17	2'345'950.83
Rechnungsabgrenzungen	1'281'798.22	1'228'460.30
Hypothekarschulden	22'900'000.00	0.00
Andere verzinsliche Darlehen	139'559.60	138'177.80
Latente Steuern	206'327'000.00	191'305'000.00
Nettovermögen	3'299'050'897.39	3'212'475'659.21
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	2'188'384	2'170'823
Veränderungen im Berichtsjahr	0	17'561
Stand am Ende der Berichtsperiode	2'188'384	2'188'384
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	1'507.53	1'467.97
Ausschüttung	46.00	46.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'461.53	1'421.97
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	46.22	45.90
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	3'212'475'659.21	3'104'557'537.00
Zeichnungen	0.00	24'306'706.93
Rücknahmen	0.00	0.00
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-100'665'664.00	-99'857'858.00
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	187'240'902.18	183'469'273.28
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	3'299'050'897.39	3'212'475'659.21

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2018 CHF	2017 CHF
Mietertrag Netto	149'615'697.34	150'368'694.00
Soll-Mietertrag	156'682'410.04	156'563'307.31
./. Minderertrag Leerstand	-7'163'711.75	-6'501'816.75
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-143'931.87	-198'797.43
Übrige Erträge aus Liegenschaften	240'930.92	506'000.87
Unterhalt Immobilien	-31'148'693.65	-33'597'989.31
Instandhaltung	-16'012'281.32	-14'431'755.86
Instandsetzung	-15'136'412.33	-19'166'233.45
Operativer Aufwand	-16'007'983.66	-15'582'488.47
Ver- und Entsorgungskosten	-1'440'922.70	-1'527'398.32
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-2'927'407.80	-2'710'503.65
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-1'589'318.24	-1'592'042.64
Bewirtschaftungshonorare	-6'654'889.97	-6'656'245.46
Vermietungs- und Insertionskosten	-797'438.14	-685'682.25
Übriger operativer Aufwand	-746'558.40	-577'141.80
Steuern und Abgaben	-1'851'448.41	-1'833'474.35
Operatives Ergebnis	102'459'020.03	101'188'216.22
Sonstige Erträge	744'455.42	931'276.30
Aktivzinsen	138'989.57	85'250.83
Aktivierete Bauzinsen	605'465.85	291'620.11
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	0.00	554'405.36
Finanzierungsaufwand	-353'147.07	-210'780.00
Hypothekarzinsen	-167'415.22	-25'059.49
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-1'381.80	-1'370.46
Baurechtszinsaufwand	-184'350.05	-184'350.05
Verwaltungsaufwand	-1'697'726.20	-1'673'924.24
Vergütung Geschäftsführung	-1'009'680.37	-1'011'682.04
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-242'778.62	-263'790.94
Übriger Verwaltungsaufwand	-445'267.21	-398'451.26
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	0.00	201'951.50
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0.00	201'951.50
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
Nettoertrag des Rechnungsjahres	101'152'602.18	100'436'739.78
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	902'459.85	523'911.65
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	902'459.85	523'911.65
Realisierter Erfolg	102'055'062.03	100'960'651.43
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	85'185'840.15	82'508'621.85
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	100'207'840.15	94'157'621.85
Veränderung latente Steuern	-15'022'000.00	-11'649'000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	187'240'902.18	183'469'273.28
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	101'152'602.18	100'436'739.78
Vortrag des Vorjahres	57'154'225.67	57'383'149.89
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	158'306'827.85	157'819'889.67
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-100'665'664.00	-100'665'664.00
Vortrag auf neue Rechnung	57'641'163.85	57'154'225.67

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
Allschwil	Binningerstrasse 55, 57	1'353	0	6	12	0	0	8	0	33	2'773'000	4'103'000	5'059'000	220'292
Allschwil	Lindenstrasse 25, 27, Ulmenstrasse 10, 12	4'569	0	16	31	0	0	42	8	117	11'629'500	10'655'000	15'470'000	747'214
Aubonne	Rue des Fossés-Dessous 15–35	3'016	1	7	21	23	3	106	0	981	19'329'900	26'985'230	28'230'000	1'416'188
Basel	Dolderweg 2, 4, Rebgasse 17	977	2	8	14	0	0	0	2	203	5'468'200	8'101'000	9'600'000	397'438
Basel	Farnsburgerstrasse 22	528	1	4	12	0	0	2	0	77	5'335'900	4'154'000	7'441'000	279'479
Basel	Grenzacherstrasse 30, 30a, 32	2'602	0	2	11	8	0	69	0	818	14'905'100	14'726'000	18'130'000	761'554
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	7'122'000	246'388
Basel	Homburgerstrasse 6, 8	329	0	0	6	1	0	0	1	0	1'836'900	1'667'000	2'142'000	79'464
Basel	Leonhardstrasse 53, 55	2'093	1	0	11	5	0	57	2	994	11'176'700	11'230'000	17'390'000	611'349
Basel	Missionsstrasse 59	195	12	0	0	1	0	0	0	87	1'041'200	1'883'000	1'249'000	97'043
Basel	Prattelerstrasse 9, 11	4'281	5	28	27	6	0	17	0	130	13'479'200	15'365'000	22'110'000	948'215
Basel	Rümelinbachweg 10, 12	1'036	0	2	5	1	2	50	0	795	6'903'900	10'975'000	9'697'000	430'694
Bassersdorf	Auenring 11, 13	1'477	0	4	16	0	0	16	1	0	4'463'000	4'270'000	7'607'000	290'805
Bassersdorf	Im Baumgarten 1, 3, 5	3'945	0	0	0	18	0	23	3	0	6'672'000	6'175'000	8'097'000	374'205
Bassersdorf	Talgüetlistrasse 1, 3, 5	5'996	3	1	7	9	5	43	2	0	8'842'500	9'890'000	13'450'000	551'003
Belmont-sur-Lausanne	Route d'Arnier 8, 10	StWE	1	3	7	5	2	21	0	0	5'170'300	5'446'969	6'546'000	351'901
Bern	Bierhübeliweg 35	456	0	2	5	5	0	1	0	0	3'480'200	3'615'000	5'710'000	227'134
Bern	Giacomettistrasse 8	1'409	16	21	9	0	0	23	1	124	6'197'000	8'400'000	9'061'000	519'323
Bern	Hintere Engehaldenstrasse 34, 36, 38	6'600	1	0	8	28	4	46	5	192	14'213'300	20'310'000	18'330'000	926'362
Bern	Hostettlerweg 4, Beyelerweg 5, von-Gunten-Strasse 5	BR	0	7	9	3	5	34	0	0	14'272'000	13'955'000	15'660'000	736'264
Bern	Länggassstrasse 19	1'476	1	1	1	6	0	24	2	768	7'493'600	6'640'000	9'065'000	455'884
Bern	Lentulustrasse 37	482	12	1	0	0	0	0	0	0	1'325'500	1'800'000	2'500'000	103'560
Biel	Gerbergasse 4–8, Freiestrasse 11–15	4'034	0	37	23	26	0	27	0	1'205	36'266'700	28'880'000	35'360'000	1'699'220
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	16'020'000	828'982
Bulle	Rue de la Berra 58, 60	3'240	0	20	2	6	0	45	0	0	4'953'600	5'682'400	8'443'000	419'990
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	35'640'000	1'742'782
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	14'320'000	737'681
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	15'973'580	29'050'000	1'309'971
Carouge	Place du Rondeau 8	280	16	0	2	0	0	0	0	249	3'918'300	4'100'000	6'965'000	309'738
Celerina	Chesa Faratscha K, L, M	3'507	0	0	13	8	1	32	4	0	5'583'300	8'086'500	9'134'000	368'600
Cham	Kleinweid 1–11	19'464	8	0	28	43	23	159	24	161	43'560'000	38'907'000	70'140'000	2'638'043
Chavannes-près-Renens	Avenue de Préfaully 25a	362	0	23	8	0	0	41	0	0	7'031'700	6'271'708	9'662'000	535'218
Chavannes-près-Renens	Route de la Maladière 8, 10	2'176	0	16	8	8	0	50	0	776	7'163'100	8'942'771	8'014'000	534'583
Chavannes-près-Renens	Rue de la Blancherie 3	3'240	1	21	43	1	0	43	0	0	14'448'800	13'810'020	24'830'000	989'334
Chiasso	Corso San Gottardo 107, 107a, 107b, 107c	5'665	21	41	19	12	0	115	0	1'589	41'472'100	32'019'000	38'850'000	1'298'620
Collex-Genève	Route de Collex 185, 187	1'443	0	2	0	4	2	11	0	18	1'211'900	3'195'000	2'718'000	145'644
Crissier	Chemin de la Colline 16, 18, 22	2'600	0	2	15	0	0	24	0	0	3'102'100	3'543'840	4'182'000	235'366
Cureglia	Residenza Quadrela a, b, c, d, Via Moretto 1	11'297	0	0	0	0	0	0	1	0	14'400'000	13'449'000	17'610'000	891'134
Dättwil b. Baden	Husmatt 2, 3, 4	StWE	12	6	17	11	5	68	18	1'118	12'249'500	19'404'925	16'480'000	963'350
Dielsdorf	Gumpenwiesenstrasse 22–38	10'288	0	8	7	24	18	77	10	0	17'624'700	21'018'900	22'310'000	969'139
Dielsdorf	Gumpenwiesenstrasse 33, 35, 40–52	15'111	0	0	18	52	11	127	27	0	25'108'100	24'895'200	34'000'000	1'554'890
Dietikon	Malerstrasse 21, 23, 25	2'194	0	6	15	0	0	3	1	0	3'359'600	3'701'400	6'711'000	273'975
Dübendorf	Bungertweg 11	2'211	8	0	7	9	1	29	0	105	7'221'500	7'895'000	11'270'000	453'522
Dübendorf	Höglerstrasse 2, 4, 6, 8, 10	5'296	0	10	20	20	0	52	19	0	16'803'900	13'161'400	22'760'000	920'697
Dübendorf	Seidenweg 12, 14, Am Wasser 2	3'350	0	15	10	15	5	46	0	1'021	26'559'200	15'172'400	32'600'000	1'161'674
Düdingen	Alfons-Aeby-Strasse 39, 41	6'432	16	16	8	16	0	58	2	0	11'740'700	14'792'400	17'370'000	787'855
Zwischentotal		172'259	153	377	528	504	102	1'922	149	13'874	538'900'000	561'296'301	734'105'000	32'541'762

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

		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
Übertrag		172'259	153	377	528	504	102	1'922	149	13'874	538'900'000	561'296'301	734'105'000	32'541'762
Effretikon	Lindenstrasse 16	3'738	6	5	20	11	0	42	0	0	8'366'900	8'592'900	12'680'000	595'959
Effretikon	Weiherstrasse 21, 23	2'177	0	0	6	6	0	14	1	12	3'646'600	4'380'000	5'903'000	255'434
Embrach	Bankstrasse 8, 10, 12, 14	4'029	4	4	4	16	8	35	3	0	9'614'000	7'860'000	14'110'000	549'040
Emmenbrücke	Oberhofmatte 3, 5, 7, 9, 11, 13	7'773	0	10	15	30	5	60	1	0	15'570'200	15'975'000	22'520'000	907'555
Engelburg	Kreuzstrasse 6–30	7'606	0	15	23	16	0	81	16	0	11'734'000	13'367'000	16'750'000	813'105
Fislisbach	Steinackerstrasse 16a, 16b, Schönbühlstrasse 17a, 17b	4'928	0	7	18	13	0	56	10	0	9'471'600	10'325'000	13'800'000	594'944
Frauenfeld	Thurstrasse 26, 26a, 28	2'543	0	6	9	3	0	24	1	0	3'037'000	3'437'000	4'005'000	236'961
Genève	Avenue d'Aire 91B, 91C	StWE	0	0	4	12	12	40	0	6	7'537'800	8'256'000	11'680'000	518'846
Genève	Avenue Henri-Golay 3	1'496	0	0	0	5	6	17	0	303	4'130'200	5'423'000	6'741'000	340'828
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	12'890'000	663'304
Genève	Chemin des Crêts-de-Champel 7	1'552	1	24	1	15	1	23	0	0	15'674'300	11'617'000	22'640'000	740'530
Genève	Chemin Grange-Canal 23, 23a, 23b	2'268	0	0	6	18	6	43	0	588	8'665'300	12'659'000	14'060'000	712'720
Genève	Rue Daubin 33	1'093	0	33	0	3	3	12	0	0	8'302'900	6'760'000	17'400'000	504'547
Genève	Rue de Berne 8, 10, Rue Michel-Roset 1	617	0	3	9	11	4	0	0	978	9'631'500	12'457'000	15'610'000	744'080
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	36'730'000	1'552'115
Genève	Rue des Alpes 17	192	51	0	0	0	1	0	0	83	5'588'600	5'129'000	7'782'000	595'189
Genève	Rue des Bains 41, 43	StWE	0	0	5	1	5	12	0	149	4'130'200	4'931'000	6'099'000	312'714
Genève	Rue des Pénates 3	376	62	0	0	0	1	0	0	0	4'434'200	4'673'000	8'054'000	494'963
Genève	Rue du Belvédère 7	122	0	7	5	0	0	0	0	0	1'933'100	2'742'000	3'401'000	142'080
Genève	Rue Jean-Violette 10	508	12	13	0	1	0	10	0	463	7'867'700	5'762'000	10'520'000	424'409
Genève	Rue Liotard 10	1'165	10	4	16	9	0	6	0	949	7'272'900	10'265'000	15'310'000	644'222
Gland	Rue de la Paix 10, 12, 14, 16, 18	6'485	0	12	18	13	0	86	0	115	8'581'000	17'072'063	13'670'000	781'605
Glattbrugg	Fliederstrasse 6, 8	1'625	0	10	6	3	0	14	0	0	3'952'900	4'460'000	7'260'000	299'967
Glattbrugg	Rosenstrasse 9, 11	1'297	0	4	14	4	0	5	0	0	4'499'000	4'445'000	9'172'000	332'733
Goldach	Haini-Rennhas-Strasse 15	4283	0	14	29	16	0	77	14	0	17'718'600	15'964'300	21'980'000	548'561
Goldach	Seebüelstrasse 8, 10	2'781	0	8	6	6	0	23	2	0	4'726'200	4'703'600	7'297'000	327'486
Grabs	Wassergasse 1a, 1b, 1c, 1d	3'386	1	14	13	4	0	30	0	0	11'227'200	9'096'800	12'550'000	524'822
Grand-Lancy	Avenue des Communes-Réunies 2, 6, Place du 1 ^{er} Août 2	851	0	0	0	3	21	0	0	825	7'912'500	8'054'000	11'980'000	555'903
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	23'830'000	1'328'752
Hünenberg	Eichrüti 1 – 11, 12a, 12b, 14a, 14b, 16a, 16b	²⁾	1	8	19	28	12	104	12	10	31'396'100	28'000'000	40'440'000	1'644'196
Hünenberg	Eichrüti 20, 21a, 21b, 21c, 22, 23a, 23b, 24, 26	²⁾	0	6	20	42	2	98	14	74	35'658'200	32'832'000	48'630'000	1'884'911
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	29'920'000	1'267'932
Kleindöttingen	Feldstrasse 16, 18	3'696	0	5	5	10	5	41	0	0	5'711'800	7'139'000	10'360'000	431'767
Kloten	Am Balsberg 22, 24, 26, 28	5'760	0	6	16	14	9	73	6	0	13'008'700	12'350'000	16'950'000	816'071
Kloten	Am Balsberg 32	3'142	10	15	15	10	0	63	0	0	13'719'600	10'360'000	21'480'000	837'003
Kloten	Am Balsberg 34, 36, 38	9'099	0	26	16	32	9	114	10	0	33'593'100	25'675'000	45'150'000	1'729'283
Kloten	Balsbergweg 4–22	9'077	0	18	37	16	0	77	11	109	19'640'200	18'368'000	33'120'000	1'288'305
Kloten	Flughafenstrasse 6, 8	2'787	0	6	25	0	0	0	2	51	6'308'000	7'360'000	11'110'000	450'201
Kloten	Hardacker 17–33, 35, 37	18'467	37	12	90	12	0	141	22	354	31'281'500	32'358'300	56'550'000	2'203'651
Kloten	Hohrainli 16, 18, 20, 22	6'710	17	27	14	1	0	121	4	0	11'637'900	11'050'400	17'030'000	880'737
Kloten	Hohrainli 47	1'058	0	5	10	0	0	0	1	0	3'214'000	3'095'500	5'338'000	212'745
Kloten	Schwimmbadstrasse 9	945	27	4	0	0	0	12	0	0	4'279'000	3'170'000	9'059'000	333'804
Zwischentotal		351'959	395	710	1'062	1'012	276	3'672	305	20'206	1'025'666'500	1'051'837'164	1'465'666'000	63'565'741

²⁾ Die Grundstücksfläche ist in Hünenberg, Eichrüti 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38 berücksichtigt

		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
Übertrag		351'959	395	710	1'062	1'012	276	3'672	305	20'206	1'025'666'500	1'051'837'164	1'465'666'000	63'565'741
Kloten	Thalwiesenstrasse 17, 19, 21	3'765	0	24	16	0	0	22	6	0	8'317'400	6'970'000	14'150'000	557'505
Kloten	Thalwiesenstrasse 23, 25, 27	3'868	5	40	14	0	0	50	1	0	12'848'500	11'264'400	21'690'000	859'155
Kreuzlingen	Esslenstrasse 16, 18, 20, 22	12'023	0	2	10	15	5	51	8	0	9'340'700	9'345'000	12'230'000	588'688
Kreuzlingen	Zeppelinstrasse 11, 13, 15, Emmishoferstrasse 37, 39, 41	³⁾	0	2	12	27	4	64	11	0	14'911'600	14'065'000	20'030'000	904'720
Kreuzlingen	Reutistrasse 13, 15	3'960	0	10	10	8	0	35	0	0	5'770'000	5'400'000	8'196'000	410'875
Kriens	Amstutzweg 7, Amstutzstrasse 24	4'917	0	2	10	12	0	33	0	0	15'559'500	9'071'000	18'310'000	584'689
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	19'940'000	890'672
Lausanne	Avenue Eugène-Rambert 5	877	2	3	8	4	3	11	0	0	4'197'900	4'426'052	6'378'000	338'751
Lausanne	Chemin de Bellerive 17	StWE	21	3	0	0	0	11	0	0	3'929'400	4'971'438	6'003'000	310'282
Lausanne	Chemin de la Prairie 60, 62	2'398	100	0	0	1	0	31	0	100	9'746'900	8'369'761	18'430'000	1'016'170
Lausanne	Rue de Genève 75	548	23	40	0	1	0	0	0	799	12'519'600	13'277'330	21'760'000	860'412
Lausanne	Rue du Crêt 6	393	12	0	0	0	0	0	0	0	1'344'200	1'103'010	2'004'000	119'267
Lausanne	Avenue Auguste Tissot 6	1'219	0	0	0	4	4	8	0	0	2'998'700	5'340'300	6'135'000	233'189
Le Lignon	Avenue du Lignon 24, 25, 44, 45	836	0	0	35	54	15	107	0	18	24'009'800	26'955'000	40'380'000	1'610'463
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	5'839'000	516'235
Lugano	Via Simen 16, 18	2'205	0	0	0	0	0	0	1	0	12'130'000	11'283'000	15'680'000	770'500
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	19'740'000	761'132
Luzern	Morgartenstrasse 17, Zentralstrasse 16	868	2	3	3	4	4	10	0	560	8'657'900	6'295'000	13'530'000	440'072
Männedorf	Alte Landstrasse 396, 398	1'866	1	0	0	2	4	18	1	111	4'403'300	6'255'000	6'173'000	275'481
Männedorf	Brunngasse 18	467	0	0	2	1	2	0	0	0	1'805'400	2'250'000	2'618'000	105'612
Männedorf	Hofenstrasse 7	1'304	0	0	3	3	0	10	2	0	2'169'200	2'445'600	2'956'000	121'136
Männedorf	Mooshalde 40, 42, 43, 44, 45, 46, Herweg 1	10'232	0	0	9	19	5	38	7	0	14'956'000	12'766'300	17'000'000	672'687
Meilen	Gruebstrasse 21, 23	3'768	0	7	7	12	0	28	0	66	7'390'000	6'744'500	12'610'000	473'096
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	38'706'900	27'790'000	1'459'023
Münchenbuchsee	Höheweg 4, 14, 18, 20	StWE	1	7	0	16	0	24	0	0	6'627'800	7'442'235	8'367'000	394'927
Münchenbuchsee	Oberdorfstrasse 35, 35a, 37, 37a	BR	1	5	0	12	2	27	0	552	7'781'200	7'832'200	7'799'000	430'649
Muttenz	St. Jakobs-Strasse 10, 12	1'694	6	6	7	1	0	17	5	148	4'718'900	3'789'000	6'577'000	283'849
Niederhasli	Nöschikonerstrasse 24	1'331	0	3	6	3	0	12	0	0	2'240'000	2'634'300	4'287'000	171'274
Nussbaumen	Flurstrasse 4, 6, 8, 10	6'281	0	0	24	26	3	73	0	0	14'238'600	20'142'000	22'990'000	962'661
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	26'110'000	1'513'261
Oberhasli	Rebstrasse 13, 15, Birchstrasse 159, 161, 163, 165	5'557	2	11	1	12	12	46	6	0	12'554'600	10'351'000	17'240'000	643'437
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	18'670'000	849'927
Obfelden	Winkelstrasse 41	1'388	0	0	4	2	0	9	0	6	1'614'200	1'898'000	2'132'000	105'816
Onex	Rue du Vieux-Moulin 9, 11	5'206	0	32	0	74	0	49	3	26	16'354'800	24'335'000	26'890'000	1'716'709
Opfikon	Farman-Strasse 8, 10, 12, 14	2'933	0	32	34	18	0	76	0	644	50'701'400	18'800'000	67'390'000	2'417'488
Préverenges	Route de Genève 64C, 64D	3'695	8	2	16	2	0	36	0	0	6'868'000	8'209'241	14'330'000	548'798
Préverenges	Route d'Yverdon 25b	2'411	0	0	8	8	0	23	0	0	3'671'300	4'123'600	4'477'000	283'703
Pully	Avenue de Lavaux 70a, 70b	1'797	3	15	7	2	0	16	0	0	4'018'400	4'356'146	7'077'000	373'239
Rapperswil-Jona	Heimatstrasse 20, 22, 24, 26, 28, 30	8'753	0	6	22	32	0	92	15	0	16'094'400	17'780'100	26'970'000	1'110'789
Rapperswil-Jona	Säntisstrasse 28	2'924	0	1	26	9	0	35	0	0	8'284'100	7'201'200	14'480'000	594'818
Reinach	Im Reinacherhof 61–93	5'136	0	12	15	15	0	42	4	0	16'634'700	11'745'000	21'600'000	887'530
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	38'710'000	1'851'538
Riaz	Rue de la Perrausa 8, 14, 16	StWE	0	3	12	3	0	26	0	0	3'302'400	4'031'800	5'294'000	263'024
Zwischentotal		489'694	621	1'036	1'524	1'500	369	5'177	383	32'920	1'502'037'900	1'518'238'736	2'146'628'000	93'848'989

³⁾ Die Grundstücksfläche ist in Kreuzlingen, Esslenstrasse 16, 18, 20, 22 berücksichtigt

		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
Übertrag		489'694	621	1'036	1'524	1'500	369	5'177	383	32'920	1'502'037'900	1'518'238'736	2'146'628'000	93'848'989	
Richterswil	Im Leemann 9	1'075	1	5	3	3	0	9	2	0	3'027'000	2'905'900	5'253'000	201'430	
Richterswil	Zugerstrasse 21, 23	1'098	1	4	8	2	0	7	0	95	3'088'600	3'761'900	4'802'000	225'524	
Riehen	Grenzacherweg 261, 263	2'072	0	6	18	2	0	16	0	0	6'202'600	6'043'000	9'262'000	364'044	
Riehen	Gstaltenrainweg 61–77, Niederholzboden 50–58	16'912	10	6	23	62	11	103	7	0	35'084'000	41'282'000	50'280'000	2'203'748	
Rohr	Hauptstrasse 35, 37a, 37b, 37c, 37d	9'267	5	2	12	16	0	89	0	1'294	19'500'500	17'930'000	17'560'000	867'732	
Rorbas	Joselrain 2–18, Nauengasse 11–31	16'188	0	6	19	26	11	78	35	46	16'425'200	19'620'000	21'650'000	1'073'869	
Rorbas	Nauengasse 14, Zilacherstrasse 21, 23	3'572	0	4	6	9	3	27	5	0	4'574'800	4'780'000	6'362'000	319'263	
Rotkreuz	Birkenmatt 10, 21, 23	1'947	2	3	0	13	5	47	6	565	11'739'600	10'136'000	14'940'000	686'365	
Rüfenacht	Alte Bernstrasse 6, 8	2'084	2	3	9	2	1	13	3	0	3'313'000	5'055'000	4'401'000	206'590	
Schliern b. Köniz	Talbodenstrasse 84, 86	2'258	0	4	0	12	0	15	3	0	5'200'200	4'966'000	6'119'000	277'944	
Sevelen	Guschastrasse 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23	8'580	0	17	28	22	2	103	3	16	14'553'700	19'253'800	16'910'000	1'023'576	
Spreitenbach	Geeracherstrasse 14–32	7'804	0	20	17	21	1	83	14	61	13'241'000	22'012'000	23'250'000	1'004'276	
St. Gallen	Folchartstrasse 24	1'714	0	0	3	3	3	10	0	15	3'592'000	3'640'500	4'942'000	211'848	
St. Gallen	Gerhaldenstrasse 43, 45	1'960	0	0	12	1	2	10	0	0	4'340'000	4'426'700	5'981'000	264'850	
St. Gallen	Schneebergstrasse 32, 34	1'044	0	1	1	5	3	2	1	0	3'792'100	3'590'200	4'867'000	193'260	
Stäfa	Tödistrasse 9, 11, 13, 15	3'664	0	0	4	20	0	24	4	88	5'626'500	7'306'200	12'450'000	465'827	
Steinhausen	Grabenackerstrasse 40, 42, 44, 46, 48, 50, 65	15'828	5	1	9	7	57	117	16	414	43'256'000	39'927'000	52'940'000	2'392'415	
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	21'600'000	1'083'148	
Thônex	Chemin Edouard-Olivet 7, 9	922	0	4	4	6	4	20	0	0	4'233'500	4'783'000	5'662'000	313'793	
Thun	Länggasse 1, 1a, 1b, 1c, Frutigenstrasse 16	5'500	12	0	18	23	0	101	0	2'601	22'994'700	31'700'000	29'750'000	1'469'027	
Uster	Wilgüetlistrasse 17, 19	1'940	0	0	8	8	0	8	0	0	2'877'000	3'359'000	6'544'000	235'343	
Wettingen	Ahornweg 1	2'181	0	8	17	0	0	7	0	0	5'361'900	6'064'000	9'209'000	346'877	
Wetzikon	Ankengasse 5, 9	1'902	0	9	6	3	0	18	0	0	3'293'500	3'386'000	6'329'000	259'083	
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	129'680'000	5'315'732	
Wil	Grundgasse 1–7, 2–12	11'718	3	8	24	22	4	70	17	233	15'519'000	19'927'200	18'860'000	1'041'222	
Winkel	Mülibachstrasse 1–23	11'762	0	0	22	16	8	81	0	93	19'800'200	15'226'000	25'450'000	1'020'497	
Winterthur	Hammerweg 1, 3	886	3	9	3	0	0	11	0	0	2'966'200	2'860'000	5'497'000	200'262	
Winterthur	Moosackerstrasse 22, 24, 26, 28, 30, 32	5'429	0	8	21	11	0	47	10	0	10'443'200	11'225'000	14'060'000	662'762	
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	80'390'000	3'234'895	
Winterthur	Rütlistrasse 17	808	0	4	14	0	0	5	0	0	4'837'500	4'350'000	8'105'000	322'929	
Winterthur	Rychenbergstrasse 57a, 57b, 55a, 55b, 67, 73	8'288	0	12	37	36	12	185	16	3'747	71'263'200	68'993'250	73'820'000	3'366'884	
Winterthur	Sulzbergstrasse 1, 3	1'473	0	25	25	10	0	32	0	0	7'853'000	7'270'000	14'860'000	554'294	
Winterthur	Walkestrasse 16	665	4	5	3	4	0	6	0	0	3'239'300	3'200'000	5'948'000	223'656	
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	18'270'000	1'090'150	
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	32'440'000	1'673'431	
Zug	Bleichimatt 15, 17, 19	1'879	0	3	21	0	0	10	0	40	3'311'700	4'845'000	12'070'000	450'349	
Zug	Gimenenstrasse 4	3'814	0	1	11	7	1	26	0	0	6'171'800	5'582'000	10'800'000	388'330	
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	45'970'000	1'776'903	
Zürich	Anton Higi-Strasse 6, 8, 12, 14	2'286	0	1	10	5	0	6	0	0	3'708'300	4'240'000	6'599'000	273'972	
Zürich	Berninastrasse 50, 52	2'518	11	2	0	7	0	34	0	1'972	8'450'100	20'397'000	13'030'000	622'461	
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	55'690'000	2'055'000	
Zürich	Feldstrasse 63	166	0	0	0	5	0	0	0	76	2'394'500	2'660'000	5'055'000	160'424	
Zürich	Georg-Kempff-Strasse 1–12, 14	16'379	11	11	64	60	5	152	15	481	37'776'800	41'221'300	68'800'000	2'825'678	
Zürich	Gertrudstrasse 36	172	0	0	5	0	0	0	0	0	1'872'000	1'585'100	3'681'000	118'444	
Zwischentotal		760'920	725	1'336	2'248	2'232	629	7'703	610	48'662	2'193'874'800	2'267'528'339	3'136'766'000	136'917'092	

		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 Nutzungenflächen in m²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag Netto CHF
Übertrag		760'920	725	1'336	2'248	2'232	629	7'703	610	48'662	2'193'874'800	2'267'528'339	3'136'766'000	136'917'092
Zürich	Guggachstrasse 23	533	0	0	5	4	0	4	0	78	2'857'500	2'640'000	5'622'000	182'316
Zürich	Habsburgstrasse 39	322	0	0	10	0	0	2	0	0	4'372'000	3'440'000	8'269'000	242'243
Zürich	Hohlstrasse 283–305	6'760	1	15	38	26	0	108	7	1'936	30'022'100	37'551'500	45'320'000	1'955'434
Zürich	Hornbachstrasse 33	244	0	0	1	4	0	2	0	0	2'483'100	2'240'200	5'459'000	165'184
Zürich	Im oberen Boden 15, 17, 19, 21, 23	5'618	0	3	4	20	9	55	15	70	15'392'400	16'041'000	21'030'000	824'317
Zürich	Kinkelstrasse 24	634	3	0	8	0	0	3	0	0	2'601'100	2'530'000	4'692'000	153'531
Zürich	Klosbachstrasse 133	607	0	0	0	0	4	4	1	0	2'323'900	3'256'500	6'391'000	216'816
Zürich	Kreuzstrasse 40	712	0	22	4	5	1	15	0	371	17'347'200	11'500'000	32'610'000	987'025
Zürich	Lagerstrasse 81, 83, 85, 87, 89, 91	2'677	12	69	8	0	0	69	0	0	16'777'600	18'206'000	39'520'000	1'418'599
Zürich	Landhusweg 3, Seebacherstrasse 8	1'639	1	5	5	2	0	8	2	0	3'026'700	4'625'000	5'148'000	213'829
Zürich	Martastrasse 134	152	0	0	5	0	0	0	1	0	2'049'000	1'669'600	3'520'000	110'508
Zürich	Martastrasse 144, Aemtlerstrasse 106	358	0	6	11	0	0	2	1	0	4'428'000	4'168'600	10'260'000	310'055
Zürich	Nordstrasse 227	370	0	1	6	0	0	5	0	131	2'952'000	2'290'000	4'980'000	186'291
Zürich	Oerlikonerstrasse 63, 65	StWE	0	0	10	6	0	18	0	0	5'145'500	4'183'642	9'245'000	384'161
Zürich	Roggenstrasse 6, 8	500	0	24	4	0	0	0	0	0	5'445'500	4'690'000	12'860'000	434'291
Zürich	Schwandenholzstrasse 264, 266, 268, 270, 272	4'759	2	0	3	21	6	37	18	0	12'262'900	13'819'000	16'060'000	658'519
Zürich	Singlistrasse 31, 33, 35	1'925	0	0	12	7	0	12	0	27	5'044'600	5'055'000	8'860'000	340'612
Zürich	Stiglenstrasse 53, 55	1'682	8	0	16	0	0	9	0	0	5'991'000	4'555'000	10'580'000	379'596
Zürich	Trottenstrasse 33, 35	1'184	12	0	12	0	0	24	0	0	6'012'600	4'700'000	9'987'000	351'740
Zürich	Wieslergasse 12, 14	1'963	0	6	14	0	0	9	7	44	7'093'400	5'899'000	11'840'000	445'258
Zürich	Zweierstrasse 164	140	0	0	0	0	1	1	0	25	1'617'000	1'674'900	3'068'000	91'562
Total fertige Bauten		793'699	764	1'487	2'424	2'327	650	8'090	662	51'344	2'349'119'900	2'422'263'281	3'412'087'000	146'968'978

Angefangene Bauten

Dübendorf	Am Stadtrand 11–23										19'521'000		19'521'000	
Schlieren	Badenerstrasse 90										30'822'000		30'822'000	45'909
Winkel	Tüfwiesstrasse 11–17, Spichergasse 2–10, 5, 7, 11										26'613'000	24'618'300	26'613'000	920'074
Total angefangene Bauten											76'956'000	24'618'300	76'956'000	965'983

Bauland

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

Miteigentumsanteile

Visp	Brückenweg 8, 10, 12, 14	ME	0	25	33	21	0	285	1	6'469	29'713'200	22'361'250	36'785'000	1'680'737
Total Miteigentumsanteile			0	25	33	21	0	285	1	6'469	29'713'200	22'361'250	36'785'000	1'680'737

Total Grundstücksverzeichnis Casareal

Bauland (inklusive Abbruchobjekte)											0	0	0	0
Angefangene Bauten											76'956'000	24'618'300	76'956'000	965'983
Fertige Bauten											2'349'119'900	2'422'263'281	3'412'087'000	146'968'978
Miteigentumsanteile											29'713'200	22'361'250	36'785'000	1'680'737
Total											2'455'789'100	2'469'242'831	3'525'828'000	149'615'697

Aufstellung der Käufe und Verkäufe:

- Käufe: Goldach, Haini-Rennhas-Strasse 15 (Zukauf Attikawohnung)
per 1. März 2018
- Verkäufe: Schlieren, Badenerstrasse 90 (Teilabtretung an Anlagestiftung Adimora)
per 1. Februar 2018

Miteigentum:

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

Vermögensrechnung per 31. Dezember

2018
CHF2017
CHF

Aktiven		
Umlaufvermögen	568'525.90	585'152.91
Flüssige Mittel	155'409.61	395'611.84
Kurzfristige Forderungen	413'116.29	189'541.07
Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00
Anlagevermögen	1'050'637'418.00	1'026'850'389.23
Immobilien	1'050'637'418.00	1'025'630'000.00
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0.00	0.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	997'965'000.00	974'010'000.00
Miteigentumsanteile	52'672'418.00	51'620'000.00
Beteiligungen	0.00	1'220'389.23
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Gesamtvermögen	1'051'205'943.90	1'027'435'542.14
Passiven		
Fremdkapital	61'571'066.05	58'303'755.08
Kurzfristige Verbindlichkeiten	696'444.72	607'382.63
Rechnungsabgrenzungen	76'621.33	70'372.45
Hypothekarschulden	23'800'000.00	26'300'000.00
Andere verzinsliche Darlehen	0.00	0.00
Latente Steuern	36'998'000.00	31'326'000.00
Nettovermögen	989'634'877.85	969'131'787.06
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	1'126.82	1'103.47
Ausschüttung	45.00	45.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'081.82	1'058.47
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	45.68	44.48
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	969'131'787.06	955'414'452.97
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	60'024'700.79	53'238'944.09
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	989'634'877.85	969'131'787.06

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2018 CHF	2017 CHF
Mietertrag Netto	46'892'806.61	47'626'356.90
Soll-Mietertrag	47'640'204.37	48'717'792.71
./. Minderertrag Leerstand	-1'118'290.95	-1'528'387.20
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	2'426.70	-33'669.50
Übrige Erträge aus Liegenschaften	368'466.49	470'620.89
Unterhalt Immobilien	-3'413'946.86	-5'283'080.71
Instandhaltung	-2'118'082.27	-1'827'777.40
Instandsetzung	-1'295'864.59	-3'455'303.31
Operativer Aufwand	-3'156'419.45	-3'083'229.91
Ver- und Entsorgungskosten	-104'392.60	-110'044.20
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-629'334.37	-590'790.07
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-418'426.55	-419'306.75
Bewirtschaftungshonorare	-1'166'153.70	-1'181'108.30
Vermietungs- und Insertionskosten	-61'435.40	-82'341.80
Übriger operativer Aufwand	-250'682.48	-171'889.59
Steuern und Abgaben	-525'994.35	-527'749.20
Operatives Ergebnis	40'322'440.30	39'260'046.28
Sonstige Erträge	1'445'759.10	1'451'403.25
Aktivzinsen	8'947.50	10'162.35
Aktivierte Bauzinsen	0.00	578.00
Baurechtszinsertrag	1'436'811.60	1'436'811.60
Übrige Erträge	0.00	3'851.30
Finanzierungsaufwand	-1'262'924.66	-1'217'144.36
Hypothekarzinsen	-156'314.66	-107'255.14
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	0.00	-38'709.22
Baurechtszinsaufwand	-1'106'610.00	-1'071'180.00
Verwaltungsaufwand	-387'591.95	-425'568.83
Vergütung Geschäftsführung	-242'364.55	-249'240.92
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-51'671.93	-46'868.33
Übriger Verwaltungsaufwand	-93'555.47	-129'459.58
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	40'117'682.79	39'068'736.34
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	282'911.13	4'877.23
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	282'911.13	4'877.23
Realisierter Erfolg	40'400'593.92	39'073'613.57
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	19'624'106.87	14'165'330.52
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	25'296'106.87	17'649'330.52
Veränderung latente Steuern	-5'672'000.00	-3'484'000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	60'024'700.79	53'238'944.09
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	40'117'682.79	39'068'736.34
Vortrag des Vorjahres	18'028'451.24	18'481'324.90
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	58'146'134.03	57'550'061.24
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-39'521'610.00	-39'521'610.00
Vortrag auf neue Rechnung	18'624'524.03	18'028'451.24

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
Basel	Aeschengraben 9	3'549	0	0	1	0	0	253	0	7'219	46'331'500	43'149'000	48'880'000	2'665'243
Basel	Steinentorstrasse 45	282	12	3	0	0	0	0	0	851	6'848'300	6'023'000	9'208'000	384'962
Bern	Hilfikerstrasse 1	BR	0	0	0	0	0	105	1	14'857	76'586'000	77'000'000	76'780'000	3'604'601
Bern	Hilfikerstrasse 3	BR	0	0	0	0	0	114	6	16'290	79'458'400	84'000'000	81'090'000	3'830'860
Bremgarten	Sonnengutstrasse 2, 4	STWE	0	0	0	0	0	61	4	7'844	32'899'800	27'819'074	36'040'000	2'261'333
Chur	Giacomettistrasse 32, 34	2'933	0	1	2	8	2	47	1	1'212	10'161'300	9'467'200	10'870'000	601'598
Dübendorf	Lagerstrasse 14	5'061	0	0	0	0	0	133	0	7'724	24'043'600	20'300'000	17'950'000	1'233'227
Emmenbrücke	Bahnhofstrasse 7	1'281	1	3	0	1	0	29	2	1'382	3'255'400	5'391'000	4'220'000	259'713
Genève	Quai du Seujet 20	632	0	0	0	0	15	66	0	2'375	22'351'400	21'546'000	27'190'000	1'462'777
Grand-Lancy	Avenue Eugène Lance 38, 3bis	4'292	0	0	0	0	0	98	0	5'885	38'467'000	30'290'000	31'990'000	1'196'870
Ittigen	Ey 10	7'582	0	0	0	0	0	240	0	29'557	123'037'000	131'060'000	130'870'000	5'334'759
Liebfeld	Stationsstrasse 12, 14	4'857	0	0	0	1	0	125	2	10'546	28'648'200	30'000'000	31'000'000	1'506'900
Zug	Baarerstrasse 82	1'412	0	8	3	2	0	72	1	2'502	20'501'000	15'030'000	28'820'000	1'156'796
Zürich	Albulastrasse 55, 57	3'252	0	0	0	0	0	88	0	7'330	23'412'900	28'300'000	21'220'000	1'309'186
Zürich	Baumackerstrasse 35, Gubelstrasse 28, 32, 34, 36; Schulstrasse 3	4'974	8	2	20	18	4	153	4	9'176	67'669'200	66'640'000	74'880'000	3'266'616
Zürich	Binzmühlestrasse 170	10'716	0	0	0	0	0	74	1	18'386	58'964'700	37'550'000	64'340'000	3'233'496
Zürich	Bleicherweg 21, Beethovenstrasse 35	1'461	0	0	0	0	0	77	2	7'296	111'929'100	51'830'000	123'470'000	4'905'325
Zürich	Eisengasse 16	423	0	1	1	0	0	5	0	646	4'413'000	4'326'000	6'417'000	271'712
Zürich	Eisengasse 18	264	0	0	1	1	1	3	1		6'826'000	3'900'000	6'021'000	193'050
Zürich	Josefstrasse 212, 214, 216, 218	7'056	0	0	0	0	0	71	2	17'555	81'332'000	50'240'000	125'810'000	6'094'621
Zürich	Mühlebachstrasse 70	532	0	1	1	0	0	21	0	1'313	11'325'000	5'936'000	14'120'000	557'836
Zürich	Seefeldstrasse 108	932	0	0	0	3	3	18	2	1'255	9'864'100	9'300'000	17'430'000	676'092
Zürich	Wiesenstrasse 11	755	0	0	0	0	1	8	1	911	5'432'200	5'062'400	9'349'000	398'689
Total fertige Bauten		62'246	21	19	29	34	26	1'861	30	172'112	893'757'100	764'159'674	997'965'000	46'406'260.41

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	8'290'080	486'546
Bern	Terrain Spitalgasse 17, 19, 21, Schauplatzgasse 8, 10	A-BR/ME									32'626'500	A-Baurecht	44'382'338	1'436'812
Total Miteigentumsanteile			0	2	6	0	1	194	1	3'448	39'799'500	14'044'800	52'672'418	1'923'358

Total Grundstücksverzeichnis
Proreal

Bauland (inklusive Abbruchobjekte)											0	0	0	0
Angefangene Bauten											0	0	0	0
Fertige Bauten											893'757'100	764'159'674	997'965'000	46'406'260
Miteigentumsanteile											39'799'500	14'044'800	52'672'418	1'923'358
Total											933'556'600	778'204'474	1'050'637'418	48'329'618

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

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

2018
CHF2017
CHF

Aktiven		
Umlaufvermögen	272'805.59	889'460.38
Flüssige Mittel	148'418.36	140'282.17
Kurzfristige Forderungen	121'278.50	746'676.10
Rechnungsabgrenzungen	3'108.73	2'502.11
Anlagevermögen	465'417'000.00	133'671'534.35
Immobilien	465'417'000.00	133'547'000.00
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	60'839'000.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	217'258'000.00	133'547'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	187'320'000.00	0.00
Miteigentumsanteile	0.00	0.00
Beteiligungen	0.00	124'534.35
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Gesamtvermögen	465'689'805.59	134'560'994.73
Passiven		
Fremdkapital	8'834'528.80	1'879'782.44
Kurzfristige Verbindlichkeiten	55'055.67	48'192.13
Rechnungsabgrenzungen	163'473.13	7'590.31
Hypothekarschulden	7'900'000.00	1'700'000.00
Andere verzinsliche Darlehen	0.00	0.00
Latente Steuern	716'000.00	124'000.00
Nettovermögen	456'855'276.79	132'681'212.29
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	130'000	90'000
Veränderungen im Berichtsjahr	330'000	40'000
Stand am Ende der Berichtsperiode	460'000	130'000
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	993.16	1'020.62
Ausschüttung	0.00	0.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	993.16	1'020.62
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	9.16	11.59
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	132'681'212.29	91'129'385.85
Zeichnungen	330'000'000.00	40'000'000.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	0.00	0.00
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	-5'825'935.50	1'551'826.44
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	456'855'276.79	132'681'212.29

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2018 CHF	2017 CHF
Mietertrag Netto	2'782'097.75	2'476'422.20
Soll-Mietertrag	3'338'363.60	3'185'301.15
./. Minderertrag Leerstand	-709'461.85	-793'315.35
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-2'408.85	-10'702.55
Übrige Erträge aus Liegenschaften	155'604.85	95'138.95
Unterhalt Immobilien	-288'779.50	-347'091.03
Instandhaltung	-278'955.40	-223'813.03
Instandsetzung	-9'824.10	-123'278.00
Operativer Aufwand	-496'676.05	-599'612.79
Ver- und Entsorgungskosten	-145.15	0.00
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-311'983.25	-407'133.19
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-26'438.75	-26'348.95
Bewirtschaftungshonorare	-114'086.70	-107'173.60
Vermietungs- und Insertionskosten	-7'509.65	-22'168.35
Übriger operativer Aufwand	-25'968.90	-36'788.70
Steuern und Abgaben	-10'543.65	0.00
Operatives Ergebnis	1'996'642.20	1'529'718.38
Sonstige Erträge	2'457'495.18	341'681.65
Aktivzinsen	9'509.07	0.00
Aktivierte Bauzinsen	797'986.11	141'615.70
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	1'650'000.00	200'065.95
Finanzierungsaufwand	-110'521.16	-111'084.44
Hypothekarzinsen	-110'521.16	-96'418.47
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	0.00	-14'665.97
Baurechtszinsaufwand	0.00	0.00
Verwaltungsaufwand	-129'651.72	-253'094.55
Vergütung Geschäftsführung	-23'876.52	-22'785.50
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-4'357.51	-4'005.11
Übriger Verwaltungsaufwand	-101'417.69	-226'303.94
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	4'213'964.50	1'507'221.04
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	28'869.60	10'735.80
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	28'869.60	10'735.80
Realisierter Erfolg	4'242'834.10	1'517'956.84
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-10'068'769.60	33'869.60
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-9'476'769.60	28'869.60
Veränderung latente Steuern	-592'000.00	5'000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	-5'825'935.50	1'551'826.44
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	4'213'964.50	1'507'221.04
Vortrag des Vorjahres	2'765'606.89	1'258'385.85
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	6'979'571.39	2'765'606.89
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	6'979'571.39	2'765'606.89

			Grundstückfläche in m²	1- und 1½-Zimmer-Wohnungen	2- und 2½-Zimmer-Wohnungen	3- und 3½-Zimmer-Wohnungen	4- und 4½-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungsflächen in m²		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag Netto CHF
Fertige Bauten ¹⁾	Genève	Rue de l'Athénée 26	271	7	0	0	7	5	0	0	532	20'265'800	17'000'000	19'530'000	141'145	
	Winterthur	Zürcherstrasse 7	2'285	0	0	0	0	0	43	0	7'992	63'184'300	29'550'000	59'250'000	0	
	Zürich	Edenstrasse 20	4'032	0	0	0	0	0	70	0	11'864	113'317'800	50'190'000	108'540'000	0	
	Total fertige Bauten		6'588	7	0	0	7	5	113	0	20'388	196'767'900	96'740'000	187'320'000	141'145	
Angefangene Bauten	Dübendorf	Am Stadtrand 1, 3, 5 / Zürichstrasse 132, 134										30'710'000		30'710'000		
	Plan-les-Ouates	Route de la Galaise 32										59'516'000		59'516'000		
	Regensdorf	Althardstrasse 70										105'803'000	66'358'900	105'803'000	2'640'953	
	Thônex	Communaux d'Ambilly, Aravis 2 & Môle 1										21'229'000		21'229'000		
	Total angefangene Bauten											217'258'000	66'358'900	217'258'000	2'640'953	
Bauland	Bussigny	Chemin de Mochettaz 2, 4, 6										30'457'000		30'457'000		
	Horw	N2										18'941'000		18'941'000		
	Kriens	N1										11'441'000		11'441'000		
	Total Bauland (inklusive Abbruchobjekte)											60'839'000	0	60'839'000	0	
Miteigentumsanteile																
	Total Miteigentumsanteile											0	0	0	0	
Total Grundstücksverzeichnis Urban & Mixed-use	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)											60'839'000	0	60'839'000	0	
	Angefangene Bauten											217'258'000	66'358'900	217'258'000	2'640'953	
	Fertige Bauten											196'767'900	96'740'000	187'320'000	141'145	
	Miteigentumsanteile											0	0	0	0	
	Total											474'864'900	163'098'900	465'417'000	2'782'098	

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

Aufstellung der Käufe und Verkäufe:

Käufe: Horw, N2 per 19. Februar 2018
Kriens, N1 per 19. Februar 2018
Plan-les-Ouates, Route de la Galaise 32 per 4. Juli 2018
Thônex, Communaux d'Ambilly, Aravis 2 & Môle 1 per 23. Juli 2018
Genève, Rue de l'Athénée 26 per 15. Oktober 2018
Winterthur, Zürcherstrasse 7 per 31. Dezember 2018
Zürich, Edenstrasse 20 per 31. Dezember 2018

Verkäufe: Keine

Miteigentum:

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

Stammvermögen per 31. Dezember

Bilanz per 31. Dezember

	2018 CHF	2017 CHF
Aktiven		
Flüssige Mittel	0.00	0.00
Darlehen ¹⁾	139'559.60	138'177.80
Total Aktiven	139'559.60	138'177.80

	CHF	CHF
Stammvermögen		
Widmungsvermögen	100'000.00	100'000.00
Gewinnvortrag	38'177.80	36'809.70
Ertragsüberschuss	1'381.80	1'368.10
Total Stammvermögen	139'559.60	138'177.80

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2018 CHF	2017 CHF
Aufwand		
Sonstige Aufwendungen	0.00	0.00
Total Aufwand	0.00	0.00

	CHF	CHF
Ertrag		
Zinsertrag	1'381.80	1'368.10
Total Ertrag	1'381.80	1'368.10
Ertragsüberschuss	1'381.80	1'368.10

Verwendung des Ertragsüberschusses

	2018 CHF	2017 CHF
Übertrag auf Stammvermögen	1'381.80	1'368.10
Total Ertragsüberschuss	1'381.80	1'368.10

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 18. April 2018 – Statuten vom 17. Januar 2014 – Reglement vom 18. April 2018 – Anlagerichtlinien vom 27. August 2018 – Organisationsreglement vom 10. Dezember 2013
Prospekt	Prospekt vom 07. September 2018
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 Stiftungsrats – Wahl des Präsidenten des Stiftungsrats für die gleiche Amtsdauer wie für den Stiftungsrat – Wahl der Revisionsstelle – Genehmigung der Jahresrechnungen – Genehmigung der jährlichen Berichte des Stiftungsrats 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 Irniger, Niederrohrdorf, Pensionskasse SBB
 Adrian Klingele, Liebefeld, Pensionskasse Post
 Peter Ramel, Hombrechtikon, Allgemeine Pensionskasse und Kaderversicherung der SAirGroup
 Christophe Sarrasin, La Tzoumaz, Fonds de Pensions Nestlé (Fondation Edouard Muller), seit 18.04.2018
 Louis Schmid, Naters, comPlan
 Markus Schneider, Gossau ZH, Vertreter der Nachfolgekassen der Swissair
 Dr. Jürg Tobler, Herisau, Pensionskasse Stadt Zürich
 Hans Peter Würsch, Oberlunkhofen, Versicherungseinrichtung des Flugpersonals der Swissair

Anlagekommission

Der Stiftungsrat hat die Anlage des Vermögens und die Aufsicht über die Geschäftsführung an die Anlagekommission delegiert.

Zusammensetzung Anlagekommission

Andi Hoppler, Zürich, Präsident
 Michel Gut, Lausanne
 Richard Hunziker, St. Gallen
 Andreas Kressler, Basel
 Othmar Stöckli, Zug, seit 18.04.2018
 Roland Stockmann, Zürich
 Nigel G. Volkart, Meilen, seit 27.08.2018

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 (TERISA (NAV)) beträgt für die Anlagegruppe Casareal 0.26%, für die Anlagegruppe Proreal 0.16% und für die Anlagegruppe Urban & Mixed-use 0.08%.

Revisionsstelle, Aufsichtsbehörde, Schätzungsexperten, Compliance Officer

Revisionsstelle

Die Revisionsstelle Deloitte AG, Zürich, überprüft die Tätigkeiten des Stiftungsrats, 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 Stiftungsrats und von der Geschäftsführung unabhängig.

Aufsichtsbehörde

Gesetzliche Aufsichtsbehörde über die Anlagestiftungen während des Geschäftsjahres 2018 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 schochauer KLG, Rechtsanwälte in St. Gallen, ausgeübt.

Anleger

Beteiligungsverhältnisse per 31. Dezember 2018

	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	34'353
Personalvorsorge Piora	11'997	7'489	–
Pensionskasse Stadt Zürich	399'683	201'184	103'061
Fonds de Pensions Nestlé (Fondation Edouard Muller)	334'035	–	82'449
Pensionskasse Post	469'896	72'079	103'062
comPlan	55'216	63'257	68'709
Pensionskasse SBB	35'754	150'141	68'366
Total Ansprüche	2'188'384	878'258	460'000

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 wurde per 1. Januar 2018 an zehn bedeutende Anleger der Pensimo Gruppe verkauft.

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 2.5% (Vorjahr 2.6%) und 3.6% (Vorjahr 3.7%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.1% (Vorjahr 3.3%). Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze der Anlagegruppe Proreal liegen zwischen 2.6% (Vorjahr 2.8%) und 4.1% (Vorjahr 4.4%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.2% (Vorjahr 3.4%). Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze der Anlagegruppe Urban & Mixed-use liegen zwischen 2.5% und 3.1%. Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.6%. 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 2018

Anlagekategorie	Anlagegruppe Casareal		Anlagegruppe Proreal		Anlagegruppe Urban & Mixed-use	
	CHF	in %	CHF	in %	CHF	in %
Liquidität	182'856.71	0.01	155'409.61	0.01	148'418.36	0.03
Forderungen	5'384'744.67	0.15	413'116.29	0.04	124'387.23	0.03
Aktien Schweiz (Beteiligung Pensimo Management AG)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Immobilien Schweiz	3'525'828'000.00	99.84	1'050'637'418.00	99.95	465'417'000.00	99.94
Gesamtvermögen	3'531'395'601.38	100.00	1'051'205'943.90	100.00	465'689'805.59	100.00

Geografische Allokation

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

Marktregionen	Anlagegruppe Casareal	Anlagegruppe Proreal	Anlagegruppe Urban & Mixed-use
Zürich	39%	46%	90%
Ostschweiz	6%	1%	
Innerschweiz	12%	3%	
Nordwestschweiz	14%	9%	
Bern	4%	35%	
Südschweiz	3%	1%	
Genfersee	19%	6%	10%
Westschweiz	2%	0%	
Total	100%	100%	100%

Quelle: Wüest Partner AG

Derivative Finanzinstrumente

Die Anlagestiftung Turidomus tätigt keine Derivatgeschäfte.

Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen

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

Kommissionen

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

Im Berichtsjahr betrug die angewandte Ausgabekommission bei Casareal durchschnittlich 0.0%, 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 1'697'726.20 (Vorjahr CHF 1'673'924.24), für die Anlagegruppe Proreal CHF 387'591.95 (Vorjahr CHF 425'568.83) und für die Anlagegruppe Urban & Mixed-use CHF 129'651.72 (Vorjahr CHF 253'094.55) und set-

zen sich aus Vergütungen für Geschäftsführung, Schätzungs- und Revisionsaufwand und den übrigen Verwaltungsaufwendungen zusammen. Die Vergütung für Geschäftsführung (all-in-fee, zzgl. 7.7% MWST) beläuft sich für das Geschäftsjahr 2018 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 1'009'680.37 (Vorjahr CHF 1'011'682.04) für die Anlagegruppe Casareal bzw. CHF 242'364.55 (Vorjahr CHF 249'240.92) für die Anlagegruppe Proreal und CHF 23'876.52 (Vorjahr CHF 22'785.50) für die Anlagegruppe Urban & Mixed-use. In diesem Geschäftsführungshonorar sind Aufwendungen für den Kauf und Verkauf von Immobilien enthalten. Für Bautreuhandleistungen wurden den Bauprojekten maximal 1.2% der Baukosten belastet. Die übrigen Verwaltungsaufwendungen beinhalten insbesondere die Honorare für die Mitglieder des Stiftungsrats und der Anlagekommission, den Beratungsaufwand sowie die Aufsichtsabgabe.

Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Hypothekarschulden Anlagegruppe Casareal

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2017 ¹⁾	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2018
31.05.2018–14.09.2018	0.53000%	0	37'100'000	37'100'000	0
18.07.2018–15.08.2018	0.53000%	0	22'000'000	22'000'000	0
29.06.2018–14.12.2018	0.53000%	0	36'500'000	36'500'000	0
31.05.2018–15.01.2019	0.53000%	0	42'900'000	20'000'000	22'900'000
29.06.2018–16.07.2018	0.53000%	0	700'000	700'000	0
		0	139'200'000	116'300'000	22'900'000
Gewichteter durchschnittlicher Zins	0.53%				

Hypothekarschulden Anlagegruppe Proreal

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2017 ¹⁾	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2018
29.12.2017–15.01.2019	0.53000%	8'400'000	37'900'000	39'600'000	6'700'000
15.12.2017–31.01.2019	0.53000%	4'000'000	17'700'000	4'600'000	17'100'000
29.12.2017–31.05.2018	0.53000%	13'900'000	2'900'000	16'800'000	0
14.12.2018–31.12.2018	0.53000%	0	9'000'000	9'000'000	0
		26'300'000	67'500'000	70'000'000	23'800'000
Gewichteter durchschnittlicher Zins	0.53%				

Hypothekarschulden Anlagegruppe Urban & Mixed-use

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2017 ¹⁾	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2018
29.12.2017–15.01.2019	0.53000%	1'700'000	54'300'000	48'100'000	7'900'000
28.02.2018–14.09.2018	0.53000%	0	10'800'000	10'800'000	0
15.03.2018–15.08.2018	0.53000%	0	38'600'000	38'600'000	0
14.05.2018–31.12.2018	0.53000%	0	60'600'000	60'600'000	0
		1'700'000	164'300'000	158'100'000	7'900'000
Gewichteter durchschnittlicher Zins	0.53%				

¹⁾ Kredite, deren Laufzeit nach dem 31.12.2017 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 328'131'970.–) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 22'900'000.– (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 23'800'000.– (Vorjahr CHF 12'400'000.–). 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 7'900'000.– (Vorjahr CHF 1'700'000.–).
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.–. Im Zusammenhang mit dem Erwerb der Objekte Horw, N2, und Kriens, N1, durch die Anlagegruppe Urban & Mixed-use besteht eine Eventualverpflichtung in Höhe von CHF 1'738'215.–.

Compliance

Laufende Rechtsverfahren	Es bestehen keine Rechtsverfahren, für welche Rückstellungen bzw. Eventualverpflichtungen zu berücksichtigen wären.
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 20. März 2019 dieser Abweichung zugestimmt.

Wichtige Ereignisse

Mit dem Verkauf der Beteiligungen an der Pensimo Management AG per 1. Januar 2018 (wirtschaftliche Rückwirkung) durch die Anlagestiftungen Pensimo, Turidomus und Testina wurde die Konformität mit der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) hergestellt und somit die Verfügung der Oeraufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) vom 23. Mai 2014 umgesetzt.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, welche die Beurteilung der Jahresrechnung 2018 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 2018 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 2018 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.

Wir weisen darauf hin, dass Art. 3 Abs. 2 der Anlagerichtlinien der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus per 31. Dezember 2018 verletzt ist.

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

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Deloitte AG

Marcel Meyer
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Alexander Kosovan
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 25. März 2019

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 2018.

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 wohlinformierten Parteien erzielt werden könnte (IFRS/IAS 40). Extrempositionen nach oben wie nach unten werden damit ausgeschlossen. Bauprojekte oder Immobilien in der Entwicklungsphase werden «at cost» bewertet, das heisst, es werden die bisherigen Anlagekosten durch die Schätzungsexperten geprüft und ausgewiesen (IFRS/IAS 16).

In der Bewertung wird eine hohe Transparenz, Einheitlichkeit, Aktualität und Vollständigkeit gewährleistet. Die massgeblichen gesetzlichen Vorschriften sowie die spezifischen nationalen und internationalen Standards werden eingehalten (Reglementierung börsenkotierter Immobiliengesellschaften der SIX, IFRS u.a.). Um die Unabhängigkeit der Bewertungen zu gewährleisten und so einen möglichst hohen Grad an Objektivität zu sichern, schliesst die Geschäftstätigkeit der Schätzungsexperten als Partner von Wüest Partner sowohl den Handel und damit verknüpfte Provisionsgeschäfte als auch die Verwaltung von Immobilien aus. Grundlagen für die Bewertung bilden stets aktuellste Informationen bezüglich der Liegenschaften sowie des Immobilienmarktes. Die Daten und Dokumente zu den Liegenschaften werden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Deren Richtigkeit wird vorausgesetzt. Alle Immobilienmarktdaten stammen aus den laufend aktualisierten Datenbanken von Wüest Partner (Immo-Monitoring 2018).

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 2018 für
die Anlagegruppe Casareal**

Per 31. Dezember 2018 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Turidomus, Anlagegruppe Casareal mit 200 Liegenschaften auf CHF 3'525'828'000 geschätzt (2017: CHF 3'388'388'000). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 wurde ein Teilzukauf getätigt (Goldach, Haini-Rennhas-Strasse 15). Drei Objekte befinden sich im Bau und wurden deshalb «at cost» bewertet (Dübendorf, Am Stadtrand 11-23, Schlieren, Badenerstrasse 90 und Winkel, Tüfwiesstrasse 11-17).

Von den 196 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 21 Liegenschaften abgewertet und 174 Liegenschaften wurden aufgewertet. Bei einer Liegenschaft blieb der Marktwert unverändert. In der Summe fand eine Aufwertung von 3.2% statt (+ CHF 106'962'000 gegenüber 2017).

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 2018 für
die Anlagegruppe Proreal**

Per 31. Dezember 2018 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Turidomus, Anlagegruppe Proreal mit 25 Liegenschaften auf CHF 1'050'637'418 geschätzt (2017: CHF 1'025'630'000). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 gab es beim Liegenschaftsbestand keine Veränderungen.

Von den 25 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 7 Liegenschaften abgewertet und 18 Liegenschaften wurden aufgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung von 2.4% statt (+ CHF 25'007'418 gegenüber 2017).

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 2018
für die Anlagegruppe
Urban & Mixed-use**

Per 31. Dezember 2018 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Turidomus, Anlagegruppe Urban & Mixed-use mit 10 Liegenschaften auf CHF 465'417'000 geschätzt (2017: CHF 133'547'000). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 wurden drei Liegenschaften (Genève, Rue de l'Athénée 26, Winterthur, Zürcherstrasse 7 und Zürich, Edenstrasse 20) sowie vier Bauprojekte, welche «at cost» bewertet wurden (Kriens, N1, Horw, N2, Plan-les-Ouates, Route de la Galaise 32, Thônex, Communaux d'Ambilly), gekauft. Weitere drei Objekte befinden sich im Bau und wurden deshalb «at cost» bewertet (Bussigny, Chemin de Mochettaz 2, 4, 6, Dübendorf, Am Stadtrand, Regensdorf, Althardstrasse 70).

Zürich, 31. Dezember 2018

Die Schätzungsexperten
Hervé Froidevaux

Pascal Marazzi-de Lima

Zeitreihen ausgewählter Kennzahlen der Anlagegruppen der Anlagestiftung Turidomus von 2003 bis 2018

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
2018	2'188'384	1'461.53	46.00	3.05	6.02

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
2018	878'258	1'081.82	45.00	3.99	6.46

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
2018	460'000	993.16	0.00	0.00	-2.69

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

Pensimo Management AG
Obstgartenstrasse 19
Postfach 246, 8042 Zürich

T +41 43 255 21 00
www.pensimo.ch