Anlagestiftung Turidomus

Geschäftsbericht 2019

31. Dezember 2019

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 2019 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 2019 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 2019 der Anlagegruppe Urban & Mixed-use 34–35

Stammvermögen per 31. Dezember 36

Anhang Geschäftsjahr 2019 37–43
Grundlagen und Organisation 37
Anleger 39
Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze 39
Erläuterung der Vermögensanlage 40
Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung 42
Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage 43
Compliance 43
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag 43

Bericht der Revisionsstelle 44–45

Bericht der Schätzungsexperten 46–47

Zeitreihen ausgewählter Kennzahlen der Anlagegruppen der Anlagestiftung Turidomus von 2003 bis 2019 48–49

Stiftungsrat	**Dr. Markus Notter,** Präsident **Andi Hoppler,** Vizepräsident **Françoise Bruderer Thom** **Dr. Dominik Irniger** **Max Michel,** seit 11.04.2019 **Adrian Klingele** **Peter Ramel,** bis 11.04.2019 **Christophe Sarrasin** **Louis Schmid** **Markus Schneider** **Dr. Jürg Tobler** **Hans Peter Würsch**
Anlagekommission	**Andi Hoppler, Präsident** **Michel Gut** **Richard Hunziker** **Andreas Kressler** **Othmar Stöckli** **Roland Stockmann** **Nigel G. Volkart**
Geschäftsführung	**Pensimo Management AG**
Mandatsleiter	**Jörg Koch,** bis 11.04.2019 **Michel Schneider,** seit 11.04.2019
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

	31.12.2019	31.12.2018
Nettovermögen in CHF	3’475’755’100.89	3’299’050’897.39
Anzahl Ansprüche	2’228’384	2’188’384
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	1’515.76	1’461.53
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	44.00	46.00

Kennzahlen[1)]

	2019	2018
Mietausfallquote (Ertragsausfallquote)	4.09%	4.66%
Fremdfinanzierungsquote	0.84%	0.65%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	78.59%	77.84%
Betriebsaufwandquote (TER$_{ISA}$(GAV))	0.23%	0.24%
Betriebsaufwandquote (TER$_{ISA}$(NAV))	0.25%	0.26%
Eigenkapitalrendite (ROE)	6.52%	5.83%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	6.00%	5.41%
Ausschüttungsrendite	2.82%	3.05%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	99.90%	99.52%
Anlagerendite	6.72%	6.02%

[1)] Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der KGAST-Richtlinie Nr. 1 der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).

	Valoren-Nr.	ISIN-Code
Anlagegruppe Casareal	2.048.802	CH0020488026

Eckdaten

	31.12.2019	31.12.2018
Nettovermögen in CHF	1’028’709’823.58	989’634’877.85
Anzahl Ansprüche	878’258	878’258
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	1’128.31	1’081.82
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	43.00	45.00

Kennzahlen[1)]

	2019	2018
Mietausfallquote (Ertragsausfallquote)	2.18%	2.27%
Fremdfinanzierungsquote	2.07%	2.27%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	87.39%	86.01%
Betriebsaufwandquote (TER$_{ISA}$(GAV))	0.15%	0.15%
Betriebsaufwandquote (TER$_{ISA}$(NAV))	0.15%	0.16%
Eigenkapitalrendite (ROE)	7.94%	6.19%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	7.42%	5.90%
Ausschüttungsrendite	3.67%	3.99%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	94.51%	98.51%
Anlagerendite	8.27%	6.46%

[1)] Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der KGAST-Richtlinie Nr. 1 der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).

	Valoren-Nr.	ISIN-Code
Anlagegruppe Proreal	2.048.806	CH0020488067

Eckdaten

	31.12.2019	31.12.2018
Nettovermögen in CHF	607’667’423.95	456’855’276.79
Anzahl Ansprüche	603’000	460’000
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	1’007.74	993.16
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	0.00	0.00

Kennzahlen[1)]

	2019	2018
Mietausfallquote (Ertragsausfallquote)	11.04%	21.32%
Fremdfinanzierungsquote	3.38%	1.70%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	108.04%	155.79%
Betriebsaufwandquote (TER$_{ISA}$(GAV))	0.09%	0.08%
Betriebsaufwandquote (TER$_{ISA}$(NAV))	0.09%	0.08%
Eigenkapitalrendite (ROE)	1.30%	-1.26%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1.43%	-1.90%
Ausschüttungsrendite	n/a	n/a
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	n/a	n/a
Anlagerendite	1.47%	-2.69%

[1)] Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der KGAST-Richtlinie Nr. 1 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 2019 kann wie folgt beschrieben werden:

	CHF
Teilkauf	
Le Lignon, Avenue du Lignon 42, 43	13’097’000
Neubauten	
Basel, Hochstrasse 4–10, Pfeffingerstrasse 8–12, Solothurnerstrasse 11	3’893’000
Dübendorf, Am Stadtrand 11–23	11’993’000
Grand-Lancy, Chemin de Pesay 1–18, Chemin des Anémones 2–8	1’528’000
Schlieren, Badenerstrasse 90, 92, 94, 104, 110, 112, 114	17’446’000
Winkel, Tüfwisstrasse 11–21, Spichergasse 3–12	15’463’000
Erneuerungen	
Basel, Leonhardsstrasse 53, 55	3’817’000
Genève, Rue Daubin 33	1’473’000
Genève, Rue de Berne 8, 10, Rue Michel-Roset 1	2’406’000
Genève, Rue des Alpes 17	835’000
Genève, Rue Jean-Violette 10	947’000
Goldach, Haini-Rennhas-Strasse 15	674’000
Hünenberg, Eichrüti 1–11, 12a, 12b, 14a, 14b, 16a, 16b	5’084’000
Le Lignon, Avenue du Lignon 24, 25, 44, 45	604’000
Wil, Grundgasse 1–7, 2–12	3’309’000
Widen, Schachenfeldstrasse 10–22, Bremgarterstrasse 19–27, 37, 39,	800’000
Dorngasse 27–35, 41, 43	
Zürich, Hohlstrasse 287–305	719’000
Diverse	1’397’000
Total Investitionen 2019	**85’485’000**
Teilverkauf	
Münchenbuchsee, Höheweg 4, 14, 18, 20	1’000’000
Verkäufe	
Basel, Homburgerstrasse 6, 8	2’085’000
Basel, Missionsstrasse 59	1’815’000
Obfelden, Winkelstrasse 41	2’970’000
Total Desinvestitionen 2019	**7’870’000**

Marktwertschätzungen und Inventarwert
Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2019 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Casareal beträgt CHF 3’722’981’000.– (Vorjahr CHF 3’525’828’000.–). Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 2.4% (Vorjahr 2.5%) und 3.5% (Vorjahr 3.6%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.0% (Vorjahr 3.1%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich per 31. Dezember 2019 auf CHF 1’515.76 (Vorjahr CHF 1’461.53) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Per 1. Januar 2019 fand eine Direktplatzierung von Ansprüchen statt. Die PFS Vorsorgestiftung II hat infolge einer Umstrukturierung 2'293 Ansprüche in die Personalvorsorge Gate Gourmet Switzerland transferiert.

Per 29. November 2019 erfolgte eine Emission von 40'000 Ansprüchen im Vorzeichnungsrecht der bisherigen Anleger.

Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Casareal zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 58'461'201.– zu, welche für die Rückzahlung fremder Mittel sowie für die laufende Investitionstätigkeit verwendet wurden. Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Erfolgsrechnung

Erträge
Das Total des Soll-Mietertrags nahm im Geschäftsjahr um 0.42% auf CHF 156'021'974.48 ab. Die Mietausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 4.09% (CHF 6'383'855.22) des Soll-Mietertrags gegenüber 4.66% (CHF 7'307'643.62) im Vorjahr. Die grössten Leerstände bestehen in den Liegenschaften Chiasso, Corso San Gottardo 107 (CHF 300'396.10); Winkel, Tüfwisstrasse 11–21, Spichergasse 3–12 (CHF 269'858.–); Widen, Schachenfeldstrasse 10–22, Bremgarterstrasse 19–27, 37, 39, Dorngasse 27–35, 41, 43 (CHF 366'106.50); Biel, Gerbergasse 4–8, Freiestrasse 11–15 (CHF 296'459.–); Bulle, Rue de la Léchère 51–73, Chemin de l'Abbé-Maignon 3 (CHF 215'530.–) und Grand-Lancy, Chemin de Pesay 1–18, Chemin des Anémones 2–8 (CHF 344'830.–).

Aufwendungen
Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 153'462.96 auf CHF 320'878.18 gestiegen. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 15'663'939.10 (Vorjahr CHF 16'012'281.32) und machte somit 10.41% (Vorjahr 10.70%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt sowie Erneuerungen) wurden total CHF 21'411'649.24 (Vorjahr CHF 15'136'412.33) bzw. 14.23% (Vorjahr 10.12%) des Mietertrags netto aufgewendet.

Berechnung Nettoinventarwert

Der Nettoinventarwert 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:

	Investitionsbeschluss CHF	Investiert CHF	Offene Verpflichtungen CHF
Neubauten			
Basel, Hochstrasse 4–10, Pfeffingerstrasse 8–12, Solothurnerstrasse 11	16'803'000	4'823'000	11'980'000
Dübendorf, Am Stadtrand 11–23	59'732'000	31'514'000	28'218'000
Grand-Lancy, Chemin de Pesay 1–18, Chemin des Anémones 2–8	6'060'000	3'776'000	2'284'000
Schlieren, Badenerstrasse 90, 92, 94, 104, 110, 112, 114	74'335'000	48'268'000	26'067'000
Winkel, Tüfwisstrasse 11–21, Spichergasse 3–12	61'687'000	20'948'000	40'739'000
Erneuerungen			
Basel, Dolderweg 2, 4, Rebgasse 17	700'000	285'000	415'000
Basel, Leonhardsstrasse 53, 55	5'985'000	4'389'000	1'596'000
Chavannes-près-Renens, Route de la Maladière 8,10	1'675'000	1'254'000	421'000
Celerina, Chesa Faratscha K, L, M	1'689'000	25'000	1'664'000
Genève, Rue Jean-Violette 10	6'050'000	5'955'000	95'000
Hünenberg, Eichrüti 1–11, 12a, 12b, 14a, 14b, 16a, 16b	7'950'000	6'899'000	1'051'000
Le Lignon, Avenue du Lignon 24, 25, 44, 45	7'747'000	6'897'000	850'000
Onex, Rue du Vieux-Moulin 9	8'568'000	1'849'000	6'719'000
Wil, Grundgasse 1–7, 2–12	3'758'000	3'377'000	381'000
Widen, Schachenfeldstrasse 10–22, Bremgarterstrasse 19–27, 37, 39, Dorngasse 27–35, 41, 43	2'001'000	800'000	1'201'000
Zürich, Hohlstrasse 283–305	1'817'000	1'300'000	517'000
Diverse	167'000	21'000	146'000
Total Verpflichtungen per 31.12.2019	**266'724'000**	**142'380'000**	**124'344'000**

Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2019 beträgt CHF 98'150'942.10. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 57'641'163.85) steht ein Betrag von CHF 155'792'105.95 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Betrag von CHF 44.– (Vorjahr CHF 46.–) je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 2.82% (Vorjahr 3.05%). Die Ausschüttungsquote fällt im Berichtsjahr mit 99.90% höher aus als im Vorjahr mit 99.52%. Die Anlagerendite beläuft sich auf 6.72% (Vorjahr 6.02%).

Anlagegruppe Proreal

Vermögensrechnung

Investitionen und Desinvestitionen
Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit der Anlagegruppe im Jahr 2019 kann wie folgt beschrieben werden:

	CHF
Erneuerungen	
Basel, Aeschengraben 9	806’000
Liebefeld, Stationsstrasse 12, 14	929’000
Diverse	416’000
Total Investitionen 2019	**2’151’000**
Verkäufe	**keine**
Total Desinvestitionen 2019	**0**

Marktwertschätzungen und Inventarwert
Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2019 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Proreal beträgt CHF 1’100’889’848.– (Vorjahr CHF 1’050’637’418.–). Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 2.4% (Vorjahr 2.6%) und 4.0% (Vorjahr 4.1%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.0% (Vorjahr 3.2%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 31. Dezember 2019 auf CHF 1’128.31 (Vorjahr CHF 1’081.82) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit
Per 1. Januar 2019 fand eine Direktplatzierung von Ansprüchen statt. Die PFS Vorsorgestiftung II hat infolge einer Umstrukturierung 761 Ansprüche in die Personalvorsorge Gate Gourmet Switzerland transferiert.

Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Erfolgsrechnung

Erträge
Das Total des Soll-Mietertrags inkl. Baurechtszinsertrag nahm um 0.88% auf CHF 48’646’475.21 ab. Die Mietausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 2.18% (CHF 1’061’750.87) des Soll-Mietertrags inkl. Baurechtszinsertrag gegenüber 2.27% (CHF 1’115’864.25) im Vorjahr. Der grösste Leerstand bestand in der Liegenschaft Zürich, Baumackerstrasse 35, Gubelstrasse 28, 32, 34, 36 (CHF 282’355.–).

Aufwendungen
Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 27’185.72 auf CHF 129’128.94 gesunken. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 1’626’876.99 (Vorjahr CHF 2’118’082.27) und machte somit 3.43% (Vorjahr 4.52%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt sowie Erneuerungen) wurden total CHF 2’673’193.30 (Vorjahr CHF 1’295’864.59) bzw. 5.63% (Vorjahr 2.76%) des Mietertrags netto aufgewendet.

Berechnung Nettoinventarwert

Der Nettoinventarwert 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 Proreal:

	Investitionsbeschluss CHF	Investiert CHF	Offene Verpflichtungen CHF
Erneuerungen			
Basel, Aeschengraben 9	16'340'000	1'214'000	15'126'000
Liebefeld, Stationsstrasse 12, 14	5'870'000	5'607'000	263'000
Total Verpflichtungen per 31.12.2019	**22'210'000**	**6'821'000**	**15'389'000**

Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2019 beträgt CHF 39'960'825.73. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 18'624'524.03) steht ein Betrag von CHF 58'585'349.76 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Betrag von CHF 43.– (Vorjahr CHF 45.–) je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 3.67% (Vorjahr 3.99%). Die Ausschüttungsquote fällt im Berichtsjahr mit 94.51% etwas tiefer aus als im Vorjahr mit 98.51%. Die Anlagerendite beläuft sich auf 8.27% (Vorjahr 6.46%).

Anlagegruppe Urban & Mixed-use

Vermögensrechnung

Investitionen und Desinvestitionen
Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit der Anlagegruppe im Jahr 2019 kann wie folgt beschrieben werden:

	CHF
Kauf	
Regensdorf, Althardstrasse 60	14’461’000
Winterthur, Zürcherstrasse 15, 19, 21	50’711’000
Neubau	
Dübendorf, Am Stadtrand 1, 3, 5, Zürichstrasse 132, 134	16’381’000
Plan-les-Ouates, Route de la Galaise 32	26’301’000
Regensdorf, Althardstrasse 70	3’285’000
Thônex, Communaux d’Ambilly	12’909’000
Bauland	
Bussigny, Chemin de Mochettaz 2, 4, 6	9’967’000
Horw, N2	2’055’000
Kriens, N1	1’728’000
Total Investitionen 2019	**137’798’000**
Verkäufe	**Keine**
Total Desinvestitionen 2019	**0**

Marktwertschätzungen und Inventarwert
Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2019 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Urban & Mixed-use beträgt CHF 599’936’000.– (Vorjahr CHF 465’417’000.–).
Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 2.4% (Vorjahr 2.5%) und 3.7% (Vorjahr 3.1%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.9% (Vorjahr 2.6%). Weitere Details können dem Bericht der Schätzungsexperten entnommen werden. Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 31. Dezember 2019 auf CHF 1’007.74 (Vorjahr CHF 993.16) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit
Es erfolgten Kapitalabrufe von total 143’000 Ansprüchen.

Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Urban & Mixed-use eigene Mittel in der Höhe von total CHF 143’000’000.– 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 11’507’288.01. Die Mietausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 11.04% (CHF 1’269’990.60) des Soll-Mietertrags gegenüber 21.32% (CHF 711’870.70) im Vorjahr. Die grössten Leerstände bestanden in den Liegenschaften Regensdorf, Althardstrasse 70 (CHF 697’782.90) und Winterthur, Zürcherstrasse 15, 19, 21 (CHF 207’597.30).

Aufwendungen
Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 36’629.75 auf CHF 73’891.41 gesunken. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 480’257.05 (Vorjahr CHF 278’955.40) und machte somit 4.57% (Vorjahr 10.03%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt sowie Erneuerungen) wurden total CHF 0.– (Vorjahr CHF 9’824.10) bzw. 0.00% (Vorjahr 0.35%) des Mietertrags netto aufgewendet.

Berechnung Nettoinventarwert

Der Nettoinventarwert 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 Urban & Mixed-use:

	Investitionsbeschluss CHF	Investiert CHF	Offene Verpflichtungen CHF
Kauf			
Lausanne, Rue du Grand-Chêne 1–3, Rue du Petit-Chêne 6–8	65’663’000	0	65’663’000
Kauf / Neubau			
Prilly, Avenue de Florissant	127’300’000	35’028’000	92’272’000
Reinach/Aesch, Stöcklin-Areal	105’800’000	54’000	105’746’000
Neubauten			
Bussigny, Chemin de Mochettaz 2, 4, 6	135’500’000	40’424’000	95’076’000
Dübendorf, Am Stadtrand 1, 3, 5, Zürichstrasse 132, 134	84’400’000	47’091’000	37’309’000
Horw, N2 und Kriens, N1	37’685’000	34’165’000	3’520’000
Regensdorf, Althardstrasse 70	113’851’000	109’088’000	4’763’000
Thônex, Communaux d’Ambilly	66’000’000	34’138’000	31’862’000
Total Verpflichtungen per 31.12.2019	**736’199’000**	**299’988’000**	**436’211’000**

Für den Neubau in Prilly wurde ein bedingter Kaufvertrag abgeschlossen, wobei das Eigentum an der Immobilie noch nicht übergegangen ist. Der bereits investierte Betrag von Prilly ist in den kurzfristigen Forderungen enthalten.

Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2019 beträgt CHF 11’272’447.16. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 6’979’571.39) steht ein Betrag von CHF 18’252’018.55 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Betrag von CHF 0.– (Vorjahr CHF 0.–) je Anspruch festgelegt. Die Anlagerendite beläuft sich auf 1.47% (Vorjahr -2.69%).

Anträge an die Anlegerversammlung

Es werden folgende Anträge gestellt:

1. Die Jahresberichte der Anlagestiftung Turidomus sowie der Anlagegruppen Casareal, Proreal und Urban & Mixed-use für das Geschäftsjahr 2019 seien zu genehmigen.

2. Die Jahresrechnungen des Stammvermögens sowie der Anlagegruppen Casareal, Proreal und Urban & Mixed-use für das Geschäftsjahr 2019 seien zu genehmigen.

3. Dem Stiftungsrat sei für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung zu erteilen.

Zürich, 25. März 2020

Anlagestiftung Turidomus

Dr. Markus Notter
Präsident des Stiftungsrates

Michel Schneider
Mandatsleiter

Vermögensrechnung per 31. Dezember	2019 CHF	2018 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	**4’575’457.48**	**5’567’601.38**
Flüssige Mittel	37’364.98	182’856.71
Kurzfristige Forderungen	4’536’457.43	5’371’086.49
Rechnungsabgrenzungen	1’635.07	13’658.18
Anlagevermögen	**3’722’981’000.00**	**3’525’828’000.00**
Immobilien	**3’722’981’000.00**	**3’525’828’000.00**
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	128’896’000.00	76’956’000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	3’557’200’000.00	3’412’087’000.00
Miteigentumsanteile	36’885’000.00	36’785’000.00
Beteiligungen	0.00	0.00
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Gesamtvermögen	**3’727’556’457.48**	**3’531’395’601.38**
Passiven		
Fremdkapital	**251’801’356.59**	**232’344’703.99**
Kurzfristige Verbindlichkeiten	6’793’078.86	1’696’346.17
Rechnungsabgrenzungen	214’322.53	1’281’798.22
Hypothekarschulden	31’100’000.00	22’900’000.00
Andere verzinsliche Darlehen	140’955.20	139’559.60
Latente Steuern	213’553’000.00	206’327’000.00
Nettovermögen	**3’475’755’100.89**	**3’299’050’897.39**
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	2’188’384	2’188’384
Veränderungen im Berichtsjahr	40’000	0
Stand am Ende der Berichtsperiode	2’228’384	2’188’384
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	**1’559.76**	**1’507.53**
Ausschüttung	44.00	46.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	**1’515.76**	**1’461.53**
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	**44.05**	**46.22**
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	3’299’050’897.39	3’212’475’659.21
Zeichnungen	58’461’201.00	0.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-100’665’664.00	-100’665’664.00
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	218’908’666.50	187’240’902.18
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	3’475’755’100.89	3’299’050’897.39

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	2019 CHF	2018 CHF
Mietertrag Netto	**150’503’730.48**	**149’615’697.34**
Soll-Mietertrag	156’021’974.48	156’682’410.04
Minderertrag Leerstand	-6’221’355.70	-7’163’711.75
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-162’499.52	-143’931.87
Übrige Erträge aus Liegenschaften	865’611.22	240’930.92
Unterhalt Immobilien	**-37’075’588.34**	**-31’148’693.65**
Instandhaltung	-15’663’939.10	-16’012’281.32
Instandsetzung	-21’411’649.24	-15’136’412.33
Operativer Aufwand	**-16’030’177.39**	**-16’007’983.66**
Ver- und Entsorgungskosten	-1’407’471.50	-1’440’922.70
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-3’070’388.17	-2’927’407.80
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-1’605’109.71	-1’589’318.24
Bewirtschaftungshonorare	-6’684’548.65	-6’654’889.97
Vermietungs- und Insertionskosten	-699’323.06	-797’438.14
Übriger operativer Aufwand	-685’398.30	-746’558.40
Steuern und Abgaben	-1’877’938.00	-1’851’448.41
Operatives Ergebnis	**97’397’964.75**	**102’459’020.03**
Sonstige Erträge	**1’394’354.51**	**744’455.42**
Aktivzinsen	3’835.58	138’989.57
Aktivierte Bauzinsen	1’262’344.38	605’465.85
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	128’174.55	0.00
Finanzierungsaufwand	**-502’996.83**	**-353’147.07**
Hypothekarzinsen	-320’878.18	-167’415.22
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-4’074.90	-1’381.80
Baurechtszinsaufwand	-178’043.75	-184’350.05
Verwaltungsaufwand	**-1’746’780.33**	**-1’697’726.20**
Vergütung Geschäftsführung	-1’005’352.33	-1’009’680.37
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-241’475.25	-242’778.62
Übriger Verwaltungsaufwand	-499’952.75	-445’267.21
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	**1’608’400.00**	**0.00**
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	1’608’400.00	0.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
Nettoertrag des Rechnungsjahres	**98’150’942.10**	**101’152’602.18**
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	**1’601’824.40**	**902’459.85**
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	1’601’824.40	902’459.85
Realisierter Erfolg	**99’752’766.50**	**102’055’062.03**
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	**119’155’900.00**	**85’185’840.15**
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	126’381’900.00	100’207’840.15
Veränderung latente Steuern	-7’226’000.00	-15’022’000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	**218’908’666.50**	**187’240’902.18**
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	98’150’942.10	101’152’602.18
Vortrag des Vorjahres	57’641’163.85	57’154’225.67
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	**155’792’105.95**	**158’306’827.85**
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-98’048’896.00	-100’665’664.00
Vortrag auf neue Rechnung	**57’743’209.95**	**57’641’163.85**

Fertige Bauten[1)]

		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	5’201’000	221’489
Allschwil	Lindenstrasse 25, 27, Ulmenstrasse 10, 12	4’569	0	16	31	0	0	42	9	117	11’629’500	10’655’000	16’190’000	765’675
Aubonne	Rue des Fossés-Dessous 15–35	3’016	1	7	21	23	3	106	0	981	19’329’900	26’985’230	29’210’000	1’448’726
Basel	Dolderweg 2, 4, Rebgasse 17	977	2	8	14	0	0	0	2	203	5’468’200	8’101’000	9’712’000	391’404
Basel	Farnsburgerstrasse 22	528	1	4	12	0	0	2	0	78	5’335’900	4’163’000	7’408’000	256’358
Basel	Grenzacherstrasse 30, 30a, 32	2’602	0	2	11	8	0	69	0	819	14’905’100	14’726’000	17’930’000	667’938
Basel	Leonhardsstrasse 53, 55	2’093	3	1	15	5	0	62	0	315	14’039’600	11’230’000	21’100’000	696’916
Basel	Prattelerstrasse 9, 11	4’281	5	28	27	6	0	17	0	130	13’479’200	15’397’000	23’090’000	948’874
Basel	Rümelinbachweg 10, 12	1’036	0	2	5	1	2	50	0	795	6’903’900	10’975’000	9’707’000	463’848
Bassersdorf	Auenring 11, 13	1’477	0	4	16	0	0	16	1	0	4’463’000	4’270’000	8’071’000	295’621
Bassersdorf	Im Baumgarten 1, 3, 5	3’945	0	0	0	18	0	23	3	0	6’672’000	6’175’000	8’072’000	373’728
Bassersdorf	Talgüetlistrasse 1, 3, 5	5’996	3	1	7	9	5	43	2	0	8’842’500	9’890’000	13’940’000	544’074
Belmont-sur-Lausanne	Route d’Arnier 8, 10	StWE	1	3	7	5	2	21	0	0	5’170’300	5’446’969	6’763’000	368’949
Bern	Bierhübeliweg 35	456	0	2	5	5	0	1	0	0	3’480’200	3’615’000	5’896’000	225’444
Bern	Giacomettistrasse 8	1’409	16	21	9	0	0	23	1	124	6’197’000	8’400’000	5’580’000	523’140
Bern	Hintere Engehaldenstrasse 34, 36, 38	6’600	1	0	8	28	4	46	11	0	14’213’300	20’310’000	19’570’000	933’816
Bern	Hostettlerweg 4, Beyelerweg 5, von-Gunten-Strasse 5	BR	0	7	9	3	5	34	0	0	19’609’000	13’955’000	12’030’000	696’663
Bern	Länggassstrasse 19	1’476	1	1	1	6	0	24	2	722	7’475’900	6’640’000	9’464’000	474’705
Bern	Lentulusstrasse 37	482	12	1	0	0	0	0	0	0	1’325’500	1’800’000	2’512’000	102’866
Biel	Gerbergasse 4–8, Freiestrasse 11–15	4’034	0	37	23	26	0	27	0	1’205	36’266’700	28’880’000	36’350’000	1’707’890
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	16’600’000	827’056
Bulle	Rue de la Berra 58, 60	3’240	0	20	2	6	0	45	0	0	4’953’600	5’682’400	8’325’000	430’062
Bulle	Rue de la Léchère 51–73, Chemin de l’Abbé-Maignon 3	13’602	4	11	25	48	4	136	0	425	21’762’200	29’237’000	36’910’000	1’654’491
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	15’190’000	730’368
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	30’060’000	1’294’194
Carouge	Place du Rondeau 8	280	16	0	2	0	0	0	0	240	3’918’300	4’157’000	7’924’000	305’988
Celerina	Chesa Faratscha K, L, M	3’507	0	0	13	8	1	32	3	0	5’590’700	8’027’120	9’060’000	394’244
Cham	Kleinweid 1–11	19’464	8	0	28	43	23	159	24	161	43’560’000	38’907’000	71’710’000	2’647’307
Chavannes-près-Renens	Avenue de Préfaully 25a	362	0	23	8	0	0	41	0	0	7’031’700	6’271’708	10’200’000	550’047
Chavannes-près-Renens	Route de la Maladière 8, 10	2’176	0	16	8	8	0	50	0	776	7’200’600	8’942’771	8’292’000	581’196
Chavannes-près-Renens	Rue de la Blancherie 3	3’240	1	21	43	1	0	43	0	0	14’448’800	13’810’020	26’360’000	998’149
Chiasso	Corso San Gottardo 107	5’665	21	41	19	12	0	115	0	1’589	41’472’100	32’019’000	37’330’000	1’436’446
Collex-Bossy	Route de Collex 185, 187	1’443	0	2	0	4	2	11	0	18	1’211’900	3’240’000	2’866’000	146’659
Crissier	Chemin de la Colline 16, 18, 22	2’600	0	2	15	0	0	24	0	0	3’102’100	3’543’840	4’539’000	240’226
Cureglia	Residenza Quadrela a, b, c, d, Via Moretto 1	11’297	0	9	21	12	3	89	0	1’124	14’400’000	13’449’000	17’330’000	884’435
Dättwil b. Baden	Husmatt 2, 3, 4	StWE	12	6	17	11	5	68	18	1’118	12’249’500	19’404’925	16’870’000	957’653
Dielsdorf	Gumpenwiesenstrasse 22–38	10’288	0	8	7	24	18	77	10	0	17’569’100	21’018’900	22’330’000	1’030’313
Dielsdorf	Gumpenwiesenstrasse 33, 35, 40–52	15’111	0	0	18	52	11	127	27	0	25’108’100	24’895’200	34’870’000	1’534’231
Dietikon	Malerstrasse 21, 23, 25	2’194	0	6	15	0	0	3	1	0	3’359’600	3’701’400	7’147’000	269’772
Dübendorf	Bungertweg 11	2’211	8	0	7	9	1	29	0	105	7’221’500	7’895’000	11’600’000	475’619
Dübendorf	Höglerstrasse 2, 4, 6, 8, 10	5’296	0	10	20	20	0	52	19	0	16’803’900	13’161’400	24’390’000	936’173
Dübendorf	Seidenweg 12, 14, Am Wasser 2	3’350	0	15	10	15	5	46	0	1’021	26’366’600	15’172’400	33’240’000	1’192’433
Düdingen	Alfons-Aeby-Strasse 39, 41	6’432	16	16	8	16	0	58	2	0	11’740’700	14’792’400	17’500’000	790’025
Effretikon	Lindenstrasse 16	3’738	6	5	20	11	0	42	0	0	8’366’900	8’592’900	13’490’000	613’019
Effretikon	Weiherstrasse 21, 23	2’177	0	0	6	6	0	14	1	12	3’646’600	4’380’000	6’358’000	253’248
Embrach	Bankstrasse 8, 10, 12, 14	4’029	4	4	4	16	8	35	3	0	9’614’000	7’860’000	14’210’000	566’722
Emmenbrücke	Oberhofmatte 3, 5, 7, 9, 11, 13	7’773	0	10	15	30	5	60	1	0	15’570’200	15’975’000	22’700’000	1’002’022
Engelburg	Kreuzstrasse 6–30	7’606	0	15	23	16	0	81	16	0	11’734’000	13’533’800	16’760’000	811’086
Fislisbach	Steinäckerstrasse 16a, 16b, Schönbühlstrasse 17a, 17b	4’928	0	7	18	13	0	56	10	0	9’471’600	10’325’000	14’190’000	566’756
Frauenfeld	Thurstrasse 26, 26a, 28	2’543	0	6	9	3	0	24	1	0	3’037’000	3’437’000	4’135’000	246’795
Zwischentotal		**203’086**	**149**	**423**	**637**	**599**	**114**	**2’325**	**182**	**13’322**	**600’443’900**	**611’031’621**	**830’282’000**	**36’474’854**

[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		**203’086**	**149**	**423**	**637**	**599**	**114**	**2’325**	**182**	**13’322**	**600’443’900**	**611’031’621**	**830’282’000**	**36’474’854**
Genève	Avenue d’Aïre 91B, 91C	StWE	0	0	4	12	12	40	0	6	7’537’800	8’372’000	12’750’000	541’603
Genève	Avenue Henri-Golay 3	1’496	0	0	0	5	6	17	0	303	4’130’200	5’499’000	7’420’000	335’304
Genève	Bd Georges-Favon 1, 3, Quai de la Poste 8	511	0	0	1	0	7	0	0	1’154	7’778’400	10’631’000	14’040’000	668’378
Genève	Chemin des Crêts-de-Champel 7	1’552	1	24	1	15	1	23	0	0	15’674’300	11’780’000	25’080’000	767’230
Genève	Chemin Grange-Canal 23, 23a, 23b	2’268	0	0	6	18	6	41	0	588	8’665’300	12’838’000	15’400’000	720’859
Genève	Rue Daubin 33	1’093	0	35	0	6	4	12	0	0	9’039’400	6’855’000	21’180’000	632’188
Genève	Rue de Berne 8, 10, Rue Michel-Roset 1	617	0	3	9	11	4	0	0	978	10’353’300	12’632’000	19’820’000	760’911
Genève	Rue de Soubeyran 2, 2bis, 4, 4bis, 4ter	3’319	0	0	0	42	28	89	0	31	23’233’000	26’497’000	40’000’000	1’547’870
Genève	Rue des Alpes 17	192	51	0	0	0	1	0	0	83	5’839’000	5’201’000	9’475’000	595’963
Genève	Rue des Bains 41, 43	StWE	0	0	5	1	5	12	0	149	4’130’200	5’001’000	6’865’000	318’986
Genève	Rue des Pénates 3	376	62	0	0	0	1	0	0	0	4’434’200	4’739’000	9’886’000	452’358
Genève	Rue du Belvédère 7	122	0	7	5	0	0	0	0	0	1’933’100	2’780’000	3’729’000	142’380
Genève	Rue Jean-Violette 10	508	12	13	0	1	0	10	0	463	8’341’400	5’843’000	11’500’000	408’840
Genève	Rue Liotard 10	1’165	10	4	16	9	0	6	0	950	7’272’900	10’409’000	16’930’000	668’649
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	14’610’000	784’191
Glattbrugg	Fliederstrasse 6, 8	1’625	0	10	6	3	0	14	0	0	3’952’900	4’460’000	7’664’000	299’984
Glattbrugg	Rosenstrasse 9, 11	1’297	0	4	14	4	0	5	0	0	4’499’000	4’445’000	9’981’000	344’698
Goldach	Haini-Rennhas-Strasse 15	StWE	0	14	29	16	0	76	14	0	18’122’900	16’163’400	22’450’000	884’470
Goldach	Seebüelstrasse 8, 10	2’781	0	8	6	6	0	23	2	0	4’726’200	4’762’400	7’401’000	328’743
Grabs	Wassergasse 1a, 1b, 1c, 1d	BR	1	13	14	4	0	30	0	0	11’227’200	9’210’400	12’230’000	526’237
Grand-Lancy	Avenue des Communes-Réunies 2, 6, Place du 1er Août 2	851	0	0	0	3	21	0	0	825	7’912’500	8’167’000	12’770’000	573’016
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	22’508’000	24’000’000	596’397
Hünenberg	Eichrüti 1–11, 12a, 12b, 14a, 14b, 16a, 16b	[2]	2	7	19	28	12	104	13	10	34’954’800	28’000’000	44’070’000	1’706’055
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	50’430’000	1’888’427
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	30’910’000	1’282’029
Kleindöttingen	Feldstrasse 16, 18	3’696	0	5	5	10	5	41	0	0	5’711’800	7’139’000	10’590’000	434’941
Kloten	Am Balsberg 22, 24, 26, 28	5’760	0	6	16	14	9	73	6	0	13’008’700	12’350’000	17’470’000	821’390
Kloten	Am Balsberg 32	3’142	10	15	15	10	0	63	0	0	13’719’600	10’360’000	22’720’000	830’923
Kloten	Am Balsberg 34, 36, 38	9’099	0	26	16	32	9	114	10	0	33’593’100	25’675’000	47’020’000	1’734’103
Kloten	Balsbergweg 4–22	9’077	0	18	37	16	0	77	11	109	19’640’200	18’368’000	34’990’000	1’302’289
Kloten	Flughafenstrasse 6, 8	2’787	0	6	25	0	0	0	2	51	6’308’000	7’360’000	11’520’000	451’863
Kloten	Hardacker 17–33, 35, 37	18’467	37	12	90	12	0	141	22	354	31’281’500	32’358’300	58’330’000	2’216’375
Kloten	Hohrainli 16, 18, 20, 22	6’710	20	27	14	1	0	121	4	0	11’637’900	11’050’400	18’270’000	884’392
Kloten	Hohrainli 47	1’058	0	5	10	0	0	0	1	0	3’214’000	3’095’500	5’496’000	216’276
Kloten	Schwimmbadstrasse 9	945	27	4	0	0	0	12	0	0	4’279’000	3’170’000	9’589’000	340’606
Kloten	Thalwiesenstrasse 17, 19, 21	3’765	0	24	16	0	0	22	6	0	8’317’400	6’970’000	15’310’000	565’299
Kloten	Thalwiesenstrasse 23, 25, 27	3’868	5	40	14	0	0	50	1	0	12’848’500	11’264’400	23’080’000	862’417
Kreuzlingen	Esslenstrasse 16, 18, 20, 22	12’022	0	2	10	15	5	51	8	0	9’340’700	9’345’000	12’630’000	608’634
Kreuzlingen	Reutistrasse 13, 15	3’960	0	10	10	8	0	35	0	0	5’770’000	5’400’000	8’250’000	394’538
Kreuzlingen	Zeppelinstrasse 11, 13, 15, Emmishoferstrasse 37, 39, 41	[3]	0	2	12	27	4	64	11	0	14’911’600	14’065’000	20’350’000	890’103
Kriens	Amstutzweg 7, Amstutzstrasse 24	4’917	0	2	10	12	0	33	0	0	15’559’500	9’071’000	18’820’000	691’930
Lausanne	Avenue Auguste Tissot 6	1’219	0	0	0	4	4	8	0	0	2’998’700	5’340’300	6’748’000	230’586
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	13’987’400	14’167’480	20’760’000	894’720
Lausanne	Avenue Eugène-Rambert 5	877	2	3	8	4	3	11	0	0	4’197’900	4’426’052	6’956’000	345’415
Lausanne	Chemin de Bellerive 17	StWE	21	3	0	0	0	11	0	0	3’929’400	4’971’438	6’145’000	312’552
Lausanne	Chemin de la Prairie 60, 62	2’398	100	0	0	1	0	31	0	100	9’759’200	8’369’761	17’860’000	992’560
Lausanne	Rue de Genève 75	548	23	40	0	1	0	0	0	799	12’519’600	13’277’330	22’500’000	842’865
Lausanne	Rue du Crêt 6	393	12	0	0	0	0	0	0	0	1’344’200	1’103’010	2’147’000	124’692
Zwischentotal		**378’784**	**548**	**835**	**1’165**	**1’099**	**292**	**4’083**	**333**	**22’738**	**1’147’399’600**	**1’147’995’855**	**1’698’424’000**	**71’240’087**

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

[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		**378’784**	**548**	**835**	**1’165**	**1’099**	**292**	**4’083**	**333**	**22’738**	**1’147’399’600**	**1’147’995’855**	**1’698’424’000**	**71’240’087**
Le Lignon	Avenue du Lignon 24, 25, 42, 43, 44, 45	1’256	0	0	49	80	21	152	0	18	37’648’800	40’036’000	55’780’000	2’191’050
Le Mont-sur-Lausanne	Route de Lausanne 14	3’171	4	0	10	4	0	39	0	1’212	6’017’000	8’916’490	6’074’000	502’661
Lugano	Via Simen 16, 18	2’205	0	12	24	12	0	50	0	230	12’130’000	11’283’000	16’090’000	780’402
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	21’100’000	763’730
Luzern	Morgartenstrasse 17, Zentralstrasse 16	868	2	3	3	4	4	9	0	561	8’657’900	6’295’000	14’070’000	517’836
Männedorf	Alte Landstrasse 396, 398	1’866	1	0	0	2	4	18	1	111	4’403’300	6’285’000	6’246’000	276’981
Männedorf	Brunngasse 18	467	0	0	2	1	2	0	0	0	1’805’400	2’250’000	2’736’000	105’612
Männedorf	Hofenstrasse 7	1’304	0	0	3	3	0	10	2	0	2’169’200	2’445’600	3’020’000	125’252
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	17’660’000	750’299
Meilen	Gruebstrasse 21, 23	3’768	0	7	7	12	0	28	0	66	7’393’600	6’744’500	13’060’000	474’936
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	29’270’000	1’450’119
Münchenbuchsee	Höheweg 4, 14, 18, 20	2’478	0	6	0	15	0	21	0	0	5’768’400	7’442’235	7’296’000	372’989
Münchenbuchsee	Oberdorfstrasse 35, 35a, 37, 37a	BR	1	5	0	12	2	27	0	552	7’781’200	7’832’200	7’829’000	485’802
Muttenz	St. Jakobs-Strasse 10, 12	1’694	6	6	7	1	0	17	5	148	4’718’900	4’109’000	6’599’000	276’401
Niederhasli	Nöschikonerstrasse 24	1’331	0	3	6	3	0	12	0	0	2’240’000	2’634’300	4’323’000	168’371
Nussbaumen	Flurstrasse 4, 6, 8, 10	6’281	0	0	24	26	3	73	0	0	14’238’600	20’142’000	23’190’000	961’321
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	28’080’000	1’522’086
Oberhasli	Rebstrasse 13, 15, Birchstrasse 159, 161, 163, 165	5’557	2	11	1	12	12	46	6	0	12’530’400	10’351’000	17’290’000	625’405
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	19’230’000	864’767
Onex	Rue du Vieux-Moulin 9, 11	5’206	0	32	0	74	0	49	3	26	16’576’500	24’678’000	28’860’000	1’740’947
Opfikon	Farman-Strasse 8, 10, 12, 14	2’933	0	32	34	18	0	76	0	644	50’701’400	18’800’000	69’260’000	2’452’290
Préverenges	Route de Genève 64C, 64D	3’695	8	2	16	2	0	36	0	0	6’868’000	8’209’241	15’270’000	529’878
Préverenges	Route d’Yverdon 25b	2’411	0	0	8	8	0	23	0	0	3’671’300	4’123’600	4’617’000	286’510
Pully	Avenue de Lavaux 70a, 70b	1’797	3	15	7	2	0	16	0	0	4’018’400	4’356’146	7’691’000	377’530
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	27’190’000	1’118’499
Rapperswil-Jona	Säntisstrasse 28	2’924	0	1	26	9	0	35	0	0	8’284’100	7’201’200	14’720’000	585’428
Reinach	Im Reinacherhof 61–93	5’136	0	12	15	15	0	48	4	0	16’634’700	11’745’000	21’680’000	813’461
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	41’070’000	1’893’075
Riaz	Rue de la Perrausa 8, 14, 16	StWE	0	3	12	3	0	26	0	0	3’302’400	4’031’800	5’485’000	261’643
Richterswil	Im Leemann 9	1’075	1	5	3	3	0	9	2	0	3’027’000	2’905’900	5’363’000	187’515
Richterswil	Zugerstrasse 21, 23	1’098	1	4	8	2	0	7	0	95	3’088’600	3’761’900	5’039’000	230’495
Riehen	Grenzacherweg 261, 263	2’072	0	6	18	2	0	16	0	0	6’202’600	6’057’000	9’881’000	367’401
Riehen	Gstaltenrainweg 61–77, Niederholzboden 50–58	16’912	10	6	23	62	11	103	7	0	35’084’000	41’282’000	52’640’000	2’173’390
Rohr	Hauptstrasse 35, 37a, 37b, 37c, 37d	9’267	5	2	12	16	0	89	0	1’295	19’500’500	17’930’000	18’350’000	866’917
Rorbas	Joselrain 2–18, Nauengasse 11–31	16’188	0	6	19	26	11	78	35	46	16’425’200	19’620’000	21’930’000	1’093’781
Rorbas	Nauengasse 14, Zilacherstrasse 21, 23	3’572	0	4	6	9	3	27	5	0	4’574’800	4’780’000	6’492’000	322’235
Rotkreuz	Birkenmatt 10, 21, 23	1’947	2	3	0	13	5	47	6	565	11’739’600	10’136’000	15’530’000	692’410
Rüfenacht	Alte Bernstrasse 6, 8	2’084	2	3	9	2	1	13	3	0	3’313’000	5’055’000	4’486’000	208’547
Schliern b. Köniz	Talbodenstrasse 84, 86	2’258	0	4	0	12	0	15	3	0	5’200’200	4’966’000	6’189’000	274’363
Sevelen	Guschastrasse 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23	8’580	0	17	28	22	2	103	3	16	14’553’700	19’767’400	17’020’000	1’056’988
Spreitenbach	Geeracherstrasse 14–32	7’804	0	20	17	21	1	83	14	61	13’241’000	22’012’000	24’110’000	1’023’135
St. Gallen	Folchartstrasse 24	1’714	0	0	3	3	3	10	0	15	3’592’000	3’685’900	4’942’000	211’848
St. Gallen	Gerhaldenstrasse 43, 45	1’960	0	0	12	1	2	10	0	0	4’340’000	4’465’800	6’020’000	258’057
St. Gallen	Schneebergstrasse 32, 34	1’044	0	1	1	5	3	2	1	0	3’792’100	3’635’000	4’807’000	205’290
Stäfa	Tödistrasse 9, 11, 13, 15	3’664	0	0	4	20	0	24	4	88	5’626’500	7’306’200	12’980’000	484’420
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	55’250’000	2’402’988
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	22’110’000	1’078’777
Thônex	Chemin Edouard-Olivet 7, 9	922	0	4	4	6	4	20	0	0	4’233’500	4’850’000	5’962’000	311’076
Thun	Länggasse 1, 1a, 1b, 1c, Frutigenstrasse 16	5’500	12	0	18	23	0	100	1	2’577	22’994’700	31’700’000	30’770’000	1’455’693
Zwischentotal		**594’977**	**648**	**1’132**	**1’776**	**1’826**	**492**	**6’307**	**507**	**37’866**	**1’762’248’900**	**1’791’559’556**	**2’563’081’000**	**109’420’693**

		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		**594’977**	**648**	**1’132**	**1’776**	**1’826**	**492**	**6’307**	**507**	**37’866**	**1’762’248’900**	**1’791’559’556**	**2’563’081’000**	**109’420’693**
Uster	Wilgüetlistrasse 17, 19	1’940	0	0	8	8	0	8	0	0	2’877’000	3’359’000	6’815’000	233’136
Wettingen	Ahornweg 1	2’181	0	8	17	0	0	7	0	0	5’361’900	6’064’000	9’488’000	336’165
Wetzikon	Ankengasse 5, 9	1’902	0	9	6	3	0	18	0	0	3’293’500	3’386’000	6’764’000	263’054
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	129’480’000	5’305’590
Wil	Grundgasse 1–7, 2–12	11’718	3	8	24	22	4	70	17	233	16’504’800	20’175’800	20’810’000	1’072’601
Winkel	Mülibachstrasse 1–23	11’762	0	0	22	16	8	81	0	93	19’946’500	15’226’000	26’770’000	1’046’667
Winterthur	Hammerweg 1, 3	886	3	9	3	0	0	11	0	0	2’966’200	2’860’000	5’626’000	201’804
Winterthur	Moosackerstrasse 22, 24, 26, 28, 30, 32	5’429	0	8	21	11	0	47	10	0	10’443’200	11’225’000	14’740’000	669’527
Winterthur	Pionierstrasse 18, 20, 22, 24, Bahnmeisterweg 12, 14	4’422	12	21	35	43	7	144	0	2’032	53’600’000	40’445’000	84’240’000	3’352’248
Winterthur	Rütlistrasse 17	808	0	4	14	0	0	6	0	0	4’837’500	4’350’000	8’655’000	325’243
Winterthur	Rychenbergstrasse 55a, 55b, 57a, 57b, 67, 73	8’288	0	12	37	36	12	185	16	3’752	71’263’200	68’992’350	77’980’000	3’412’851
Winterthur	Sulzbergstrasse 1, 3	1’473	0	15	20	5	0	22	0	0	7’853’000	7’270’000	15’380’000	567’389
Winterthur	Walkestrasse 16	665	4	5	3	4	0	6	0	0	3’239’300	3’200’000	6’262’000	225’385
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	19’260’000	1’083’961
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	32’260’000	1’680’797
Zug	Bleichimatt 15, 17, 19	1’879	0	3	21	0	0	10	0	40	3’311’700	4’845’000	12’930’000	461’124
Zug	Gimenenstrasse 4	3’814	0	1	11	7	1	26	0	0	6’171’800	5’582’000	11’330’000	394’485
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	49’800’000	1’797’869
Zürich	Anton-Higi-Strasse 6, 8, 12, 14	2’286	0	1	10	5	0	6	0	0	3’728’800	4’240’000	6’749’000	275’567
Zürich	Berninastrasse 50, 52	2’518	11	2	0	7	0	34	0	1’978	8’450’100	20’397’000	13’570’000	622’966
Zürich	Emil-Oprecht-Strasse 1, 3, 5, 7, 9	4’230	0	24	48	6	6	35	0	822	35’085’000	24’105’000	58’180’000	2’094’583
Zürich	Feldstrasse 63	166	0	0	0	5	0	0	0	76	2’394’500	2’660’000	5’375’000	160’740
Zürich	Georg-Kempf-Strasse 1–12, 14	16’379	11	11	64	60	5	152	15	481	37’776’800	41’221’300	73’490’000	2’809’123
Zürich	Gertrudstrasse 36	172	0	0	5	0	0	0	0	0	1’872’000	1’585’100	3’858’000	118’584
Zürich	Guggachstrasse 23	533	0	0	5	4	0	4	0	78	2’857’500	2’640’000	5’894’000	182’316
Zürich	Habsburgstrasse 39	322	0	0	10	0	0	2	0	0	4’372’000	3’440’000	8’540’000	245’865
Zürich	Hohlstrasse 283–305	6’760	1	15	38	26	0	108	7	1’941	30’022’100	38’860’000	49’030’000	2’014’402
Zürich	Hornbachstrasse 33	244	0	0	1	4	0	2	0	0	2’483’100	2’240’200	5’892’000	191’380
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	21’750’000	838’696
Zürich	Kinkelstrasse 24	634	3	0	8	0	0	3	0	0	2’601’100	2’530’000	4’978’000	153’468
Zürich	Klosbachstrasse 133	607	0	0	0	0	4	4	1	0	2’323’900	3’256’500	6’536’000	216’636
Zürich	Kreuzstrasse 40	712	0	22	4	5	1	15	0	371	17’347’200	11’500’000	33’710’000	996’302
Zürich	Lagerstrasse 81, 83, 85, 87, 89, 91	2’677	12	69	8	0	0	69	0	0	16’777’600	18’206’000	43’110’000	1’443’128
Zürich	Landhusweg 3, Seebacherstrasse 8	1’639	1	5	5	2	0	8	2	0	3’026’700	4’625’000	5’398’000	209’902
Zürich	Martastrasse 134	152	0	0	5	0	0	0	1	0	2’049’000	1’669’600	3’693’000	110’508
Zürich	Martastrasse 144, Aemtlerstrasse 106	358	0	6	11	0	0	2	1	0	4’428’000	4’168’600	11’120’000	312’444
Zürich	Nordstrasse 227	370	0	1	6	0	0	5	0	131	2’952’000	2’290’000	5’395’000	186’291
Zürich	Oerlikonerstrasse 63, 65	StWE	0	0	10	6	0	18	0	0	5’145’500	4’183’642	10’060’000	376’529
Zürich	Roggenstrasse 6, 8	500	0	24	4	0	0	0	0	0	5’445’500	4’690’000	13’920’000	455’152
Zürich	Schwandenholzstrasse 264, 266, 268, 270, 272	4’759	2	0	3	21	6	37	18	0	12’262’900	13’819’000	17’320’000	645’873
Zürich	Singlistrasse 31, 33, 35	1’925	0	0	12	7	0	12	0	27	5’044’600	5’055’000	9’719’000	345’478
Zürich	Stiglenstrasse 53, 55	1’682	8	0	16	0	0	9	0	0	5’991’000	4’555’000	11’570’000	378’974
Zürich	Trottenstrasse 33, 35	1’184	12	0	12	0	0	24	0	0	6’012’600	4’700’000	10’840’000	355’341
Zürich	Wieslergasse 12, 14	1’963	0	6	14	0	0	9	7	44	7’093’400	5’899’000	12’610’000	447’918
Zürich	Zweierstrasse 164	140	0	0	0	0	1	1	0	25	1’617’000	1’674’900	3’222’000	91’404
Total	**Fertige Bauten**	**785’572**	**753**	**1’487**	**2’468**	**2’360**	**656**	**8’256**	**663**	**51’087**	**2’367’951’000**	**2’424’807’301**	**3’557’200’000**	**148’130’156**

				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
Angefangene Bauten	**Basel**	Hochstrasse 4–10, Pfeffingerstrasse 8–12, Solothurnerstrasse 11											9'820'000	10'926'000	9'820'000	46'170
	Dübendorf	Am Stadtrand 11–23											31'514'000		31'514'000	
	Schlieren	Badenerstrasse 90, 92, 94, 104, 110, 112, 114											48'268'000		48'268'000	
	Winkel	Tüfwisstrasse 11–21, Spichergasse 3–12											39'294'000		39'294'000	493'064
	Total	**Angefangene Bauten**											**128'896'000**	**10'926'000**	**128'896'000**	**539'233**
Bauland	**Total Bauland (inklusive Abbruchobjekte)**												**0**	**0**	**0**	**0**
Miteigentumsanteile	**Visp**	Brückenweg 8, 10, 12, 14	ME	0	25	33	21	0	88	1	6'472		29'713'200	22'361'250	36'885'000	1'723'441
	Total	Miteigentumsanteile		**0**	**25**	**33**	**21**	**0**	**88**	**1**	**6'472**		**29'713'200**	**22'361'250**	**36'885'000**	**1'723'441**
Total Grundstücksverzeichnis Casareal	**Bauland (inklusive Abbruchobjekte)**												0	0	0	0
	Angefangene Bauten												128'896'000	10'926'000	128'896'000	539'233
	Fertige Bauten												2'367'951'000	2'424'807'301	3'557'200'000	148'130'156
	Miteigentumsanteile												29'713'200	22'361'250	36'885'000	1'723'441
	Total												**2'526'560'200**	**2'458'094'551**	**3'722'981'000**	**150'392'830**

Aufstellung der Käufe und Verkäufe:

Käufe: Le Lignon, Avenue du Lignon 42, 43 (Arrondierung) per 1. Januar 2019

Verkäufe: Basel, Homburgerstrasse 6, 8 per 1. Mai 2019
Basel, Missionsstrasse 59 per 1. Mai 2019
Münchenbuchsee, Höheweg 4 (StWE-Anteile) per 1. Juni 2019
Obfelden, Winkelstrasse 41 per 1. Juli 2019

Miteigentum:

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

Vermögensrechnung per 31. Dezember	2019 CHF	2018 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	**255’565.59**	**568’525.90**
Flüssige Mittel	76’456.03	155’409.61
Kurzfristige Forderungen	179’109.56	413’116.29
Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00
Anlagevermögen	**1’100’889’848.00**	**1’050’637’418.00**
Immobilien	**1’100’889’848.00**	**1’050’637’418.00**
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0.00	0.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	1’048’095’000.00	997’965’000.00
Miteigentumsanteile	52’794’848.00	52’672’418.00
Beteiligungen	0.00	0.00
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Gesamtvermögen	**1’101’145’413.59**	**1’051’205’943.90**
Passiven		
Fremdkapital	**72’435’590.01**	**61’571’066.05**
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1’299’843.78	696’444.72
Rechnungsabgrenzungen	71’746.23	76’621.33
Hypothekarschulden	22’800’000.00	23’800’000.00
Andere verzinsliche Darlehen	0.00	0.00
Latente Steuern	48’264’000.00	36’998’000.00
Nettovermögen	**1’028’709’823.58**	**989’634’877.85**
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	**1’171.31**	**1’126.82**
Ausschüttung	43.00	45.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	**1’128.31**	**1’081.82**
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	**45.50**	**45.68**
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	989’634’877.85	969’131’787.06
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	78’596’555.73	60’024’700.79
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	1’028’709’823.58	989’634’877.85

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	2019 CHF	2018 CHF
Mietertrag Netto	**47’496’060.35**	**46’892’806.61**
Soll-Mietertrag	47’209’663.61	47’640’204.37
Minderertrag Leerstand	-1’050’024.90	-1’118’290.95
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-11’725.97	2’426.70
Übrige Erträge aus Liegenschaften	1’348’147.61	368’466.49
Unterhalt Immobilien	**-4’300’070.29**	**-3’413’946.86**
Instandhaltung	-1’626’876.99	-2’118’082.27
Instandsetzung	-2’673’193.30	-1’295’864.59
Operativer Aufwand	**-3’136’006.07**	**-3’156’419.45**
Ver- und Entsorgungskosten	-97’589.45	-104’392.60
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-676’642.73	-629’334.37
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-425’724.35	-418’426.55
Bewirtschaftungshonorare	-1’164’141.60	-1’166’153.70
Vermietungs- und Insertionskosten	-54’560.72	-61’435.40
Übriger operativer Aufwand	-286’201.82	-250’682.48
Steuern und Abgaben	-431’145.40	-525’994.35
Operatives Ergebnis	**40’059’983.99**	**40’322’440.30**
Sonstige Erträge	**1’535’624.31**	**1’445’759.10**
Aktivzinsen	2’962.19	8’947.50
Aktivierte Bauzinsen	95’850.52	0.00
Baurechtszinsertrag	1’436’811.60	1’436’811.60
Übrige Erträge	0.00	0.00
Finanzierungsaufwand	**-1’235’738.94**	**-1’262’924.66**
Hypothekarzinsen	-129’128.94	-156’314.66
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	0.00	0.00
Baurechtszinsaufwand	-1’106’610.00	-1’106’610.00
Verwaltungsaufwand	**-399’043.63**	**-387’591.95**
Vergütung Geschäftsführung	-239’837.95	-242’364.55
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-49’194.94	-51’671.93
Übriger Verwaltungsaufwand	-110’010.74	-93’555.47
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	**0.00**	**0.00**
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0.00	0.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
Nettoertrag des Rechnungsjahres	**39’960’825.73**	**40’117’682.79**
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	**0.00**	**282’911.13**
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	282’911.13
Realisierter Erfolg	**39’960’825.73**	**40’400’593.92**
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	**38’635’730.00**	**19’624’106.87**
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	49’901’730.00	25’296’106.87
Veränderung latente Steuern	-11’266’000.00	-5’672’000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	**78’596’555.73**	**60’024’700.79**
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	39’960’825.73	40’117’682.79
Vortrag des Vorjahres	18’624’524.03	18’028’451.24
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	**58’585’349.76**	**58’146’134.03**
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-37’765’094.00	-39’521’610.00
Vortrag auf neue Rechnung	**20’820’255.76**	**18’624’524.03**

			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]	**Basel**	Aeschengraben 9	3'549	0	0	1	0	0	253	0	7'232	46'274'300	43'243'000	60'320'000	2'717'847
	Basel	Steinentorstrasse 45	282	12	3	0	0	0	0	0	851	6'848'300	6'023'000	9'513'000	374'743
	Bern	Hilfikerstrasse 1	BR	0	0	0	0	0	105	1	14'857	76'586'000	77'000'000	80'080'000	3'604'601
	Bern	Hilfikerstrasse 3	BR	0	0	0	0	0	114	6	16'290	79'458'400	84'000'000	84'320'000	3'830'860
	Bremgarten	Sonnengutstrasse 2, 4	STWE	0	0	0	0	0	61	4	7'844	32'899'800	27'819'074	35'570'000	2'210'297
	Chur	Giacomettistrasse 32, 34	2'933	0	1	2	8	2	47	1	1'212	10'161'300	9'772'955	11'090'000	601'445
	Dübendorf	Lagerstrasse 14	5'061	0	0	0	0	0	133	0	7'782	24'043'600	20'300'000	19'100'000	1'277'322
	Emmenbrücke	Bahnhofstrasse 7	1'281	1	3	0	1	0	29	2	1'382	3'255'400	5'391'000	4'037'000	257'369
	Genève	Quai du Seujet 20	632	0	0	0	0	15	66	0	2'375	22'351'400	21'850'000	28'440'000	1'461'112
	Grand-Lancy	Avenue Eugène Lance 38, 38Bis	4'292	0	0	0	0	0	95	0	5'883	38'467'000	30'717'000	31'560'000	1'438'813
	Ittigen	Ey 10	7'582	0	0	0	0	0	240	14	26'545	123'037'000	131'060'000	132'110'000	5'334'759
	Liebefeld	Stationsstrasse 12, 14	4'857	0	0	0	1	0	125	2	10'562	28'833'800	36'000'000	33'630'000	1'782'005
	Zug	Baarerstrasse 82	1'412	0	8	3	2	0	72	1	2'502	20'501'000	15'030'000	29'340'000	1'204'881
	Zürich	Albulastrasse 55, 57	3'252	0	0	0	0	0	88	0	7'325	23'412'900	28'300'000	22'590'000	1'361'823
	Zürich	Baumackerstrasse 35, Gubelstrasse 28, 32, 34, 36, Schulstrasse 3	4'974	8	2	20	18	4	153	4	9'175	67'669'200	66'640'000	79'360'000	3'332'788
	Zürich	Binzmühlestrasse 170	10'716	0	0	0	0	0	74	1	18'528	59'187'000	37'550'000	67'200'000	3'258'097
	Zürich	Bleicherweg 21, Beethovenstrasse 35	1'461	0	0	0	0	0	71	2	7'302	111'929'100	55'668'000	134'200'000	4'985'459
	Zürich	Eisengasse 16	423	0	1	1	0	0	5	0	646	4'413'000	4'326'000	6'890'000	237'456
	Zürich	Eisengasse 18	264	0	0	1	1	1	3	1	0	6'826'000	3'900'000	6'475'000	192'600
	Zürich	Josefstrasse 212, 214, 216, 218	7'056	0	0	0	0	0	71	2	17'555	81'332'000	50'240'000	128'620'000	6'023'824
	Zürich	Mühlebachstrasse 70	532	0	1	1	0	0	21	0	1'313	11'325'000	5'936'000	14'880'000	472'858
	Zürich	Seefeldstrasse 108	932	0	0	0	3	3	18	2	1'255	9'864'100	9'300'000	18'500'000	676'899
	Zürich	Wiesenstrasse 11	755	0	0	0	0	1	8	1	913	5'432'200	5'062'400	10'270'000	409'113
	Total	**Fertige Bauten**	**62'246**	**21**	**19**	**29**	**34**	**26**	**1'852**	**44**	**169'328**	**894'107'800**	**775'128'429**	**1'048'095'000**	**47'046'971**
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	7'747'440	443'125
	Bern	Terrain Spitalgasse 17, 19, 21, Schauplatzgasse 8, 10	A-BR/ME									32'626'500	A-Baurecht	45'047'408	1'436'812
	Total Miteigentumsanteile			**0**	**2**	**6**	**0**	**1**	**194**	**1**	**3'448**	**39'799'500**	**14'044'800**	**52'794'848**	**1'879'937**
Total Grundstücksverzeichnis Proreal	**Bauland (inklusive Abbruchobjekte)**											0	0	0	0
	Angefangene Bauten											0	0	0	0
	Fertige Bauten											894'107'800	775'128'429	1'048'095'000	47'046'971
	Miteigentumsanteile											39'799'500	14'044'800	52'794'848	1'879'937
	Total											**933'907'300**	**789'173'229**	**1'100'889'848**	**48'926'908**

[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	2019 CHF	2018 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	**35’154’483.79**	**272’805.59**
Flüssige Mittel	70’507.05	148’418.36
Kurzfristige Forderungen	35’081’557.15	121’278.50
Rechnungsabgrenzungen	2’419.59	3’108.73
Anlagevermögen	**599’936’000.00**	**465’417’000.00**
Immobilien	**599’936’000.00**	**465’417’000.00**
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	74’589’000.00	60’839’000.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	190’317’000.00	217’258’000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	335’030’000.00	187’320’000.00
Miteigentumsanteile	0.00	0.00
Beteiligungen	0.00	0.00
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Gesamtvermögen	**635’090’483.79**	**465’689’805.59**
Passiven		
Fremdkapital	**27’423’059.84**	**8’834’528.80**
Kurzfristige Verbindlichkeiten	6’252’348.10	55’055.67
Rechnungsabgrenzungen	30’711.74	163’473.13
Hypothekarschulden	20’300’000.00	7’900’000.00
Andere verzinsliche Darlehen	0.00	0.00
Latente Steuern	840’000.00	716’000.00
Nettovermögen	**607’667’423.95**	**456’855’276.79**
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	460’000	130’000
Veränderungen im Berichtsjahr	143’000	330’000
Stand am Ende der Berichtsperiode	603’000	460’000
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	**1’007.74**	**993.16**
Ausschüttung	0.00	0.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	**1’007.74**	**993.16**
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	**18.69**	**9.16**
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	456’855’276.79	132’681’212.29
Zeichnungen	143’000’000.00	330’000’000.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	0.00	0.00
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	7’812’147.16	-5’825’935.50
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	607’667’423.95	456’855’276.79

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	2019 CHF	2018 CHF
Mietertrag Netto	**10’505’050.41**	**2’782’097.75**
Soll-Mietertrag	11’507’288.01	3’338’363.60
Minderertrag Leerstand	-1’270’300.60	-709’461.85
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	310.00	-2’408.85
Übrige Erträge aus Liegenschaften	267’753.00	155’604.85
Unterhalt Immobilien	**-480’257.05**	**-288’779.50**
Instandhaltung	-480’257.05	-278’955.40
Instandsetzung	0.00	-9’824.10
Operativer Aufwand	**-801’907.97**	**-496’676.05**
Ver- und Entsorgungskosten	-851.50	-145.15
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-274’743.02	-311’983.25
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-87’761.70	-26’438.75
Bewirtschaftungshonorare	-292’717.20	-114’086.70
Vermietungs- und Insertionskosten	-30’182.80	-7’509.65
Übriger operativer Aufwand	-82’507.90	-25’968.90
Steuern und Abgaben	-33’143.85	-10’543.65
Operatives Ergebnis	**9’222’885.39**	**1’996’642.20**
Sonstige Erträge	**2’336’530.17**	**2’457’495.18**
Aktivzinsen	2’679.30	9’509.07
Aktivierte Bauzinsen	1’618’850.87	797’986.11
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	715’000.00	1’650’000.00
Finanzierungsaufwand	**-77’725.08**	**-110’521.16**
Hypothekarzinsen	-73’891.41	-110’521.16
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-3’833.67	0.00
Baurechtszinsaufwand	0.00	0.00
Verwaltungsaufwand	**-209’243.32**	**-129’651.72**
Vergütung Geschäftsführung	-84’036.80	-23’876.52
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-13’655.79	-4’357.51
Übriger Verwaltungsaufwand	-111’550.73	-101’417.69
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	**11’272’447.16**	**4’213’964.50**
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	**0.00**	**28’869.60**
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	28’869.60
Realisierter Erfolg	**11’272’447.16**	**4’242’834.10**
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	**-3’460’300.00**	**-10’068’769.60**
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-3’336’300.00	-9’476’769.60
Veränderung latente Steuern	-124’000.00	-592’000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	**7’812’147.16**	**-5’825’935.50**
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	11’272’447.16	4’213’964.50
Vortrag des Vorjahres	6’979’571.39	2’765’606.89
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	**18’252’018.55**	**6’979’571.39**
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	**18’252’018.55**	**6’979’571.39**

			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	0	12	0	2	511	20'265'700	17'000'000	19'980'000	733'785
	Plan-les-Ouates	Route de la Galaise 32	1'962	0	0	0	0	0	150	0	12'281	85'816'200	85'816'200	82'720'000	0
	Regensdorf	Althardstrasse 60	2'745	0	0	1	1	0	20	0	4'319	14'460'600	17'917'000	12'720'000	604'325
	Winterthur	Zürcherstrasse 7	2'285	0	0	0	0	0	24	1	7'892	63'225'700	29'550'000	59'700'000	2'045'593
	Winterthur	Zürcherstrasse 15, 19, 21	8'610	0	0	0	0	0	87	6	7'448	50'710'700	29'952'800	47'220'000	1'403'186
	Zürich	Edenstrasse 20	4'032	0	0	0	0	0	70	0	11'803	113'335'300	52'260'000	112'690'000	3'166'510
	Total fertige Bauten		**19'905**	**7**	**0**	**1**	**1**	**12**	**351**	**9**	**44'254**	**347'814'200**	**232'496'000**	**335'030'000**	**7'953'398**
Angefangene Bauten	**Dübendorf**	Am Stadtrand 1, 3, 5, Zürichstrasse 132, 134										47'091'000		47'091'000	
	Regensdorf	Althardstrasse 70										109'088'000	66'458'900	109'088'000	2'551'652
	Thônex	Communaux d'Ambilly										34'138'000		34'138'000	
	Total angefangene Bauten											**190'317'000**	**66'458'900**	**190'317'000**	**2'551'652**
Bauland	**Bussigny**	Chemin de Mochettaz 2, 4, 6										40'424'000		40'424'000	
	Horw	N2										20'996'000		20'996'000	
	Kriens	N1										13'169'000		13'169'000	
	Total Bauland (inklusive Abbruchobjekte)											**74'589'000**	**0**	**74'589'000**	**0**
Miteigentumsanteile	**Total Miteigentumsanteile**											**0**	**0**	**0**	**0**
Total Grundstücksverzeichnis Urban & Mixed-use	**Bauland (inklusive Abbruchobjekte)**											74'589'000	0	74'589'000	0
	Angefangene Bauten											190'317'000	66'458'900	190'317'000	2'551'652
	Fertige Bauten											347'814'200	232'496'000	335'030'000	7'953'398
	Miteigentumsanteile											0	0	0	0
	Total											**612'720'200**	**298'954'900**	**599'936'000**	**10'505'050**

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

Aufstellung der Käufe und Verkäufe:

Käufe: Regensdorf, Althardstrasse 60 per 1. Januar 2019
Winterthur, Zürcherstrasse 15, 19, 21 per 31. Januar 2019

Verkäufe: Keine

Miteigentum:

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

Bilanz per 31. Dezember	2019 CHF	2018 CHF
Aktiven		
Flüssige Mittel	0.00	0.00
Darlehen[1)]	140’955.20	139’559.60
Total Aktiven	**140’955.20**	**139’559.60**

	CHF	CHF
Stammvermögen		
Widmungsvermögen	100’000.00	100’000.00
Gewinnvortrag	39’559.60	38’177.80
Ertragsüberschuss	1’395.60	1’381.80
Total Stammvermögen	**140’955.20**	**139’559.60**

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	2019 CHF	2018 CHF
Aufwand		
Sonstige Aufwendungen	0.00	0.00
Total Aufwand	**0.00**	**0.00**

	CHF	CHF
Ertrag		
Zinsertrag	1’395.60	1’381.80
Total Ertrag	**1’395.60**	**1’381.80**
Ertragsüberschuss	**1’395.60**	**1’381.80**

Verwendung des Ertragsüberschusses	2019 CHF	2018 CHF
Übertrag auf Stammvermögen	1’395.60	1’381.80
Total Ertragsüberschuss	**1’395.60**	**1’381.80**

[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 28. April 2019

Prospekt

Prospekt vom April 2019

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
- 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 Anlegerversammlung 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
Max Michel, Davos, Allgemeine Pensionskasse und Kaderversicherung der SAirGroup, seit 11.04.2019
Peter Ramel, Hombrechtikon, Allgemeine Pensionskasse und Kaderversicherung der SAirGroup, bis 11.04.2019
Christophe Sarrasin, La Tzoumaz, Fonds de Pensions Nestlé (Fondation Edouard Muller)
Louis Schmid, Naters, comPlan
Markus Schneider, Gossau ZH, Interessenvertreter diverser kleiner und mittlerer Nachfolgekassen der Swissair
Dr. Jürg Tobler, Herisau, Pensionskasse Stadt Zürich
Hans Peter Würsch, Oberlunkhofen, Versicherungseinrichtung des Flugpersonals der Swissair und Interessenvertreter der SWISS Vorsorgestiftung für das Cockpitpersonal II

Anlagekommission
Der Stiftungsrat hat die Anlage des Vermögens an die Anlagekommission delegiert.

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

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

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

Betriebsaufwandquote

Die Betriebsaufwandquote (TER$_{ISA}$ (NAV)) beträgt für die Anlagegruppe Casareal 0.25%, für die Anlagegruppe Proreal 0.15% und für die Anlagegruppe Urban & Mixed-use 0.09%.

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 2019 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 ag, Rechtsanwälte in St. Gallen, ausgeübt.

Anleger

Beteiligungsverhältnisse per 31. Dezember 2019	Anlagegruppe Casareal	Anlagegruppe Proreal	Anlagegruppe Urban & Mixed-use
Allgemeine Pensionskasse der SAirGroup	276’575	154’149	–
Kaderversicherung der SAirGroup	38’465	24’297	–
Versicherungseinrichtung des Flugpersonals der Swissair Schweizerische Luftverkehr Aktiengesellschaft	241’812	–	–
SWISS Vorsorgestiftung für das Cockpitpersonal II	125’248	19’218	–
SWISS Vorsorgestiftung für das Kabinenpersonal	69’192	67’990	–
Personalvorsorge Gate Gourmet Switzerland	34’112	14’307	–
Pensionskasse DUFRY	6’619	7’407	–
PFS Vorsorgestiftung II	5’179	3’868	–
Personalvorsorgestiftung der Cargologic AG	14’591	15’134	–
Personalvorsorge Swissport	86’128	77’738	45’031
Personalvorsorge Priora	12’216	7’489	–
Pensionskasse Stadt Zürich	406’988	201’184	135’100
Fonds de Pensions Nestlé (Fondation Edouard Muller)	340’141	–	108’081
Pensionskasse Post	478’485	72’079	135’100
comPlan	56’225	63’257	90’068
Pensionskasse SBB	36’408	150’141	89’620
Total Ansprüche	**2’228’384**	**878’258**	**603’000**

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.

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 2.4% (Vorjahr 2.5%) und 3.5% (Vorjahr 3.6%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.0% (Vorjahr 3.1%). Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze der Anlagegruppe Proreal liegen zwischen 2.4% (Vorjahr 2.6%) und 4.0% (Vorjahr 4.1%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.0% (Vorjahr 3.2%). Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze der Anlagegruppe Urban & Mixed-use liegen zwischen 2.4% (Vorjahr 2.5%) und 3.7% (Vorjahr 3.1%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.9% (Vorjahr 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 Anlagetätigkeit, 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 2019

Anlagekategorie	Anlagegruppe Casareal		Anlagegruppe Proreal		Anlagegruppe Urban & Mixed-use	
	CHF	in %	CHF	in %	CHF	in %
Liquidität	37'364.98	0.00	76'456.03	0.00	70'507.05	0.01
Forderungen	4'538'092.50	0.12	179'109.56	0.02	35'083'976.74	5.52
Immobilien Schweiz	3'722'981'000.00	99.88	1'100'889'848.00	99.98	599'936'000.00	94.47
Gesamtvermögen	**3'727'556'457.48**	**100.00**	**1'101'145'413.59**	**100.00**	**635'090'483.79**	**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%	69%
Ostschweiz	6%	1%	
Innerschweiz	12%	3%	
Nordwestschweiz	13%	10%	
Bern	4%	34%	
Südschweiz	3%	1%	
Genfersee	20%	5%	31%
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 kann festgestellt werden: 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 sofortige Weiterplatzierung zurückgenommener Ansprüche bei bisherigen Anlegern erfolgt kommissionsfrei (Art. 13 des Reglements).

Im Berichtsjahr betrug die angewandte Ausgabekommission bei Casareal durchschnittlich 0.2%, 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 1'746'780.33 (Vorjahr CHF 1'697'726.20), für die Anlagegruppe Proreal CHF 399'043.63 (Vorjahr CHF 387'591.95) und für die Anlagegruppe Urban & Mixed-use CHF 209'243.32 (Vorjahr CHF 129'651.72) und setzen 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 2019 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 1'005'352.33 (Vorjahr CHF 1'009'680.37) für die Anlagegruppe Casareal bzw. CHF 239'837.95 (Vorjahr CHF 242'364.55) für die Anlagegruppe Proreal und

CHF 84’036.80 (Vorjahr CHF 23’876.52) 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 31.12.2018[1)]	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2019
29.03.2019–15.01.2020	0.48000%	0	53’300’000	28’300’000	25’000’000
03.01.2019–31.01.2020	0.47000%	0	122’300’000	116’200’000	6’100’000
31.12.2018–14.06.2019	0.53000%	22’900’000	3’100’000	26’000’000	0
30.09.2019–29.11.2019	0.38000%	0	7’900’000	7’900’000	0
		22’900’000	186’600’000	178’400’000	**31’100’000**
Gewichteter durchschnittlicher Zins	**0.48%**				

Hypothekarschulden Anlagegruppe Proreal

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2018[1)]	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2019
31.05.2019–15.01.2020	0.46000%	0	39’500’000	22’300’000	17’200’000
14.12.2018–14.06.2019	0.53000%	6’700’000	10’500’000	17’200’000	0
31.12.2018–31.01.2020	0.49000%	17’100’000	1’600’000	13’100’000	5’600’000
		23’800’000	51’600’000	52’600’000	**22’800’000**
Gewichteter durchschnittlicher Zins	**0.50%**				

Hypothekarschulden Anlagegruppe Urban & Mixed-use

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2018[1)]	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2019
31.12.2018–15.01.2020	0.36000%	7’900’000	37’600’000	25’200’000	20’300’000
03.01.2019–30.09.2019	0.53000%	0	39’000’000	39’000’000	0
31.07.2019–30.09.2019	0.53000%	0	5’300’000	5’300’000	0
15.01.2019–29.03.2019	0.53000%	0	4’800’000	4’800’000	0
		7’900’000	86’700’000	74’300’000	**20’300’000**
Gewichteter durchschnittlicher Zins	**0.47%**				

[1)] Kredite, deren Laufzeit nach dem 31.12.2018 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 318'081'970.– (Vorjahr CHF 328'131'970.–) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 31'100'000.– (Vorjahr CHF 22'900'000.–).

In der Anlagegruppe Proreal sind Schuldbriefe mit einem Nominalwert von CHF 331'088'000.– (Vorjahr CHF 331'088'000.–) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 22'800'000.– (Vorjahr CHF 23'800'000.–).

In der Anlagegruppe Urban & Mixed-use sind Schuldbriefe mit einem Nominalwert von CHF 199'202'000.– (Vorjahr CHF 125'000'000.–) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 20'300'000.– (Vorjahr CHF 7'900'000.–).

Eventualverpflichtung

Im Zusammenhang mit dem Erwerb des Objekts Regensdorf, Althardstrasse, durch die Anlagegruppe Urban & Mixed-use besteht eine Eventualverpflichtung in Höhe von CHF 637'200.–.

Compliance

Laufende Rechtsverfahren

Es bestehen keine Rechtsverfahren, für welche Rückstellungen bzw. Eventualverpflichtungen zu berücksichtigen wären.

Einhaltung der Anlagerichtlinien

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

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, welche die Beurteilung der Jahresrechnung 2019 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 2019 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 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher und anderer Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung (Art. 9 ASV) und die Unabhängigkeit (Art. 34 BVV 2) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

Wir haben die weiteren in Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen werden.

Wir haben geprüft, ob
- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- die Vorkehren zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das zuständige Organ hinreichend kontrolliert wird;
- die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

Wir bestätigen, 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

Jürg Treichler
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 30. März 2020

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 2019.

Bewertungsstandards und Grundlagen

Die Schätzungsexperten bewerten die Liegenschaften nach dem Grundsatz eines «fair value», das heisst, der ermittelte Marktwert wird als der mit hoher Wahrscheinlichkeit am Markt zu erzielende Verkaufspreis definiert, der unter fairen Marktbedingungen zum Zeitpunkt der Bewertung am freien Markt zwischen wohl informierten Parteien erzielt werden könnte (IFRS/IAS 40). Extrempositionen nach oben wie nach unten werden damit ausgeschlossen. Bauprojekte oder Immobilien in der Entwicklungsphase werden «at cost» bewertet, das heisst, es werden die bisherigen 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 2019 für die Anlagegruppe Casareal

Per 31. Dezember 2019 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Turidomus, Anlagegruppe Casareal mit 197 Liegenschaften auf CHF 3’722’981’000 geschätzt (2018: CHF 3’525’828’000). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 wurde ein Teilzukauf getätigt (Le Lignon, Avenue du Lignon). Vier Objekte befinden sich im Bau und wurden deshalb «at cost» bewertet (Basel, Hochstrasse; Dübendorf, Am Stadtrand; Schlieren, Badenerstrasse; Winkel, Tüfwisstrasse). Bei einer Liegenschaft wurde ein Teilverkauf getätigt (Münchenbuchsee, Höheweg) und drei Liegenschaften wurden verkauft (Basel, Homburgerstrasse; Basel, Missionsstrasse; Obfelden, Winkelstrasse).

Von den 191 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 14 Liegenschaften abgewertet und 176 Liegenschaften wurden aufgewertet. Bei einer Liegenschaft blieb der Marktwert unverändert. In der Summe fand eine Aufwertung von 4.2% statt (+ CHF 143'529'000 gegenüber 2018).

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 2019 für die Anlagegruppe Proreal

Per 31. Dezember 2019 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Turidomus, Anlagegruppe Proreal mit 25 Liegenschaften auf CHF 1'100'889'848 geschätzt (2018: CHF 1'050'637'418). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 gab es beim Liegenschaftsbestand keine Veränderungen.
Von den 25 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 4 Liegenschaften abgewertet und 21 Liegenschaften wurden aufgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung von 4.8% statt (+ CHF 50'252'430 gegenüber 2018).

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 2019 für die Anlagegruppe Urban & Mixed-use

Per 31. Dezember 2019 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Turidomus, Anlagegruppe Urban & Mixed-use mit 12 Liegenschaften auf CHF 599'936'000 geschätzt (2018: CHF 465'417'000). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 wurden zwei Liegenschaften (Regensdorf, Althardstrasse und Winterthur, Zürcherstrasse) neu erworben. 6 Objekte befinden sich im Bau und wurden deshalb «at cost» bewertet. Eine Liegenschaft wurde nach Fertigstellung neu bewertet.
Von den 3 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden alle 3 Liegenschaften aufgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung von 2.7% statt (+ CHF 5'050'000 gegenüber 2018).

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.

Zürich, 31. Dezember 2019

Die Schätzungsexperten
Hervé Froidevaux Pascal Marazzi-de Lima

Anlagegruppe Casareal

Abschluss per 31.12.	Anzahl Ansprüche	Inventarwert nach Ausschüttung in CHF	Ausschüttung pro Anspruch und Ertragsjahr in CHF	Ausschüttungs-rendite[2)] in %	Anlage-rendite[2)] in %
2003[1)]	1'422'478	1'000.00			
2003	1'422'478	1'005.98	50.00	4.76	5.57
2004	1'767'375	1'008.23	45.00	4.73	4.19
2005	1'767'375	1'008.10	45.00	4.27	4.45
2006	1'767'375	1'020.73	45.00	4.27	5.66
2007	1'767'375	1'024.84	46.00	4.32	4.99
2008	1'767'375	1'031.42	45.00	4.21	4.91
2009	1'767'375	1'042.99	45.00	4.18	5.44
2010	1'860'375	1'086.40	45.00	3.98	8.48
2011	1'931'575	1'146.88	48.00	4.02	9.99
2012	1'973'575	1'199.00	49.00	3.93	8.82
2013	2'027'006	1'243.45	49.00	3.79	7.79
2014	2'089'899	1'272.43	50.00	3.78	6.35
2015	2'135'430	1'335.68	46.00	3.33	8.59
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
2019	2'228'384	1'515.76	44.00	2.82	6.72

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
2019	878'258	1'128.31	43.00	3.67	8.27

Anlagegruppe Urban & Mixed-use

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 %
2016[3)]	90’000	1’012.55	0.00	n/a	1.26
2017	130’000	1’020.62	0.00	n/a	0.80
2018	460’000	993.16	0.00	n/a	-2.69
2019	603’000	1’007.74	0.00	n/a	1.47

[1)] Gründung 01.01.2003
[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