

## Geschäftsbericht 2011

# Anlagestiftung **Turidomus**

Immobilien-Anlagestiftung Turidomus

**Geschäftsbericht per 31. Dezember 2011**

**Geschäftsführung  
Pensimo Management AG**

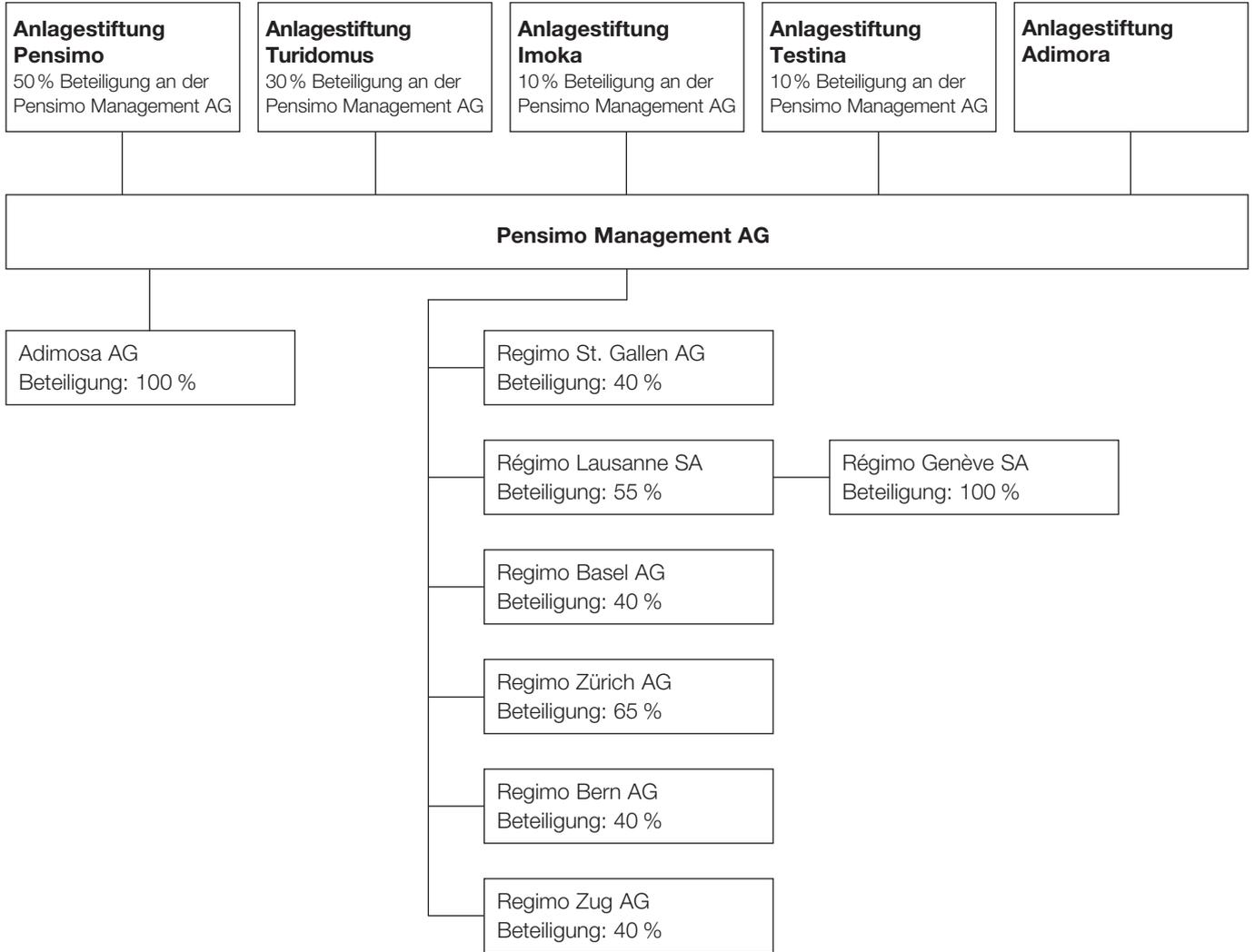
**Pensimo Management AG**

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

Organe	3
Struktur der Pensimo-Gruppe	4
Allgemeine Angaben	5
Die Anlagestiftung Turidomus im Überblick	7
Jahresbericht	8–11
Jahresrechnung Anlagegruppe Casareal	12–13
Vermögensrechnung per 31. Dezember	12
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	13
Grundstücksverzeichnis per 31. Dezember 2011 der Anlagegruppe Casareal	14–25
Jahresrechnung Anlagegruppe Proreal	26–27
Vermögensrechnung per 31. Dezember	26
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	27
Grundstücksverzeichnis per 31. Dezember 2011 der Anlagegruppe Proreal	28–29
Stammvermögen per 31. Dezember	30
Anhang	31–41
Bericht der Revisionsstelle	42
Bericht der Schätzungsexperten	43–44
Entwicklung der Anlagestiftung Turidomus 2003 bis 2011	45

Stiftungsrat	<b>Jürg Brechbühl</b> , Präsident <b>Françoise Bruderer</b> <b>Beat Hämmerle</b> <b>Andi Hoppler</b> <b>Bernhard Keller</b> <b>Christophe Sarrasin</b> <b>Markus Schneider</b> <b>Jürg Sudry</b> <b>Dr. Jürg Tobler</b> <b>Walter Vorburger</b>
Anlagekommission	<b>Andi Hoppler</b> , Präsident <b>Michel Gut</b> <b>Richard Hunziker</b> <b>Hans-Peter Schwab</b> <b>Roland Stockmann</b>
Geschäftsführung	<b>Pensimo Management AG</b>
Mandatsleiter	<b>Jörg Koch</b>
Schätzungsexperten	<b>Martin Hofer</b> , Wüest & Partner AG <b>Dr. Christoph Zaborowski</b> , Wüest & Partner AG
Revisionsstelle	<b>KPMG AG</b>

**Beteiligungsstruktur**



Allgemeine Angaben und Erläuterungen über die Anlagestiftung Turidomus sind im Leitbild, in den Statuten, im Reglement, in den Anlagerichtlinien und im Prospekt (Produkteinformation im Sinne von Ziffer 8.2 der Anforderungen des Bundesamtes für Sozialversicherung vom Mai 1999) enthalten. Diese Dokumente können bei der Pensimo Management AG bezogen oder im Internet unter [www.pensimo.ch](http://www.pensimo.ch) als PDF-Dateien heruntergeladen werden.

Die Anlagestiftung Turidomus führt die zwei wirtschaftlich autonomen Anlagegruppen Casareal und Proreal. Die Ansprüche gegenüber den Anlagegruppen sind nach Art. 56 der Verordnung (BWV 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 Bilanz und Erfolgsrechnung richtet sich nach den Vorgaben der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).

## Eckdaten

	31.12.2011	31.12.2010
<b>Anlagegruppe Casareal</b>		
Nettovermögen in CHF	2'307'995'473.07	2'104'836'969.53
Anzahl Ansprüche	1'931'575	1'860'375
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	1'146.88	1'086.40
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	48.00	45.00
<b>Anlagegruppe Proreal</b>		
Nettovermögen in CHF	672'201'795.31	604'102'709.32
Anzahl Ansprüche	636'635	596'735
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	1'012.37	968.85
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	43.50	43.50

Kennzahlen<sup>1)</sup>

	2011	2010
<b>Anlagegruppe Casareal</b>		
Mietzinsausfallquote (Ertragsausfallrate)	3.64 %	3.26 %
Fremdfinanzierungsquote	2.53 %	4.60 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	81.08 %	79.71 %
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> )	0.34 %	0.36 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	9.08 %	7.81 %
Ausschüttungsrendite	4.02 %	3.98 %
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	92.80 %	94.86 %
Anlagerendite	9.99 %	8.48 %
<b>Anlagegruppe Proreal</b>		
Mietzinsausfallquote (Ertragsausfallrate)	7.75 %	8.62 %
Fremdfinanzierungsquote	7.63 %	13.89 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	87.30 %	88.10 %
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> )	0.26 %	0.28 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	8.24 %	6.66 %
Ausschüttungsrendite	4.12 %	4.30 %
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	81.67 %	96.24 %
Anlagerendite	8.98 %	7.14 %

<sup>1)</sup> Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der aktuellen Fachinformation der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen)

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

## Anlagegruppe Casareal

### Vermögensrechnung

#### Investitionen und Desinvestitionen

Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit der Anlagegruppe im Jahr 2011 kann wie folgt beschrieben werden:

Kauf Winterthur, Dättnauerstrasse 130, 132 <sup>1)</sup>	5'620'000
Neubau Visp, Brückenweg 8, 10, 12, 14	13'000'000
Neubau Biel, Gerbergasse 4–8, Freiestrasse 11–15	11'156'500
Erneuerung Basel, Hochstrasse 4–10, Pfeffingerstrasse 8–12, Solothurnstrasse 11	650'000
Erneuerung Bassersdorf, Talgüetlistrasse 1, 3, 5	4'200'000
Erneuerung Lutry, Chemin de la Culturaz 42A, 42B, 44A, 44B	1'450'000
Erneuerung Thun, Länggasse 1, 1a, 1b, 1c, Frutigenstrasse 16	9'900'000
Erneuerung Winkel, Mülibachstrasse 1–23	8'110'000
Diverse Investitionen	3'417'000
<b>Total Investitionen 2011 in CHF</b>	<b>57'503'500</b>
Verkauf Winkel, Lufingerstrasse 37, 39	2'900'000
<b>Total Desinvestitionen 2011 in CHF</b>	<b>2'900'000</b>

<sup>1)</sup> Die Liegenschaft Winterthur, Dättnauerstrasse 130, 132 wurde im Jahr 2011 mit einer Abtretungsvereinbarung erworben. Sie wird im Jahr 2012 voraussichtlich an die Anlagestiftung Adimora übertragen und ist daher in der Vermögensrechnung in der Position «Kurzfristige Forderungen» enthalten.

#### Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2011 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Casareal beträgt CHF 2'453'026'100.00 (Vorjahr CHF 2'277'023'400.00). Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 3.8% (Vorjahr 4.2%) und 4.9% (Vorjahr 5.2%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 4.4% (Vorjahr CHF 4.7%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich per 31. Dezember 2011 auf CHF 1'146.88 (Vorjahr CHF 1'086.40) nach Ausschüttung.

#### Emissionstätigkeit

Per 30. September 2011 erfolgte eine Emission von 71'200 Ansprüchen im Vorzeichnungsrecht der bisherigen Anleger.

Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Casareal zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 77'351'680.00 zu, welche für die Rückzahlung fremder Mittel sowie für die laufende Investitionstätigkeit verwendet wurden. Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

## Erfolgsrechnung

## Erträge

Das Total des Soll-Mietertrags nahm im Geschäftsjahr um 2.25% auf CHF 143'817'363.36 zu. Die Mietzinsausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 3.64% (CHF 5'228'420.62) des Soll-Mietertrags gegenüber 3.26% (CHF 4'581'777.58) im Vorjahr. Die grössten Leerstände bestehen in den Liegenschaften Winterthur, Rychenbergstrasse 55a, 55b, 57a, 57b, 67, 73 (CHF 1'228'819.00); Düringen, Alfons-Aeby-Strasse 39, 41 (CHF 209'940.00); Winterthur, Pionierstrasse 18–24, Bahnmeisterweg 12, 14 (CHF 206'938.00); Thun, Länggasse 1, 1a, 1b, 1c, Frutigenstrasse 16 (CHF 187'600.50); Rohr, Hauptstrasse 35, 37a–d (CHF 174'958.00) und Riehen, Gestaltenrainweg 61–77, Niederholzboden 50–58 (CHF 173'284.00).

## Aufwendungen

Gemäss Beschluss des Stiftungsrates wurden im laufenden Geschäftsjahr Hypothekendarlehen in Anspruch genommen. Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 436'145.87 auf CHF 2'144'584.51 zurückgegangen.

Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 11'527'080.21 (Vorjahr CHF 11'755'119.47) und machte somit 8.32% (Vorjahr 8.64%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt sowie Erneuerungen) wurden total CHF 12'838'675.05 (Vorjahr CHF 20'778'374.24) bzw. 9.26% (Vorjahr 15.27%) des Mietertrags netto aufgewendet.

Verpflichtungen  
der Anlagegruppe

Am Bilanzstichtag bestanden folgende Beschlüsse der Anlagekommission über Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Investitionstätigkeit der Anlagegruppe Casareal:

	Investitions- beschluss	Investiert	Offene Ver- pflichtungen
Kauf Kriens, Amstutzstrasse, Grundstück Nr. 3691	3'400'000	0	3'400'000
Kauf und Neubau Opfikon, «Boulevard Lillienthal» (Anteil)	50'675'500	0	50'675'500
Neubau Visp, Brückenweg 8, 10, 12, 14	30'018'450	19'283'000	10'735'450
Neubau Biel, Gerbergasse 4–8, Freiestrasse 11–15	34'820'000	25'738'000	9'082'000
Erneuerung Basel, Farnsbürgerstrasse 22	3'700'000	100'000	3'600'000
Erneuerung Bassersdorf, Talgüetlistrasse 1, 3, 5	5'127'000	4'710'000	417'000
Erneuerung Gland, Rue de la Paix 10–18	900'000	10'000	890'000
Erneuerung Hünenberg, Eichrüti 1–11, 12a, 12b, 14a, 14b, 16a, 16b	2'570'000	50'000	2'520'000
Erneuerung Lutry, Chemin de la Culturaz 42, 44	4'342'200	1'550'000	2'792'200
Erneuerung Riehen, Gestaltenrainweg 61–77, Niederholzboden 50–58	13'907'000	11'875'000	2'032'000
Erneuerung Thun, Länggasse 1, 1a, 1b, 1c, Frutigenstrasse 16	20'197'274	19'900'000	297'274
Diverse Planungskredite	3'823'000	1'647'000	2'176'000
Total Verpflichtungen per 31.12.2011 in CHF	173'480'424	84'863'000	88'617'424

## Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

**Ausschüttung**

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2011 beträgt CHF 99'912'610.34. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 22'657'940.47) und den realisierten Kapitalgewinnen (CHF 560'941.91) steht ein Betrag von CHF 123'131'492.72 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Betrag von CHF 48.00 (Vorjahr CHF 45.00) je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 4.02 % (Vorjahr 3.98 %). Die Anlagerendite beläuft sich auf 9.99 % (Vorjahr 8.48 %).

**Anlagegruppe Proreal****Vermögensrechnung**

## Investitionen und Desinvestitionen

Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit der Anlagegruppe im Jahr 2011 kann wie folgt beschrieben werden:

Kauf Zürich, Binzmühlestrasse 170	58'127'000
Erneuerung Basel, Aeschengraben 9	800'000
Erneuerung Zürich, Bleicherweg 21, Beethovenstrasse 35	1'500'000
Diverse Planungskredite	550'000
<b>Total Investitionen 2011 in CHF</b>	<b>60'977'000</b>
Verkauf Chur, Untere Gasse 17, 23	6'350'000
Verkauf Münsingen, Dorfmattheweg 8, 8a, 8b	4'455'000
Verkauf Zürich, Wasserwerkstrasse 6, 8, Stampfenbachstrasse 101	46'000'000
<b>Total Desinvestitionen 2011 in CHF</b>	<b>56'805'000</b>

## Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2011 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Proreal beträgt CHF 748'433'000.00 (Vorjahr CHF 728'333'000.00). Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 3.4 % (Vorjahr 3.5 %) und 5.3 % (Vorjahr 5.4 %). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 4.4 % (Vorjahr CHF 4.6 %). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 31. Dezember 2011 auf CHF 1'012.37 (Vorjahr CHF 968.85) nach Ausschüttung.

## Emissionstätigkeit

Per 30. September 2011 erfolgte eine Emission von 39'900 Ansprüchen im Vorzeichnungsrecht der bisherigen Anleger. Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Proreal zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 38'657'115.00 zu, welche für die Rückzahlung fremder Mittel sowie für die laufende Investitionstätigkeit verwendet wurden. Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

**Erfolgsrechnung**

## Erträge

Das Total des Soll-Mietertrags nahm um 0.92 % auf CHF 43'366'718.56 ab. Die Abnahme resultiert aus drei Liegenschaftsverkäufen, konnte aber nahezu durch die Fertigstellung der Liegenschaft Zürich, Binzmühlestrasse 170, kompensiert werden. Die Mietzinsausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 7.75 % (CHF 3'359'448.88) des Soll-Mietertrags gegenüber 8.62 % (CHF 3'772'827.31) im Vorjahr. Die grössten Leerstände bestehen in den Liegenschaften Bussigny, Rue de l'Industrie 58 (CHF 1'336'641.00); Dietikon, Riedstrasse 10–14 (960'792.00); und Basel, Aeschengraben 9 (CHF 372'993.00).

## Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 265'975.04 auf CHF 387'268.34 zurückgegangen.

Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 2'913'699.29 (Vorjahr CHF 2'358'879.44) und machte somit 7.23% (Vorjahr 5.83%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt sowie Erneuerungen) wurde total CHF 2'187'892.75 (Vorjahr CHF 10'054'885.86) bzw. 5.43% (Vorjahr 24.85%) des Mietertrags netto aufgewendet.

Verpflichtungen  
der Anlagegruppe

Am Bilanzstichtag bestanden folgende Beschlüsse der Anlagekommission über Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Investitionstätigkeit der Anlagegruppe Proreal:

	Investitions- beschluss	Investiert	Offene Ver- pflichtungen
Erneuerung Basel, Aeschengraben 9	9'290'000	9'270'000	20'000
Erneuerung Zürich, Bleicherweg 21, Beethovenstrasse 35	26'067'000	1'500'000	24'567'000
Erneuerung Zürich, Josefstrasse 212-218	960'000	150'000	810'000
Diverse Planungskredite	340'000	168'000	172'000
Total Verpflichtungen per 31.12.2011 in CHF	36'657'000	11'088'000	25'569'000

## Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

## Ausschüttung

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2011 beträgt CHF 33'909'484.54. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 7'402'059.93) steht ein Betrag von CHF 41'511'467.42 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Betrag von CHF 43.50 (Vorjahr CHF 43.50) je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 4.12% (Vorjahr 4.30%). Die Ausschüttungsquote fällt im Berichtsjahr mit 81.67% tiefer aus als im Vorjahr mit 96.24%, da grössere Investitionen in die Perioden 2012/2013 verschoben wurden und die Mittel für diese Massnahmen deshalb nicht ausgeschüttet werden. Die Anlagerendite beläuft sich auf 8.98% (Vorjahr 7.14%).

Anträge an die  
Anlegerversammlung

Gestützt auf Art. 8 Abs. IV lit. e und f der Statuten stellen wir Ihnen folgende Anträge:

1. Die Jahresrechnungen des Stammvermögens und der Anlagegruppen Casareal und Proreal für das Jahr 2011 seien zu genehmigen.
2. Die Jahresberichte der Anlagestiftung Turidomus und der Anlagegruppen Casareal und Proreal für das Jahr 2011 seien zu genehmigen.
3. Dem Stiftungsrat sei für das Geschäftsjahr 2011 Entlastung zu erteilen.

Zürich, 13. März 2012

**Anlagestiftung Turidomus**

**Jürg Brechbühl**  
Präsident des Stiftungsrates

**Jörg Koch**  
Mandatsleiter

Vermögensrechnung per 31. Dezember	Marktwert 2011 CHF	Marktwert 2010 CHF
<b>Aktiven</b>		
Immobilien		
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	45'021'000.00	19'791'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	2'408'005'100.00	2'257'232'400.00
<b>Total Immobilien</b>	<b>2'453'026'100.00</b>	<b>2'277'023'400.00</b>
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	64'247.35	531'840.96
Rechnungsabgrenzungen	980.45	141'406.35
Kurzfristige Forderungen	6'874'273.78	3'203'735.57
Langfristige Forderungen	1'350'000.00	1'350'000.00
Beteiligungen	2'803'196.59	2'096'646.00
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>2'464'118'798.17</b>	<b>2'284'347'028.88</b>
<b>Passiven</b>		
Hypothekarschulden	62'150'000.00	104'800'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	128'255.45	125'740.65
Rechnungsabgrenzungen	207'404.47	204'432.53
Kurzfristige Verbindlichkeiten	6'622'665.18	12'866'886.17
<b>Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>2'395'010'473.07</b>	<b>2'166'349'969.53</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	87'015'000.00	61'513'000.00
<b>Nettovermögen</b>	<b>2'307'995'473.07</b>	<b>2'104'836'969.53</b>
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>		
Stand 1.1.	1'860'375	1'767'375
Veränderungen im Berichtsjahr	71'200	93'000
Stand 31.12.	1'931'575	1'860'375
<b>Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung</b>	<b>1'194.88</b>	<b>1'131.40</b>
Ausschüttung	48.00	45.00
<b>Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung</b>	<b>1'146.88</b>	<b>1'086.40</b>
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	2'104'836'969.53	1'922'882'267.44
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-83'716'875.00	-79'531'875.00
Zeichnungen	77'351'680.00	96'998'070.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Gesamterfolg	209'523'698.54	164'488'507.09
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	<b>2'307'995'473.07</b>	<b>2'104'836'969.53</b>

## Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2011 CHF	2010 CHF
<b>Mietertrag netto</b>	<b>138'622'236.94</b>	<b>136'086'593.41</b>
Soll-Mietertrag	143'817'363.36	140'647'937.85
./. Minderertrag Leerstand	-4'997'876.50	-4'494'234.75
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-230'544.12	-87'542.83
Übrige Erträge aus Liegenschaften	33'294.20	20'433.14
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>-24'365'755.26</b>	<b>-32'533'493.71</b>
Instandhaltung	-11'527'080.21	-11'755'119.47
Instandsetzung	-12'838'675.05	-20'778'374.24
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>-14'684'795.27</b>	<b>-14'424'765.68</b>
Ver- und Entsorgungskosten	-1'413'974.62	-1'350'403.64
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-2'639'517.77	-2'752'243.36
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-1'416'178.65	-1'482'439.90
Verwaltungshonorare	-6'309'488.30	-6'132'343.10
Vermietungs- und Insertionskosten	-555'724.05	-574'118.00
Übriger Liegenschaftenaufwand (Betriebsaufwand)	-574'800.73	-529'165.58
Steuern und Abgaben	-1'775'111.15	-1'604'052.10
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>99'571'686.41</b>	<b>89'128'334.02</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>1'816'214.71</b>	<b>554'971.19</b>
Aktivzinsen	50'395.18	44'622.04
Aktivierte Bauzinsen	1'360'496.80	286'793.10
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	405'322.73	223'556.05
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-2'204'531.86</b>	<b>-2'640'929.83</b>
Hypothekarzinsen	-2'144'584.51	-2'580'730.38
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-2'514.80	-2'766.90
Baurechtszinsaufwand	-57'432.55	-57'432.55
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-1'780'558.92</b>	<b>-1'926'399.39</b>
Vergütung Geschäftsführung	-1'087'259.25	-1'210'697.45
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-287'000.00	-289'973.60
Übriger Verwaltungsaufwand	-406'299.67	-425'728.34
<b>Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>2'509'800.00</b>	<b>3'138'750.00</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	2'509'800.00	3'138'750.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>99'912'610.34</b>	<b>88'254'725.99</b>
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>560'941.91</b>	<b>68'381.10</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	560'941.91	68'381.10
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>100'473'552.25</b>	<b>88'323'107.09</b>
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>109'050'146.29</b>	<b>76'165'400.00</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	134'552'146.29	74'754'400.00
Veränderung latente Steuern	-25'502'000.00	1'411'000.00
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>209'523'698.54</b>	<b>164'488'507.09</b>
<b>Ausschüttung und Verwendung des Erfolges</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	99'912'610.34	88'254'725.99
Vortrag des Vorjahres	22'657'940.47	18'051'708.38
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne	560'941.91	68'381.10
<b>Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag</b>	<b>123'131'492.72</b>	<b>106'374'815.47</b>
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-92'715'600.00	-83'716'875.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>30'415'892.72</b>	<b>22'657'940.47</b>

## Fertige Bauten

		Grundstückfläche in m²	1-1½-Zimmer-Wohnungen	2-2½-Zimmer-Wohnungen	3-3½-Zimmer-Wohnungen	4-4½-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
<b>Allschwil</b>	Binnigerstrasse 55, 57	1'353		6	12			8		33	2'773'000	3'893'000	3'601'000	233'026
<b>Allschwil</b>	Lindenstrasse 25, 27, Ulmenstrasse 10, 12	4'569		16	31			42	7	187	11'629'500	10'546'000	12'800'000	757'811
<b>Aubonne</b>	Rue des Fossés-Dessous 15-35	3'561	1	7	21	23	3	106		981	19'329'900	22'660'658	23'670'000	1'399'250
<b>Basel</b>	Dolderweg 2, 4, Rebgrasse 17	977	2	8	14				2	363	5'468'200	8'166'000	7'338'000	418'392
<b>Basel</b>	Farnsbürgerstrasse 22	528	7		11			2	3	200	3'051'900	3'636'000	2'155'000	215'738
<b>Basel</b>	Grenzacherstrasse 30, 30a, 32	2'602		2	12	7		65	12	509	14'905'100	14'621'000	14'170'000	804'158
<b>Basel</b>	Hochstrasse 4-10, Pfeffingerstrasse 8-12, Solothurnerstrasse 11	1'442	7	12	2	7	5		1	492	4'521'200	8'341'000	6'249'000	280'525
<b>Basel</b>	Homburgerstrasse 6, 8	329			6	1			1		1'836'900	1'681'000	1'622'000	80'996
<b>Basel</b>	Innere Margarethenstrasse 24, 24a	816	2	15	1	3		3	1	207	3'062'300	6'588'000	3'500'000	223'917
<b>Basel</b>	Leonhardstrasse 53, 55	2'093	1		11	5		64	2	927	10'797'000	11'320'000	13'350'000	664'089
<b>Basel</b>	Missionstrasse 59	195	12			1				80	1'027'500	1'898'000	1'210'000	92'869
<b>Basel</b>	Prattelerstrasse 9, 11	4'281	5	28	27	6		17	1	130	13'479'200	15'487'000	16'490'000	930'129
<b>Basel</b>	Rümelinbachweg 10, 12	1'036		2	5	1	1	50	1	1'143	6'882'900	11'063'000	7'963'000	425'563
<b>Bassersdorf</b>	Auenring 11, 13	1'477		4	16			16	1		4'463'000	4'270'000	5'674'000	294'250
<b>Bassersdorf</b>	Im Baumgarten 1, 3, 5	3'945				18		23	2		6'672'000	6'067'600	6'307'000	387'544
<b>Bassersdorf</b>	Talgüetlistrasse 1, 3, 5	5'996	3	1	7	9	5	38	4		8'754'200	8'446'100	8'284'000	329'898
<b>Belmont-sur-Lausanne</b>	Route d'Arnier 8, 10	StWE	1	3	7	5	2	21			5'170'300	5'071'231	5'636'000	377'272
<b>Bern</b>	Bierhübelweg 35	456		2	5	5		1			3'480'200	3'250'800	4'261'000	230'109
<b>Bern</b>	Giacomettistrasse 8	1'409	16	21	9			23		101	6'197'000	8'233'700	7'305'000	503'407
<b>Bern</b>	Hintere Engehaldenstrasse 34, 36, 38	6'600			8	25	7	48	12		14'230'000	17'933'700	14'670'000	922'046
<b>Bern</b>	Länggassstrasse 19	1'476	1	1	1	6		24		676	6'819'000	6'426'200	8'035'000	449'166
<b>Bern</b>	Lentulustrasse 37	482	12	1							1'325'500	1'691'900	1'487'000	80'522
<b>Buchs</b>	Fliederweg 2, 4, Tulpenweg 1, 3, 5, 7, Meierwiesenstrasse 19	6'508	7	5	9	11	5	82	14	1'247	12'542'100	15'063'200	12'500'000	847'373
<b>Bulle</b>	Rue de la Berra 58, 60	3'240		20	2	6		41			4'953'600	5'554'700	6'724'000	408'327
<b>Bulle</b>	Rue de la Léchère 51-73, Chemin de l'Abbé-Maignon 3	13'602	4	11	25	48	4	130		364	21'762'200	28'579'300	26'930'000	1'781'212
<b>Bussigny-près-Lausanne</b>	Rue de l'Eguechaudens 1, 3	3'573		13	12	14		42			10'340'800	9'883'032	11'820'000	731'406
<b>Bussigny-près-Lausanne</b>	Rue St-Germain 8C, 8D, 8E, Chemin de Gravernay 14, 16	11'119		1	2	47	2	70	1		19'470'000	13'359'112	23'790'000	1'332'729
<b>Carouge</b>	Place du Rondeau 8	280	16		2					240	3'820'400	4'011'000	5'278'000	281'426
<b>Celerina</b>	Chesa Faratscha K, L, M	3'507			13	8	1	30	4		5'583'300	7'585'800	8'143'000	437'898
<b>Cham</b>	Kleinweid 1-11	19'464	8		28	42	24	159	21		43'350'000	37'834'000	51'120'000	2'705'266
<b>Chavannes-près-Renens</b>	Avenue de Préfaully 25a	1'110		23	8			43			7'031'700	5'514'290	8'370'000	518'393
<b>Chavannes-près-Renens</b>	Route de la Maladière 8, 10	2'176		16	8	8		49	1	716	6'780'800	7'969'971	6'952'000	511'413
<b>Chavannes-près-Renens</b>	Rue de la Blancherie 3	3'240	1	21	43	1		52			6'264'000	8'978'824	7'889'000	751'299
<b>Collex-Genève</b>	Route de Collex 185, 187, Route de Vireloup 110	2'480		2		4	2	13	2	151	2'260'300	4'382'000	2'951'000	197'232
<b>Crissier</b>	Chemin de la Colline 16, 18, 22	2'600		2	15			24			3'102'100	3'237'075	3'733'000	237'727
<b>Cureglia</b>	Residenza Quadrela a, b, c, d, Via Moretto 1	11'297		9	21	12	3	89		1'164	14'400'000	13'555'000	14'410'000	845'790
<b>Dättwil b. Baden</b>	Husmatt 2, 3, 4	StWE	12	6	17	11	5	68	18	1'139	12'238'300	13'987'000	13'410'000	952'563
<b>Dielsdorf</b>	Gumpfenwiesenstrasse 22-38	10'288		8	7	24	18	77	9		17'624'700	21'018'900	16'730'000	1'124'989
<b>Dielsdorf</b>	Gumpfenwiesenstrasse 33, 35, 40-52	15'111			18	52	11	129	27		25'108'100	24'895'200	26'310'000	1'587'749
<b>Zwischentotal</b>		<b>155'218</b>	<b>118</b>	<b>266</b>	<b>436</b>	<b>410</b>	<b>98</b>	<b>1'649</b>	<b>147</b>	<b>11'068</b>	<b>372'508'200</b>	<b>406'700'293</b>	<b>422'837'000</b>	<b>25'353'467</b>

		Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	1-1½-Zimmer-Wohnungen	2-2½-Zimmer-Wohnungen	3-3½-Zimmer-Wohnungen	4-4½-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m <sup>2</sup>	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
<b>Übertrag</b>		<b>155'218</b>	<b>118</b>	<b>266</b>	<b>436</b>	<b>410</b>	<b>98</b>	<b>1'649</b>	<b>147</b>	<b>11'068</b>	<b>372'508'200</b>	<b>406'700'293</b>	<b>422'837'000</b>	<b>25'353'467</b>
Dietikon	Malerstrasse 21, 23, 25	2'194		6	15			4			3'359'600	3'701'400	4'961'000	258'240
Dübendorf	Bungertweg 11	2'211	8		7	9	1	29	1	105	7'221'500	7'728'500	8'836'000	491'484
Dübendorf	Höglerstrasse 2, 4, 6, 8, 10	5'296		10	20	20		52	19		16'849'400	13'161'400	18'630'000	950'697
Düdingen	Alfons-Aeby-Strasse 39, 41	6'432	16	16	8	16		51			11'918'300	14'737'800	14'100'000	562'779
Effretikon	Lindenstrasse 16	3'738	6	5	18	13		40			8'366'900	8'592'900	11'310'000	610'082
Effretikon	Weierstrasse 21, 23	2'177			5	6		14	2		2'929'200	4'141'000	3'675'000	221'831
Embrach	Bankstrasse 8, 10, 12, 14	4'029	4	4	4	16	8	36		92	9'614'000	7'860'000	10'900'000	579'175
Emmenbrücke	Oberhofmatte 3, 5, 7, 9, 11, 13	7'774		10	15	30	5	60	1		15'570'200	15'215'000	17'400'000	1'032'663
Engelburg	Kreuzstrasse 6-30	7'606		15	23	16		80	15		11'734'000	13'508'000	13'700'000	813'336
Fislisbach	Steinackerstrasse 16a, 16b, Schönbühlstrasse 17a, 17b	4'927		7	18	13		56	10		9'449'000	9'888'000	10'900'000	645'128
Frauenfeld	Thurstrasse 26, 26a, 28	2'543		6	9	3		25			3'037'000	3'489'000	3'690'000	240'567
Fribourg	Route de Schiffenen 8, 10, 12, 40, 42	5'377		1	15	38	23	62	4		16'355'000	19'386'700	12'080'000	1'122'464
Fribourg	Route de Schiffenen 9, 9a, 11, 44	1'015		7	14	28	1	7	9		12'144'400	13'399'900	10'420'000	831'044
Genève	Avenue d'Aire 91B, 91C	ME			4	12	12	40		6	7'537'800	8'078'000	9'117'000	502'534
Genève	Avenue Henri-Golay 3	1'496				5	6	13		303	4'130'200	5'306'000	5'367'000	332'485
Genève	Bd Georges-Favon 1, 3, Quai de la Poste 8	511			1		7			1'156	7'744'300	10'258'000	9'227'000	563'281
Genève	Chemin des Crêts-de-Champel 7	1'552		26	1	16		23			13'527'000	11'367'000	12'850'000	717'330
Genève	Chemin Grange-Canal 23, 23a, 23b	2'268			6	18	6	42		564	8'665'300	12'387'000	10'020'000	677'507
Genève	Rue Daubin 33	1'093		33		3	3	12			5'472'600	6'011'000	7'523'000	422'442
Genève	Rue de Berne 10	270				5	4			517	5'369'400	5'646'000	6'880'000	400'538
Genève	Rue de Soubeyran 2, 2bis, 4, 4bis, 4ter	3'319				42	28	95		31	23'233'000	25'566'000	28'090'000	1'471'080
Genève	Rue des Alpes 17	192	50					1		83	5'570'000	5'019'000	6'900'000	524'400
Genève	Rue des Bains 41, 43	StWE			5	1	5	12		156	4'130'200	13'716'000	4'977'000	294'443
Genève	Rue des Pénières 3	376	62					1			4'573'000	4'572'000	5'675'000	434'850
Genève	Rue du Belvédère 7	122		7	5						1'107'400	1'808'000	1'141'000	106'352
Genève	Rue Jean-Violette 10	508	12	13		1		10	1	460	5'266'000	5'638'000	6'030'000	403'916
Genève	Rue Liotard 10	1'165	10	4	16	9		6		930	7'272'900	10'044'000	10'710'000	578'926
Genève	Rue Michel-Roset 1, Rue de Berne 8	344		3	9	6	1			496	4'233'500	6'543'000	5'442'000	310'258
Gland	Rue de la Paix 10, 12, 14, 16, 18	6'485		12	18	13		101		93	7'765'600	15'979'451	10'150'000	749'466
Glattbrugg	Fliederstrasse 6, 8	1'625		10	6	3		14			3'952'900	4'417'800	5'581'000	300'779
Glattbrugg	Rosenstrasse 9, 11	1'297		4	14	4		5			4'499'000	4'445'000	6'810'000	347'733
Goldach	Haini-Rennhas-Strasse 15	StWE		14	29	15		88			10'556'000	16'184'900	9'775'000	781'783
Goldach	Seebühlstrasse 8, 10	2'781		8	6	6		23	2		3'602'700	4'459'700	4'372'000	283'708
Grand-Lancy	Avenue des Communes-Réunies 6	185					6			176	1'239'000	1'956'000	1'357'000	119'598
Grand-Lancy	Chemin de Pesay 1-18, Chemin des Anémones 2-8	8'956			30	54	24	24	19		18'488'000	21'716'000	25'930'000	1'554'655
Grand-Lancy	Place du 1 <sup>er</sup> Août 2	279					6			238	1'961'800	3'113'000	2'423'000	197'333
Hünenberg	Eichrüti 1-11, 12a, 12b, 14a, 14b, 16a, 16b	43'283	1	8	19	27	13	102	13		30'209'000	23'179'000	28'820'000	1'737'287
Hünenberg	Eichrüti 20, 21a, 21b, 21c, 22, 23a, 23b, 24, 26			6	20	42	2	89	14		35'658'200	31'977'000	37'520'000	1'952'529
<b>Zwischentotal</b>		<b>288'644</b>	<b>287</b>	<b>501</b>	<b>796</b>	<b>900</b>	<b>261</b>	<b>2'864</b>	<b>257</b>	<b>16'475</b>	<b>726'821'500</b>	<b>800'896'744</b>	<b>826'126'000</b>	<b>49'478'171</b>

		Grundstückfläche in m²	1-1½-Zimmer-Wohnungen	2-2½-Zimmer-Wohnungen	3-3½-Zimmer-Wohnungen	4-4½-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
<b>Übertrag</b>		<b>288'644</b>	<b>287</b>	<b>501</b>	<b>796</b>	<b>900</b>	<b>261</b>	<b>2'864</b>	<b>257</b>	<b>16'475</b>	<b>726'821'500</b>	<b>800'896'744</b>	<b>826'126'000</b>	<b>49'478'171</b>
<b>Hünenberg</b>	Eichrüti 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38		3	2	9	28	5	81	15		22'592'600	20'242'000	25'250'000	1'272'820
<b>Kleindöttingen</b>	Feldstrasse 16, 18	3'696		5	5	10	5	41			4'444'000	6'673'000	6'063'000	396'427
<b>Kloten</b>	Balsbergweg 4-22	9'077		18	37	16		77	11	91	19'643'000	18'368'000	24'190'000	1'291'806
<b>Kloten</b>	Flughafenstrasse 6, 8	2'787		6	25			25	1	51	6'308'000	7'360'000	7'881'000	437'869
<b>Kloten</b>	Hardacker 17-33, 35, 37	18'467	38	12	90	12		136	24	12	31'277'000	32'215'000	40'780'000	2'155'424
<b>Kloten</b>	Hohrainli 16	1'025	15	15		1					3'363'700	2'993'000	2'897'000	228'792
<b>Kloten</b>	Hohrainli 18	916	26								1'928'200	1'865'500	739'100	159'016
<b>Kloten</b>	Hohrainli 47	1'058		5	10						3'214'000	3'095'500	4'050'000	222'420
<b>Kloten</b>	Schwimmbadstrasse 9	945	27	4				12			4'279'000	3'170'000	6'318'000	322'200
<b>Kloten</b>	Thalwiesen / Hohrainli PP/GP	3'787						239	2		1'939'000	1'692'200	2'397'000	131'215
<b>Kloten</b>	Thalwiesenstrasse 17, 19, 21, Hohrainlistrasse 20, 22	5'246	2	36	30				3		13'755'000	13'753'000	17'850'000	948'262
<b>Kloten</b>	Thalwiesenstrasse 23, 25, 27	2'748	5	40	14						11'622'600	10'654'300	15'030'000	844'732
<b>Kloten</b>	Am Balsberg 22, 24, 26, 28	5'760		6	16	14	9	73	6		12'852'700	12'258'700	12'970'000	870'610
<b>Kloten</b>	Am Balsberg 32	3'142	10	15	15	10		62			9'344'400	9'225'000	7'694'000	654'758
<b>Kloten</b>	Am Balsberg 34, 36, 38	9'099		26	16	32	9	108	9		19'785'000	21'765'200	20'960'000	1'374'655
<b>Kreuzlingen</b>	Esslenstrasse 16, 18, 20, 22	12'023		2	10	15	5	51	8		9'340'700	8'895'423	9'924'000	607'972
<b>Kreuzlingen</b>	Reutistrasse 13, 15	3'960		10	10	8		35			5'770'000	5'735'000	6'792'000	400'756
<b>Kreuzlingen</b>	Zeppelinstrasse 11, 13, 15, Emmishoferstrasse 37, 39, 41			2	12	27	4	64	11	84	14'911'600	13'683'000	16'190'000	922'920
<b>Lausanne</b>	Avenue Dickens 2, 4, 6, 8, Avenue d'Ouchy 9, Chemin du Treyblanc 1	2'139			8	14	1	21		1'539	8'710'500	12'638'522	6'359'000	573'613
<b>Lausanne</b>	Avenue Eugène-Rambert 5	874	2	3	8	2	5	11			4'197'900	3'853'863	5'874'000	328'325
<b>Lausanne</b>	Chemin de Bellerive 17	StWE	21	3				11			3'929'400	4'638'145	5'017'000	314'483
<b>Lausanne</b>	Chemin de la Prairie 60, 62	2'398	100			1		31		100	9'746'900	7'726'312	14'140'000	945'531
<b>Lausanne</b>	Rue de Genève 75	548	6	40		1				1'322	11'443'000	11'894'620	15'510'000	810'719
<b>Lausanne</b>	Rue du Crêt 6	393	12								1'344'200	1'026'430	1'633'000	113'445
<b>Lausanne</b>	Avenue Auguste Tissot 6	1'219				4	4	8			2'998'700	4'503'345	4'881'000	230'340
<b>Le Lignon</b>	Avenue du Lignon 24, 25, 44, 45	836			35	54	15	27	10		18'392'000	26'375'000	23'650'000	1'536'823
<b>Le Mont-sur-Lausanne</b>	Route de Lausanne 14	3'171	4		10	4		42	1	1'133	6'013'700	7'738'736	6'725'000	532'058
<b>Lugano</b>	Via Simen 16, 18	2'205		12	24	12		50		230	12'130'000	11'373'000	13'410'000	794'145
<b>Lutry</b>	Chemin de la Culturaz 42A, 42B, 44A, 44B	2'875	13	8	7	12	5	50			9'906'400	10'489'537	11'690'000	636'971
<b>Luzern</b>	Morgartenstrasse 17, Zentralstrasse 16	868	5			2	2	9	6	1'403	5'887'000	6'060'000	6'791'000	449'178
<b>Männedorf</b>	Alte Landstrasse 396, 398	1'866				2	4	19		194	4'261'000	6'255'000	4'884'000	271'536
<b>Männedorf</b>	Brunngasse 18	467	4		2		2				1'513'300	2'150'000	1'890'000	94'620
<b>Männedorf</b>	Hofenstrasse 7	1'304			3	3		10	2		2'169'200	2'434'700	2'389'000	123'767
<b>Männedorf</b>	Mooshalde 40, 42, 43, 44, 45, 46, Herweg 1	10'232			8	17	6	36	6	154	14'886'000	12'715'200	16'350'000	797'910
<b>Meilen</b>	Gruebstrasse 21, 23	3'768		8	6	12		28		100	7'390'000	6'744'500	9'794'000	484'632
<b>Münchenbuchsee</b>	Höheweg 4, 14, 18, 20	StWE	1	7		16		24			6'627'800	6'090'600	7'151'000	409'490
<b>Münchenbuchsee</b>	Oberdorfstrasse 35, 35a, 37, 37a	BR		5		12	2	28		547	5'145'000	6'613'000	4'697'000	414'024
<b>Muttenz</b>	St. Jakobs-Strasse 10, 12	1'696	6	6	7			17	2	235	4'718'900	3'595'000	5'964'000	323'433
<b>Zwischentotal</b>		<b>409'239</b>	<b>587</b>	<b>797</b>	<b>1'213</b>	<b>1'241</b>	<b>344</b>	<b>4'289</b>	<b>374</b>	<b>23'670</b>	<b>1'064'602'900</b>	<b>1'149'456'077</b>	<b>1'222'900'100</b>	<b>72'905'868</b>

		Grundstückfläche in m²	1-1½-Zimmer-Wohnungen	2-2½-Zimmer-Wohnungen	3-3½-Zimmer-Wohnungen	4-4½-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
<b>Übertrag</b>		<b>409'239</b>	<b>587</b>	<b>797</b>	<b>1'213</b>	<b>1'241</b>	<b>344</b>	<b>4'289</b>	<b>374</b>	<b>23'670</b>	<b>1'064'602'900</b>	<b>1'149'456'077</b>	<b>1'222'900'100</b>	<b>72'905'868</b>
Niederhasli	Nöschikonerstrasse 24	1'331		3	6	3		12			2'240'000	2'634'300	3'227'000	174'960
Nussbaumen	Flurstrasse 4, 6, 8, 10	6'281			24	26	3	69			14'238'600	19'976'000	18'360'000	1'006'677
Nyon	Chemin de la Redoute 30, 32, 34, 36, 38	9'911	15	12	39		9	93		691	19'210'000	18'490'974	20'420'000	1'503'766
Oberhasli	Rebstrasse 13, 15, Birchstrasse 159, 161, 163, 165	5'557	2			12	12	24	6		6'052'000	6'957'500	6'948'000	454'210
Obernau b. Kriens	Hubelstrasse 12, 14, 16, 18, 20	7'450	4	9	12	28		63	8		14'349'000	13'932'000	15'130'000	925'174
Obfelden	Winkelstrasse 41	1'388			4	2		9		29	1'614'200	1'898'000	2'010'000	112'340
Onex	Rue du Vieux-Moulin 9, 11	5'206		32	1	73		44	2		16'249'900	23'811'000	19'590'000	1'626'099
Pratteln	Vereinshausstrasse 22, 24	1'444		4	1	4		16	2	306	4'891'100	5'181'000	4'392'000	233'493
Préverenges	Route de Genève 64C, 64D	3'695	8	2	16	2		38			6'868'000	7'683'850	11'570'000	534'210
Préverenges	Route d'Yverdon 25b	2'411			8	8		23			3'671'300	3'588'905	4'044'000	299'004
Pully	Avenue de Lavaux 70a, 70b	1'797	3	15	7	2		16			4'018'400	3'971'540	5'868'000	348'064
Rapperswil-Jona	Heimatstrasse 20, 22, 24, 26, 28, 30	8'753		6	22	32		92	15		16'094'400	16'960'800	20'960'000	1'124'782
Rapperswil-Jona	Säntisstrasse 28	2'924		1	26	9		35	1		8'284'100	7'899'500	12'190'000	613'987
Reinach	Im Reinacherhof 61-93	5'136		12	15	15		42	4		16'634'700	11'146'000	18'350'000	987'271
Renens	Avenue du 14 Avril 1, 1B, 3, 5, 7, Route de Crissier 14	StWE	3	22	26	13		95		2'788	21'040'000	29'467'047	24'670'000	1'666'119
Riaz	Rue de la Perrausa 8, 14, 16	ME		3	12	3		26			3'302'400	3'941'100	4'102'000	280'300
Richterswil	Im Leemann 9	1'075	1	5	3	2	1	9	2		3'027'000	2'905'900	4'072'000	207'540
Richterswil	Zugerstrasse 21, 23	1'098	1	4	8	2		7		95	3'088'600	3'761'900	4'259'000	223'141
Riehen	Grenzacherweg 261, 263	2'072		6	18	2		16			6'202'600	6'093'000	7'610'000	388'506
Riehen	Gstaltenrainweg 61-77, Niederholzboden 50-58	16'912	10	6	22	60	14	105	7		35'625'000	37'291'000	36'040'000	1'946'200
Rohr	Hauptstrasse 35, 37a, 37b, 37c, 37d	8'366	7		12	16		74		1'297	18'929'000	17'172'000	16'950'000	868'302
Rorbas	Joselrain 2-18, Nauengasse 11-31	16'188		6	19	26	11	71	35		16'425'200	18'615'000	18'380'000	1'157'779
Rorbas	Nauengasse 14, Zilacherstrasse 21, 23	3'572		4	6	9	3	27	5		4'574'800	4'780'000	4'736'000	334'550
Rotkreuz	Birkenmatt 10, 21, 23	1'947		3		13	5	47	6	778	11'440'000	9'422'000	12'590'000	713'605
Rüfenacht	Alte Bernstrasse 6, 8	2'084	1	4	7	2	2	13	4		3'313'000	4'883'800	3'658'000	218'917
Schliern b. Köniz	Talbodenstrasse 84, 86	2'258		4		12		16	3		5'200'200	4'962'700	5'202'000	295'071
Sevelen	Guschastrasse 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23	8'580		17	28	20	4	103	3	23	14'553'000	19'739'200	16'630'000	1'059'494
Spreitenbach	Geeracherstrasse 14-32	7'804		20	17	21	1	83	14		13'241'000	21'834'000	18'410'000	1'019'677
St. Gallen	Folchartstrasse 24	1'714			3	3	3	10			3'592'000	3'414'500	3'809'000	220'788
St. Gallen	Gerhaldenstrasse 43, 45	1'960			12	1	2	10			4'340'000	4'473'000	4'916'000	273'486
St. Gallen	Schneebergstrasse 32, 34	1'044		1	1		8	2			2'342'000	3'400'200	2'401'000	158'678
Stäfa	Tödistrasse 9, 11, 13, 15	3'664			4	20		23	5	88	5'626'500	7'274'200	9'912'000	504'274
Steinhausen	Grabenackerstrasse 40, 42, 44, 46, 48, 50, 65	15'828	5	1	9	7	55	105	32		43'260'000	38'807'000	44'690'000	2'447'686
Steinmaur	Frohbergstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15	9'920			9	33	14	80	24	27	18'747'500	19'213'800	18'580'000	1'127'076
Thônex	Chemin Edouard-Olivet 7, 9	922		4	4	6	4	20			4'233'500	4'680'000	4'979'000	298'797
Thun	Länggasse 1, 1a, 1b, 1c, Frutigenstrasse 16	5'500	12	1	19	23	1	102	1	3'401	22'954'000	27'126'100	24'550'000	1'189'823
Uster	Wilgüetlistrasse 17, 19	1'940			8	8		8			2'877'000	3'228'800	4'803'000	236'484
Vufflens-la-Ville	La Ruelle 9	1'412		3	2	3	1	17			2'254'000	2'427'165	2'539'000	174'172
<b>Zwischentotal</b>		<b>588'383</b>	<b>659</b>	<b>1'007</b>	<b>1'643</b>	<b>1'762</b>	<b>497</b>	<b>5'938</b>	<b>559</b>	<b>33'193</b>	<b>1'469'206'900</b>	<b>1'592'500'858</b>	<b>1'684'447'100</b>	<b>99'860'369</b>

		Grundstückfläche in m²	1-1½-Zimmer-Wohnungen	2-2½-Zimmer-Wohnungen	3-3½-Zimmer-Wohnungen	4-4½-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
<b>Übertrag</b>		<b>588'383</b>	<b>659</b>	<b>1'007</b>	<b>1'643</b>	<b>1'762</b>	<b>497</b>	<b>5'938</b>	<b>559</b>	<b>33'193</b>	<b>1'469'206'900</b>	<b>1'592'500'858</b>	<b>1'684'447'100</b>	<b>99'860'369</b>
Wettingen	Ahornweg 1	2'180		8	17			7			5'361'900	6'014'000	7'200'000	384'046
Wetzikon	Ankengasse 5, 9	1'902		9	6	3		28			3'293'500	3'386'000	4'904'000	257'693
Widen	Schachenfeldstr. 10–22, Bremgarterstr. 19–27, 37, 39, Dorngasse 27–35, 41, 43	49'050			27	67	50	346	23	489	83'057'200	106'828'395	98'800'000	5'744'779
Wil	Grundgasse 1–7, 2–12	11'718	3	8	24	22	4	77	13	233	15'519'000	20'209'000	17'060'000	1'107'498
Winkel	Mülibachstrasse 1–23	11'762			22	16	8	79			19'830'200	13'653'700	20'460'000	803'797
Winkel	Tüfwiesstrasse 11–17, Spichergasse 2–10, 5, 11	16'896		15	16	36	12	101	16	14	18'201'500	23'498'600	21'490'000	1'319'252
Winterthur	Hammerweg 1, 3	886	3	9	3			11			2'966'200	2'853'200	4'346'000	200'270
Winterthur	Moosackerstrasse 22, 24, 26, 28, 30, 32	5'429		8	21	11		47	9		10'443'200	10'058'200	12'280'000	689'959
Winterthur	Pionierstrasse 18, 20, 22, 24, Bahnmeisterweg 12, 14	4'422	12	21	35	36	14	198		1'982	53'600'000	40'445'000	59'140'000	3'123'072
Winterthur	Rütlistrasse 17	808		4	14			6			4'837'500	4'350'600	6'216'000	326'041
Winterthur	Rychenbergstrasse 55a, 55b, 57a, 57b, 67, 73	11'812		12	33	35	10	177	15	5'156	70'739'000	56'500'000	66'050'000	2'513'718
Winterthur	Sulzbergstrasse 1, 3	1'473		15	20	5		22			7'861'700	7'181'000	11'270'000	535'478
Winterthur	Walkestrasse 16	665	4	5	3	4		7			3'239'300	2'881'400	4'599'000	217'824
Yverdon-les-Bains	Avenue Général-Guisan 50, 52, 54, 56, 58	4'468	3	22	22	11	1	73		458	12'140'000	17'314'863	15'080'000	1'020'921
Yverdon-les-Bains	Rue St-Roch 29	2'910	95				1	45			7'133'000	7'541'696	6'333'000	606'375
Zofingen	Kanalweg 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26	12'346		20	28	48	24	138	3		27'290'000	34'817'000	26'900'000	1'761'818
Zug	Bleichimatt 15, 17, 19	1'879		3	21			10	2		3'311'700	3'848'000	8'609'000	439'675
Zug	Gimenenstrasse 4	3'814		1	11	7	1	26			6'171'800	5'436'000	7'916'000	403'382
Zug	Steinhauserstrasse 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33	8'955	12	15	43	28	1	120	2		26'697'400	21'820'000	35'850'000	1'859'470
Zumikon	Chapfstrasse 37	2'391		2	3	4		17	1		8'300'000	7'976'300	9'256'000	438'010
Zürich	Anton Higi-Strasse 6, 8, 12, 14	2'286		1	10	5		6			3'708'300	4'240'000	4'977'000	261'360
Zürich	Berninastrasse 52	StWE	11	2		7		22			5'132'000	8'158'800	6'687'000	343'212
Zürich	Emil-Oprecht-Strasse 1, 3, 5, 7, 9	4'230		24	48	6	6	35		821	35'045'000	24'005'000	40'220'000	2'031'594
Zürich	Feldstrasse 63	166				4				96	1'047'300	1'800'000	1'640'000	90'552
Zürich	Georg Kempf-Strasse 1–12, 14	16'379	11	11	64	60	5	159	9	193	36'396'000	40'276'800	49'610'000	2'766'918
Zürich	Gertrudstrasse 36	172			5						1'872'000	1'585'100	2'457'000	117'717
Zürich	Guggachstrasse 23	533			5	4		4		78	2'857'500	2'569'300	3'977'000	187'548
Zürich	Habsburgstrasse 39	322	1		10			2			1'846'000	2'430'000	2'644'000	150'486
Zürich	Hohlstrasse 287–305	StWE	2	15	38	26		89	6	229	23'710'300	37'551'500	27'610'000	1'579'953
Zürich	Hornbachstrasse 33	244	1		1	4		2			2'483'100	2'240'200	3'732'000	179'916
Zürich	Im oberen Boden 15, 17, 19, 21, 23	5'618		3	4	20	9	46	13	70	14'776'000	15'649'100	15'830'000	891'762
Zürich	Kinkelstrasse 24	634	2		8			3			2'601'100	2'524'300	3'427'000	157'245
Zürich	Klosbachstrasse 133	607					4	4	1		2'323'900	2'924'100	4'701'000	228'960
Zürich	Kreuzstrasse 40	712	5	28	2	2		18	1	376	12'151'800	11'018'500	13'080'000	742'428
Zürich	Lagerstrasse 81, 83, 85, 87, 89, 91	2'677	12	69	8			74	1		16'551'700	18'206'000	26'340'000	1'315'724
Zürich	Landhusweg 3, Seebacherstrasse 8	1'639	1	5	5	2		8		147	3'026'700	4'625'000	3'992'000	218'860
Zürich	Martastrasse 134	152			5				1		2'049'000	1'669'600	2'288'000	108'629
Zürich	Martastrasse 144, Aemtlerstrasse 106	358		6	11			2	1		4'428'000	4'168'600	6'468'000	303'763
<b>Zwischentotal</b>		<b>780'878</b>	<b>837</b>	<b>1'348</b>	<b>2'236</b>	<b>2'232</b>	<b>650</b>	<b>7'946</b>	<b>669</b>	<b>44'009</b>	<b>2'031'206'700</b>	<b>2'174'755'712</b>	<b>2'347'886'100</b>	<b>135'290'072</b>

		Grundstückfläche in m²	1-1½-Zimmer-Wohnungen	2-2½-Zimmer-Wohnungen	3-3½-Zimmer-Wohnungen	4-4½-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
<b>Übertrag</b>		<b>780'878</b>	<b>837</b>	<b>1'348</b>	<b>2'236</b>	<b>2'232</b>	<b>650</b>	<b>7'946</b>	<b>669</b>	<b>44'009</b>	<b>2'031'206'700</b>	<b>2'174'755'712</b>	<b>2'347'886'100</b>	<b>135'290'072</b>
Zürich	Nordstrasse 227	370		1	6			5		131	2'952'000	2'273'200	3'600'000	183'456
Zürich	Oerlikonerstrasse 63, 65	StWE			10	6		18			5'145'500	7'878'222	6'894'000	398'763
Zürich	Roggenstrasse 6, 8	500		24	4						5'445'500	4'690'000	7'631'000	409'353
Zürich	Schwandenholzstrasse 264, 266, 268, 270, 272	BR	2		2	22	6	37	17		10'157'400	12'213'000	10'230'000	667'439
Zürich	Singlistrasse 31, 33, 35	1'925			12	7		12	1		5'044'600	5'055'000	6'542'000	342'172
Zürich	Stiglenstrasse 53, 55	1'682	8		16			9			5'991'000	4'555'000	7'119'000	361'276
Zürich	Trottenstrasse 33, 35	1'184	12		12			24			6'012'600	4'617'100	6'921'000	337'907
Zürich	Wieslergasse 12, 14	1'963		6	14			9	6	45	7'093'400	5'899'000	8'894'000	455'932
Zürich	Zweierstrasse 164	190	1		1	3		1		28	1'617'000	1'674'900	2'288'000	109'080
<b>Total</b>	<b>Fertige Bauten</b>	<b>788'692</b>	<b>860</b>	<b>1'379</b>	<b>2'313</b>	<b>2'270</b>	<b>656</b>	<b>8'061</b>	<b>693</b>	<b>44'213</b>	<b>2'080'665'700</b>	<b>2'223'611'134</b>	<b>2'408'005'100</b>	<b>138'555'450</b>
Angefangene Bauten	<b>Biel</b>										25'738'000	0	25'738'000	0
	<b>Visp</b>										19'283'000	0	19'283'000	0
	<b>Total</b>										<b>45'021'000</b>	<b>0</b>	<b>45'021'000</b>	<b>0</b>
Bauland	<b>Total</b>										<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Total Grundstücksverzeichnis	<b>Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>										<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Angefangene Bauten</b>										<b>45'021'000</b>	<b>0</b>	<b>45'021'000</b>	<b>0</b>
	<b>Fertige Bauten</b>										<b>2'080'665'700</b>	<b>2'223'611'134</b>	<b>2'408'005'100</b>	<b>138'555'450</b>
	<b>Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>										<b>2'125'686'700</b>	<b>2'223'611'134</b>	<b>2'453'026'100</b>	<b>138'555'450</b>

#### Aufstellung der Käufe und Verkäufe:

Käufe: Winterthur, Dättnauerstrasse 130, 132 per 22. Juni 2011  
(vergleiche Kommentar Seite 8)

Verkäufe: Winkel, Lufigenstrasse 37, 39 per 1. Juli 2011

## Vermögensrechnung per 31. Dezember

	Marktwert 2011 CHF	Marktwert 2010 CHF
<b>Aktiven</b>		
Immobilien		
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0.00	10'208'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	748'433'000.00	718'125'000.00
<b>Total Immobilien</b>	<b>748'433'000.00</b>	<b>728'333'000.00</b>
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	26'557.44	339'356.34
Rechnungsabgrenzungen	0.00	361.75
Kurzfristige Forderungen	6'740'605.91	668'384.35
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Beteiligungen	856'803.41	579'354.00
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>756'056'966.76</b>	<b>729'920'456.44</b>
<b>Passiven</b>		
Hypothekarschulden	57'070'000.00	101'160'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	75'349.34	73'260.97
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1'363'822.11	3'939'486.15
<b>Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>697'547'795.31</b>	<b>624'747'709.32</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	25'346'000.00	20'645'000.00
<b>Nettovermögen</b>	<b>672'201'795.31</b>	<b>604'102'709.32</b>
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>		
Stand 1.1.	596'735	534'357
Veränderungen im Berichtsjahr	39'900	62'378
Stand 31.12.	636'635	596'735
<b>Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung</b>	<b>1'055.87</b>	<b>1'012.35</b>
Ausschüttung	43.50	43.50
<b>Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung</b>	<b>1'012.37</b>	<b>968.85</b>
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	604'102'709.32	528'144'955.22
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-25'957'972.50	-23'244'529.50
Zeichnungen	38'657'115.00	58'939'100.86
Rücknahmen	0.00	0.00
Gesamterfolg	55'399'943.49	40'263'182.74
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	672'201'795.31	604'102'709.32

## Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2011 CHF	2010 CHF
<b>Mietertrag netto</b>	<b>40'303'353.93</b>	<b>40'458'397.86</b>
Soll-Mietertrag	43'366'718.56	43'767'126.72
./. Minderertrag Leerstand	-3'334'826.45	-3'770'774.80
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-24'622.43	-2'052.51
Übrige Erträge aus Liegenschaften	296'084.25	464'098.45
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>-5'101'592.04</b>	<b>-12'413'765.30</b>
Instandhaltung	-2'913'699.29	-2'358'879.44
Instandsetzung	-2'187'892.75	-10'054'885.86
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>-3'439'973.27</b>	<b>-3'383'173.19</b>
Ver- und Entsorgungskosten	-92'904.60	-144'255.70
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-722'002.88	-773'268.46
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-324'294.56	-386'526.11
Verwaltungshonorare	-1'412'564.90	-1'399'664.95
Vermietungs- und Insertionskosten	-152'928.90	-206'880.65
Übriger Liegenschaftenaufwand (Betriebsaufwand)	-296'849.93	-173'700.72
Steuern und Abgaben	-438'427.50	-298'876.60
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>31'761'788.62</b>	<b>24'661'459.37</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>1'767'915.05</b>	<b>1'513'926.60</b>
Aktivzinsen	10'773.40	1'867.20
Aktivierte Bauzinsen	354'453.60	64'877.80
Baurechtszinsenertrag	1'322'807.90	1'322'707.50
Übrige Erträge	79'880.15	124'474.10
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-389'134.64</b>	<b>-653'450.88</b>
Hypothekarzinsen	-387'268.34	-653'243.38
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-1'866.30	-207.50
Baurechtszinsaufwand	0.00	0.00
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-533'021.49</b>	<b>-584'746.49</b>
Vergütung Geschäftsführung	-379'755.65	-423'840.90
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-47'434.00	-55'463.60
Übriger Verwaltungsaufwand	-105'831.84	-105'441.99
<b>Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>1'301'937.00</b>	<b>2'035'394.14</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	1'301'937.00	2'035'394.14
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>33'909'484.54</b>	<b>26'972'582.74</b>
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>199'922.95</b>	<b>0.00</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	199'922.95	0.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>34'109'407.49</b>	<b>26'972'582.74</b>
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>21'290'536.00</b>	<b>13'290'600.00</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	25'991'536.00	13'548'600.00
Veränderung latente Steuern	-4'701'000.00	-258'000.00
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>55'399'943.49</b>	<b>40'263'182.74</b>
<b>Ausschüttung und Verwendung des Erfolges</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	33'909'484.54	26'972'582.74
Vortrag des Vorjahres	7'402'059.93	6'387'449.69
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne	199'922.95	0.00
<b>Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag</b>	<b>41'511'467.42</b>	<b>33'360'032.43</b>
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-27'693'622.50	-25'957'972.50
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>13'817'844.92</b>	<b>7'402'059.93</b>

			Grundstückfläche in m²	1-1½-Zimmer-Wohnungen	2-2½-Zimmer-Wohnungen	3-3½-Zimmer-Wohnungen	4-4½-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF per 31.12.2011	Bruttoertrag CHF	
Fertige Bauten	<b>Baden</b>	Neuenhoferstrasse 107, 109, 111	6'244						75		2'833	6'545'000	7'905'000	4'496'000	394'474	
	<b>Basel</b>	Aeschengraben 9	3'549			1			248	2	7'385	46'050'000	45'079'000	45'860'000	2'363'685	
	<b>Basel</b>	Steinentorstrasse 45	282	15							6	974	4'847'000	5'869'000	5'381'000	328'895
	<b>Bellinzona</b>	Via Nizzola 1a, 1b	ME		2	6		1	103			3'612	7'173'000	5'594'208	7'447'000	539'449
	<b>Bern</b>	Terrain Spitalgasse 17, 19, 21, Schauplatzgasse 8, 10	A-BR/ME										29'458'000	A-Baurecht	35'670'000	1'322'808
	<b>Bremgarten</b>	Sonnengutstrasse 2, 4	ME							215	2	7'872	32'655'000	36'760'000	34'550'000	2'437'759
	<b>Bussigny</b>	Rue de l'Industrie 58	11'748							418	20	13'888	49'984'200	29'129'620	37'240'000	1'691'625
	<b>Chur</b>	Giacomettistrasse 32, 34	2'933			2	8	2	27	2	1'253	9'565'300	8'880'300	9'732'000	618'472	
	<b>Dietikon</b>	Riedstrasse 10, 12, 14	10'344				1			378		26'997	60'743'900	68'550'000	52'640'000	3'238'926
	<b>Dübendorf</b>	Lagerstrasse 14	5'668							150		7'618	24'043'600	19'739'200	18'390'000	1'190'692
	<b>Emmenbrücke</b>	Bahnhofstrasse 7	1'281	1	3		1			29	1	1'382	3'255'400	5'391'000	3'774'000	227'161
	<b>Genève</b>	Quai du Seujet 20	632					15	66			2'384	21'278'400	21'082'000	22'890'000	1'315'796
	<b>Grand-Lancy</b>	Avenue Eugène Lance 38, 38Bis	4'292							96		5'980	38'511'000	27'591'000	43'360'000	2'285'839
	<b>Liebefeld</b>	Stationstrasse 12, 14	4'857				1			117	2	10'612	27'691'000	28'310'500	24'070'000	1'861'920
	<b>Zug</b>	Baarerstrasse 82	1'412		8	3	2			70		2'502	19'595'000	14'483'000	22'550'000	1'173'967
	<b>Zürich</b>	Albulastrasse 55, 57	3'252							95		7'406	23'213'100	25'592'000	21'100'000	1'378'014
	<b>Zürich</b>	Baumackerstrasse 35, Gubelstrasse 28, 32, 34, 36	4'974	8	2	20	18	3	159	4	9'249	52'112'000	65'336'900	56'620'000	3'231'503	
	<b>Zürich</b>	Bleicherweg 21, Beethovenstrasse 35	1'461							77		7'041	88'866'100	55'065'300	87'620'000	4'918'303
	<b>Zürich</b>	Binzmühlestrasse 170	10'716							74		18'432	58'607'000	53'000'000	61'500'000	794'427
	<b>Zürich</b>	Eisengasse 16	423		1	1				7		720	4'413'000	4'316'400	5'548'000	280'632
	<b>Zürich</b>	Josefstrasse 212, 214, 216, 218	7'056							74		17'555	81'248'000	50'120'000	109'100'000	6'025'810
	<b>Zürich</b>	Mühlebachstrasse 70	532		1	1				21	2	1'333	11'325'000	5'936'000	16'060'000	809'100
	<b>Zürich</b>	Seefeldstrasse 108	932				3	3	18	2	1'261	9'864'100	9'270'600	14'560'000	689'753	
	<b>Zürich</b>	Wiesenstrasse 11	755						1	8		1'007	5'432'200	5'062'400	8'275'000	421'904
		<b>Total</b>	<b>Fertige Bauten</b>	<b>83'343</b>	<b>24</b>	<b>17</b>	<b>34</b>	<b>34</b>	<b>25</b>	<b>2'525</b>	<b>28</b>	<b>159'299</b>	<b>716'476'300</b>	<b>598'063'428</b>	<b>748'433'000</b>	<b>39'540'912</b>
	Angefangene Bauten	<b>Total</b>	<b>Angefangene Bauten</b>										<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Bauland	<b>Total</b>	<b>Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>										<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Total Grundstücksverzeichnis		<b>Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>										<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
		<b>Angefangene Bauten</b>										<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
		<b>Fertige Bauten</b>										<b>716'476'300</b>	<b>598'063'428</b>	<b>748'433'000</b>	<b>39'540'912</b>	
		<b>Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>										<b>716'476'300</b>	<b>598'063'428</b>	<b>748'433'000</b>	<b>39'540'912</b>	

## Aufstellung der Käufe und Verkäufe:

Käufe: Keine

Verkäufe: Chur, Untere Gasse 17, 23

per 18. Mai 2011

Münsingen, Dorfmatweg 8, 8a, 8b

per 1. September 2011

Zürich, Wasserwerkstrasse 6, 8, Stampfenbachstrasse 101

per 31. August 2011

## Stammvermögen per 31. Dezember

	2011	2010
<b>Aktiven</b>	CHF	CHF
Umlaufvermögen	128'255.45	125'740.65
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>128'255.45</b>	<b>125'740.65</b>

	2011	2010
<b>Passiven</b>	CHF	CHF
Stammvermögen	100'000.00	100'000.00
Gewinnvortrag	28'255.45	25'740.65
<b>Nettovermögen</b>	<b>128'255.45</b>	<b>125'740.65</b>

	2011	2010
<b>Erfolgsrechnung</b>	CHF	CHF
Zinsertrag	2'514.80	2'766.90
<b>Gesamterfolg</b>	<b>2'514.80</b>	<b>2'766.90</b>

## Grundlagen und Organisation

Rechtsform und Zweck	Die Anlagestiftung Turidomus ist eine Stiftung im Sinne von Art. 80ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches. Sie hat ihren Sitz in Zürich. Die Anlagestiftung bezweckt die gemeinsame Anlage und Verwaltung der ihr von den Vorsorgeeinrichtungen anvertrauten Vorsorgegelder in Immobilien. Die Anlagestiftung Turidomus führt die zwei wirtschaftlich autonomen Anlagegruppen Casareal und Proreal. Die Ansprüche gegenüber den Anlagegruppen sind nach Art. 56 der Verordnung (BVV2) zum Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) vom 25. Juni 1982 eine im Rahmen der Bundesgesetzgebung für Vorsorgeeinrichtungen vorgesehene Immobilien-Anlage.
Urkunden und Reglemente	Es bestehen folgende Urkunden und Reglemente: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Leitbild vom 1. Januar 2004</li> <li>• Statuten vom 23. Dezember 2002</li> <li>• Reglement vom 23. Dezember 2002</li> <li>• Anlagerichtlinien vom 18. August 2009</li> <li>• Organisationsreglement vom 5. Februar 2003.</li> </ul>
Organisation	<p><u>Anlegerversammlung</u></p> <p>Die Anlegerversammlung der Stiftung ist das oberste Organ, welche durch die Vertreter der Anleger gebildet wird. Sie hat insbesondere folgende Aufgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wahl der Mitglieder des Stiftungsrates</li> <li>• Wahl des Präsidenten des Stiftungsrates für die gleiche Amtsdauer wie für den Stiftungsrat</li> <li>• Wahl der Revisionsstelle</li> <li>• Genehmigung und Änderung des Leitbildes</li> <li>• Abnahme der Jahresrechnungen</li> <li>• Abnahme der jährlichen Berichte des Stiftungsrates und der Revisionsstelle</li> <li>• Genehmigung und Änderung des Reglements</li> <li>• Beschlussfassung über Anträge zur Änderung der Statuten</li> <li>• Antrag an die Aufsichtsbehörde auf Fusion oder Auflösung der Stiftung</li> </ul> <p><u>Stiftungsrat</u></p> <p>Der Stiftungsrat sorgt für die operative Verwirklichung des Stiftungszwecks. Hierzu verfügt er über alle Kompetenzen, soweit diese nicht der Versammlung zustehen. Er leitet die Stiftung gemäss Gesetz und Verordnungen, den Bestimmungen von Statuten und Reglement sowie den Weisungen der Aufsichtsbehörde.</p> <p>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.</p> <p>Der Stiftungsrat erlässt die Anlagerichtlinien der Anlagegruppen unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen.</p>

Zusammensetzung Stiftungsrat:

Jürg Brechbühl, Bern, Präsident  
 Françoise Bruderer, Bern, Pensionskasse Post  
 Beat Hämmerle, Zollikofen, Pensionskasse Post  
 Andi Hoppler, Zürich, Pensionskasse Stadt Zürich  
 Bernhard Keller, Bassersdorf, Allgemeine Pensionskasse und Kaderversicherung der SAirGroup  
 Christophe Sarrasin, Lausanne, Fonds de Pensions Nestlé (Fondation Edouard Muller)  
 Markus Schneider, Gossau ZH, Vertreter der Nachfolgekassen der Swissair  
 Jürg Sudry, Clarens, Fonds de Pensions Nestlé (Fondation Edouard Muller)  
 Dr. Jürg Tobler, Herisau, Pensionskasse Stadt Zürich  
 Walter Vorburger, Gossau SG, Versicherungseinrichtung des Flugpersonals der Swissair

Anlagekommission

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

Zusammensetzung Anlagekommission

Andi Hoppler, Zürich, Präsident  
 Michel Gut, Lausanne  
 Richard Hunziker, St. Gallen  
 Hans-Peter Schwab, Biel  
 Roland Stockmann, Zürich

Geschäftsführung

Die Pensimo Management AG, Zürich, ist für die Führung und Abwicklung der laufenden Geschäftstätigkeit und das Portfolio Management verantwortlich. Als Mandatsleiter fungiert Jörg Koch. Gestützt auf Art. 14 des Reglements hat der Stiftungsrat mit der Pensimo Management AG einen Geschäftsführungsvertrag abgeschlossen. Das Geschäftsführungshonorar (all-in-fee) beläuft sich für das Geschäftsjahr 2011 für die Anlagegruppe Casareal auf 0.7 % und bei Proreal auf 0.8 % des Soll-Mietertrags pro Jahr.

Revisionsstelle,  
 Aufsichtsbehörde,  
 Schätzungsexperten,  
 Compliance Officer

Revisionsstelle

Die Revisionsstelle KPMG AG, St. Gallen, überprüft die Tätigkeiten des Stiftungsrates, der Geschäftsführung und der anderen vom Stiftungsrat beauftragten Stellen und Gremien auf Übereinstimmung mit Statuten, Reglement, Anlagerichtlinien und Gesetzgebung. Sie prüft die Buchführung und die Jahresrechnung der Stiftung. Die Revisionsstelle ist in organisatorischer, personeller und wirtschaftlicher Hinsicht von den Anlegern, den Mitgliedern des Stiftungsrates und von der Geschäftsführung unabhängig.

---

 Aufsichtsbehörde
 

---

Gesetzliche Aufsichtsbehörde über die Anlagestiftungen während des Geschäftsjahres 2011 ist das Bundesamt für Sozialversicherungen (BSV). Ab dem 1. Januar 2012 übernimmt diese Aufgabe die Oberaufsichtskommission.

---

 Schätzungsexperten
 

---

Die Schätzungsexperten Martin Hofer und Dr. Christoph Zaborowski, Wüest & Partner AG, Zürich, schätzen auf den Abschluss des Rechnungsjahres den Wert der Immobilien.

---

 Compliance Officer
 

---

Die Aufgaben des Compliance Officers werden durch Herrn Thomas Brauchli, Schoch, Auer & Partner, St. Gallen, ausgeübt.

**Anleger**

Beteiligungsverhältnisse per 31. Dezember 2011	Anlagegruppe	
	Casareal	Proreal
Allgemeine Pensionskasse der SAirGroup	266'931	209'977
Kaderversicherung der SAirGroup	39'332	35'453
Versicherungseinrichtung des Flugpersonals der Swissair, Schweizerische Luftverkehr Aktiengesellschaft	216'087	–
SWISS Vorsorgestiftung für das Cockpitpersonal II	111'707	15'615
SWISS Vorsorgestiftung für das Kabinenpersonal	61'712	57'517
Personalvorsorge Gate Gourmet Switzerland	29'173	12'731
Personalvorsorge The Nuance Group AG	5'903	6'020
PFS Vorsorgestiftung II	7'902	4'497
Personalvorsorgestiftung der Cargologic AG	13'013	11'275
Personalvorsorge Swissport	76'815	65'071
Personalvorsorge Avireal AG	9'906	6'060
Pensionskasse Stadt Zürich	362'983	161'015
Fonds de Pensions Nestlé (Fondation Edouard Muller)	303'363	–
Pensionskasse Post	426'748	51'404
<b>Total Ansprüche</b>	<b>1'931'575</b>	<b>636'635</b>

### **Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze, Stetigkeit**

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»).

Buchführungs- und Bewertungsgrundsätze

Flüssige Mittel, Forderungen, Verbindlichkeiten

Die Bewertung der flüssigen Mittel, Forderungen und Verbindlichkeiten erfolgt zum Nominalwert.

Beteiligungen

Die Beteiligung an der Pensimo Management AG wird zum Schätzwert bewertet. Letztmalig wurde eine Schätzung per 31. Dezember 2010 vorgenommen.

Immobilien

Die Immobilien werden einmal jährlich durch die Schätzungsexperten Martin Hofer und Dr. Christoph Zaborowski 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. Der Diskontierungssatz wird für jede Immobilie einzeln festgelegt. Details können dem Bericht der Schätzungsexperten entnommen werden (Seiten 43–44).

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 PricewaterhouseCoopers AG.

### **Erläuterung der Vermögensanlage und des Netto-Ergebnisses aus Vermögensanlage**

Organisation der Anlagetätigkeit, Anlagereglement

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

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

Darstellung der Vermögensanlage nach Anlagekategorie per 31. Dezember 2011

Anlagekategorie	Anlagegruppe Casareal		Anlagegruppe Proreal	
	CHF	in %	CHF	in %
Liquidität	64'247.35	0.00	26'557.44	0.00
Forderungen	8'225'254.23	0.33	6'740'605.91	0.89
Aktien Schweiz (Beteiligung Pensimo Management AG)	2'803'196.59	0.11	856'803.41	0.11
Immobilien Schweiz	2'453'026'100.00	99.56	748'433'000.00	99.00
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>2'464'118'798.17</b>	<b>100.00</b>	<b>756'056'966.76</b>	<b>100.00</b>

Geografische Allokation

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

Marktregionen	Anlagegruppe Casareal	Anlagegruppe Proreal
Zürich	37.5 %	60.3 %
Ostschweiz	5.8 %	1.3 %
Innerschweiz	11.9 %	3.5 %
Nordwestschweiz	15.5 %	12.1 %
Bern	4.4 %	8.0 %
Südschweiz	2.3 %	1.0 %
Genfersee	18.6 %	13.8 %
Westschweiz	4.0 %	0.0 %
<b>Total</b>	<b>100.0 %</b>	<b>100.0 %</b>

Quelle: Wüest & Partner

Derivative Finanzinstrumente

Die Anlagestiftung Turidomus tätigt keine Derivatgeschäfte.

Erläuterung des  
Netto-Ergebnisses aus  
Vermögensanlage

Erläuterung des Netto-Ergebnisses aus Vermögensanlage der Anlagegruppe Casareal

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

	2011 CHF	2010 CHF
<b>Anlagegruppe Casareal</b>		
Aktivzinsen	50'395.18	44'622.04
<b>Ergebnis Liquidität</b>	<b>50'395.18</b>	<b>44'622.04</b>
<b>Ergebnis Forderungen</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
Realisierter Kapitalgewinn Verkauf PMAG	17'317.71	0.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne Aufwertung PMAG	753'646.29	0.00
<b>Ergebnis Aktien Schweiz</b>	<b>770'964.00</b>	<b>0.00</b>
Soll-Mietertrag	143'817'363.36	140'647'937.85
./. Minderertrag Leerstand	–4'997'876.50	–4'494'234.75
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	–230'544.12	–87'542.83
Übrige Erträge aus Liegenschaften	33'294.20	20'433.14
Instandhaltung	–11'527'080.21	–11'755'119.47
Instandsetzung	–12'838'675.05	–20'778'374.24
Ver- und Entsorgungskosten	–1'413'974.62	–1'350'403.64
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	–2'639'517.77	–2'752'243.36
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	–1'416'178.65	–1'482'439.90
Vermietungs- und Insertionskosten	–555'724.05	–574'118.00
Übriger Liegenschaftenaufwand (Betriebsaufwand)	–574'800.73	–529'165.58
Steuern und Abgaben	–1'775'111.15	–1'604'052.10
Aktivierte Bauzinsen	1'360'496.80	286'793.10
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Baurechtszinsaufwand	–57'432.55	–57'432.55
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	543'624.20	68'381.10
Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste	133'798'500.00	74'754'400.00
Veränderung latente Steuern	–25'502'000.00	1'411'000.00
<b>Ergebnis Immobilien Schweiz</b>	<b>216'024'363.16</b>	<b>171'723'818.77</b>

	2011	2010
<b>Anlagegruppe Casareal</b>	CHF	CHF
Hypothekarzinsen	-2'144'584.51	-2'580'730.38
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-2'514.80	-2'766.90
<b>Zinsaufwand</b>	<b>-2'147'099.31</b>	<b>-2'583'497.28</b>
Verwaltungshonorare	-6'309'488.30	-6'132'343.10
Vergütung Geschäftsführung	-1'087'259.25	-1'210'697.45
<b>Aufwand Vermögensverwaltung</b>	<b>-7'396'747.55</b>	<b>-7'343'040.55</b>
<b>Netto-Ergebnis aus Vermögensanlage</b>	<b>207'301'875.48</b>	<b>161'841'902.98</b>
Übrige Erträge	405'322.73	223'556.05
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-287'000.00	-289'973.60
Übriger Verwaltungsaufwand	-406'299.67	-425'728.34
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	2'509'800.00	3'138'750.00
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>209'523'698.54</b>	<b>164'488'507.09</b>

Erläuterung des Netto-Ergebnisses aus Vermögensanlage der Anlagegruppe Proreal

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

	2011 CHF	2010 CHF
<b>Anlagegruppe Proreal</b>		
Aktivzinsen	10'773.40	1'867.20
<b>Ergebnis Liquidität</b>	<b>10'773.40</b>	<b>1'867.20</b>
<b>Ergebnis Forderungen</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne Aufwertung PMAG	213'036.00	0.00
<b>Ergebnis Aktien Schweiz</b>	<b>213'036.00</b>	<b>0.00</b>
Soll-Mietertrag	43'366'718.56	43'767'126.72
./. Minderertrag Leerstand	–3'334'826.45	–3'770'774.80
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	–24'622.43	–2'052.51
Übrige Erträge aus Liegenschaften	296'084.25	464'098.45
Instandhaltung	–2'913'699.29	–2'358'879.44
Instandsetzung	–2'187'892.75	–10'054'885.86
Ver- und Entsorgungskosten	–92'904.60	–144'255.70
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	–722'002.88	–773'268.46
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	–324'294.56	–386'526.11
Vermietungs- und Insertionskosten	–152'928.90	–206'880.65
Übriger Liegenschaftenaufwand (Betriebsaufwand)	–296'849.93	–173'700.72
Steuern und Abgaben	–438'427.50	–298'876.60
Aktivierte Bauzinsen	354'453.60	64'877.80
Baurechtszinsertrag	1'322'807.90	1'322'707.50
Baurechtszinsaufwand	0.00	0.00
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	199'922.95	0.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	25'778'500.00	13'548'600.00
Veränderung latente Steuern	–4'701'000.00	–258'000.00
<b>Ergebnis Immobilien Schweiz</b>	<b>56'129'037.97</b>	<b>40'739'309.62</b>

	2011	2010
<b>Anlagegruppe Proreal</b>	CHF	CHF
Hypothekarzinsen	-387'268.34	-653'243.38
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-1'866.30	-207.50
<b>Zinsaufwand</b>	<b>-389'134.64</b>	<b>-653'450.88</b>
Verwaltungshonorare	-1'412'564.90	-1'399'664.95
Vergütung Geschäftsführung	-379'755.65	-423'840.90
<b>Aufwand Vermögensverwaltung</b>	<b>-1'792'320.55</b>	<b>-1'823'505.85</b>
<b>Netto-Ergebnis aus Vermögensanlage</b>	<b>54'171'392.18</b>	<b>38'264'220.09</b>
Übrige Erträge	79'880.15	124'474.10
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-47'434.00	-55'463.60
Übriger Verwaltungsaufwand	-105'831.84	-105'441.99
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	1'301'937.00	2'035'394.14
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>55'399'943.49</b>	<b>40'263'182.74</b>

## Retrozessionen

Mit Bezug auf ein Schreiben der Aufsichtsbehörde und auf die Offenlegungspflicht allfälliger Retrozessionen – insoweit diese Frage für Immobilien-Anlagestiftungen anwendbar ist – stellen wir fest: Weder die Pensimo Management AG noch die Anlagestiftung Turidomus vereinnahmen oder bezahlen Retrozessionen.

## Kommissionen

Bei der Ausgabe und der Rücknahme von Ansprüchen wird zugunsten des Anlagevermögens der Anlagegruppen eine Kommission von maximal 2 % erhoben. Die Bestimmung der im Einzelfall anzuwendenden Sätze liegt in der Kompetenz des Stiftungsrates. Die direkte Platzierung zurückgenommener Ansprüche bei bisherigen Anlegern erfolgt kommissionsfrei (Art. 13 des Reglements).

Im Berichtsjahr betrug die angewandte Ausgabekommission 0.2 %. Es fand keine Rücknahme von Ansprüchen statt.

### Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Hypothekarschulden

Anlagegruppe Casareal

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2010	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2011
31.08.2006 – 31.08.2011	3.04000 %	25'000'000		25'000'000	0
29.06.2006 – 30.09.2013	3.09000 %	25'000'000			25'000'000
31.08.2007 – 31.08.2015	3.70625 %	15'000'000			15'000'000
30.12.2010 – 15.08.2011	0.47750 %	19'300'000	94'350'000	113'650'000	0
15.12.2010 – 16.05.2011	0.49000 %	20'500'000	1'000'000	21'500'000	0
29.04.2011 – 31.01.2012	0.38167 %	0	74'600'000	61'250'000	13'350'000
14.10.2011 – 16.01.2012	0.38167 %	0	25'800'000	17'000'000	8'800'000
		<b>104'800'000</b>	<b>195'750'000</b>	<b>238'400'000</b>	<b>62'150'000</b>
Gewichteter durchschnittlicher Zins	1.76 %				

Anlagegruppe Proreal

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2010	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2011
30.12.2010 – 15.08.2011	0.47750 %	75'960'000	27'800'000	103'760'000	0
15.12.2010 – 31.01.2012	0.38167 %	25'200'000	51'330'000	65'460'000	11'070'000
10.10.2011 – 16.01.2012	0.38167 %	0	51'000'000	5'000'000	46'000'000
		<b>101'160'000</b>	<b>130'130'000</b>	<b>174'220'000</b>	<b>57'070'000</b>
Gewichteter durchschnittlicher Zins	0.46 %				

**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 325'564'500.00 (Vorjahr CHF 325'564'500.00) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 62'150'000.00 (Vorjahr CHF 104'800'000.00).

In der Anlagegruppe Proreal sind Schuldbriefe mit einem Nominalwert von CHF 236'880'000.00 (Vorjahr CHF 262'480'000.00) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 57'070'000.00 (Vorjahr CHF 101'160'000.00).

Laufende Rechtsverfahren      Es bestehen keine laufenden Rechtsverfahren.

**Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

---

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, welche die Beurteilung der Jahresrechnung 2011 wesentlich beeinflussen könnten.

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

Als Revisionsstelle haben wir die Buchführung und die Jahresrechnungen (Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens, Vermögens- und Erfolgsrechnungen und Verwendung des Erfolgs der zwei Anlagegruppen Casareal und Proreal sowie den Anhang gemäss Geschäftsbericht), die Geschäftsführung und die Vermögensanlage der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus für das am 31. Dezember 2011 abgeschlossene Geschäftsjahr auf ihre Rechtmässigkeit geprüft.

Zudem haben wir geprüft, ob die Marktwertschätzungen der Vermögen und der Abzug für die bei der Liquidation der Anlagegruppen erwachsenden Steuerschulden gesetzes- und marktkonform sind und ob die Angaben über die Schätzungsmethoden und die angewandten Diskontierungssätze sowie die geschätzten Marktwerte der einzelnen Grundstücke richtig dargestellt wurden.

Für die Jahresrechnungen, Geschäftsführung und Vermögensanlage ist der Stiftungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Schweizer Prüfungsstandards, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in den Jahresrechnungen mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnungen mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Grundsätze des Rechnungswesens, der Rechnungslegung und der Vermögensanlage sowie die wesentlichen Bewertungsentscheide und die Darstellung der Jahresrechnungen als Ganzes. Bei der Prüfung der Geschäftsführung wird beurteilt, ob die reglementarischen Vorschriften betreffend Organisation und Verwaltung sowie die Vorschriften über die Loyalität in der Vermögensverwaltung eingehalten sind. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Buchführung und die Jahresrechnungen, die Geschäftsführung und die Vermögensanlage dem schweizerischen Gesetz, den Statuten, dem Reglement und den Anlagerichtlinien.

Wir empfehlen, die vorliegenden Jahresrechnungen zu genehmigen.

KPMG AG

Kurt Stocker  
*Zugelassener Revisionsexperte*  
*Leitender Revisor*

Matthias Grob  
*Zugelassener Revisionsexperte*

St. Gallen, 8. März 2012

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

Die Grundstücke der beiden Anlagegruppen Casareal und Proreal der Anlagestiftung Turidomus werden von den Experten Martin Hofer und Dr. Christoph Zaborowski (beide Partner der Firma Wüest & Partner AG) jährlich auf ihren aktuellen Marktwert bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 31. Dezember 2011.

#### **Bewertungsstandards und Grundlagen**

Die Schätzungsexperten bewerten die Liegenschaften nach dem Grundsatz eines «fair values», das heisst, der ermittelte Marktwert wird als der mit hoher Wahrscheinlichkeit am Markt zu erzielende Verkaufspreis definiert, der unter fairen Marktbedingungen zum Zeitpunkt der Bewertung am freien Markt zwischen wohl informierten Parteien erzielt werden könnte (IFRS/IAS 40). Extrempositionen nach oben wie nach unten werden damit ausgeschlossen. Bauprojekte oder Immobilien in der Entwicklungsphase werden «at cost» bewertet, das heisst, es werden die bisherigen Anlagekosten durch die Schätzungsexperten 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 2011).

#### **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 2011 für  
die Anlagegruppe Casareal**

Per 31. Dezember 2011 wird der Marktwert für das Portfolio der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus, Anlagegruppe Casareal, mit 202 Liegenschaften auf CHF 2'453'026'100.00 geschätzt (2010: CHF 2'277'023'400.00). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2011 bis 31. Dezember 2011 wurde eine Liegenschaft veräussert und zwei Liegenschaften befinden sich im Bau und wurden deswegen «at cost» bewertet.

Von den 200 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 12 Liegenschaften abgewertet und 188 Liegenschaften wurden aufgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung von + 6.8 % statt (+ CHF 153'045'700.00 gegenüber 2010). Die Abwertungen basieren vor allem auf einer nur sehr geringen Anpassung des Mietzinspotenzials nach oben aufgrund verhaltener Mietentwicklungen sowie auf Erhöhungen von kurzfristigen Instandsetzungsmassnahmen aufgrund genauerer Kostenschätzungen. Die Aufwertungen beruhen zu einem geringen Teil auf leicht höheren Ist-Erträgen und der damit verbundenen Anpassung der Mietzinspotenziale (rund 1.3 % höher). Der gewichtigere Teil der Aufwertungen rührt von der Senkung der Diskontierungssätze. Dies spiegelt die im laufenden Jahr zu beobachtenden Transaktionspreise auf dem Schweizer Markt. Das hat zum einen mit dem Anlagedruck der institutionellen Investoren in der Schweiz zu tun, zum anderen auch damit, dass alternative Anlagen (z.B. Bonds) immer noch deutlich tiefer rentieren und dass der Aktienmarkt nach wie vor aufgrund Volatilität abschreckt.

**Bewertungsergebnisse  
per 31. Dezember 2011 für  
die Anlagegruppe Proreal**

Per 31. Dezember 2011 wird der Marktwert für das Portfolio der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus, Anlagegruppe Proreal, mit 24 Liegenschaften auf CHF 748'433'000.00 geschätzt (2010: CHF 728'333'000.00). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2011 bis 31. Dezember 2011 wurde eine Liegenschaft in Zürich-Oerlikon (Binzmühlestrasse 170) fertig gestellt und erstmals regulär bewertet sowie drei Liegenschaften veräussert.

Von den 23 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 3 Liegenschaften abgewertet und 20 Liegenschaften wurden aufgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung von + 3.3 % statt (+CHF 22'166'000.00 gegenüber 2010). Die Abwertungen basieren vor allem auf einer nur sehr geringen Anpassung des Mietzinspotenzials nach oben wegen verhaltener Mietzinsentwicklungen sowie auf Erhöhungen von kurzfristigen Instandsetzungsmassnahmen aufgrund genauerer Kostenschätzungen. Die Aufwertungen beruhen zu einem geringen Teil auf leicht höheren Ist-Erträgen. Der gewichtigere Teil der Aufwertungen rührt von der Senkung der Diskontierungssätze. Dies spiegelt die im laufenden Jahr zu beobachtenden Transaktionspreise auf dem Schweizer Markt. Das hat zum einen mit dem Anlagedruck der institutionellen Investoren in der Schweiz zu tun, zum andern damit, dass alternative Anlagen (z.B. Bonds) immer noch deutlich tiefer rentieren und dass der Aktienmarkt nach wie vor aufgrund hoher Volatilität abschreckt.

Zürich, 21. Dezember 2011

Die Schätzungsexperten

Martin Hofer

Dr. Christoph Zaborowski

**Anlagegruppe Casareal**

Abschluss per 31.12.	Anzahl Ansprüche	Inventarwert nach Ausschüttung  in CHF	Ausschüttung pro Anspruch und Ertragsjahr  in CHF	Ausschüttungs- rendite <sup>2)</sup>  in %	Anlagerendite <sup>2)</sup>  in %
2003 <sup>1)</sup>	1'422'478	1'000.00			
2003	1'422'478	1'005.98	50.00	4.76	5.57
2004	1'767'375	1'008.23	45.00	4.73	4.19
2005	1'767'375	1'008.10	45.00	4.27	4.45
2006	1'767'375	1'020.73	45.00	4.27	5.66
2007	1'767'375	1'024.84	46.00	4.32	4.99
2008	1'767'375	1'031.42	45.00	4.21	4.91
2009	1'767'375	1'042.99	45.00	4.18	5.44
2010	1'860'375	1'086.40	45.00	3.98	8.48
2011	1'931'575	1'146.88	48.00	4.02	9.99

**Anlagegruppe Proreal**

Abschluss per 31.12.	Anzahl Ansprüche	Inventarwert nach Ausschüttung  in CHF	Ausschüttung pro Anspruch und Ertragsjahr  in CHF	Ausschüttungs- rendite <sup>2)</sup>  in %	Anlagerendite <sup>2)</sup>  in %
2003 <sup>1)</sup>	388'366	1'000.00			
2003	388'366	973.49	50.00	4.76	2.48
2004	394'930	956.60	45.00	4.89	2.46
2005	394'930	944.21	35.00	4.49	1.39
2006	489'602	941.22	35.00	3.57	3.40
2007	534'357	964.36	40.00	4.08	7.15
2008	534'357	947.11	42.50	4.22	2.95
2009	534'357	944.87	43.50	4.40	4.37
2010	596'735	968.85	43.50	4.30	7.14
2011	636'635	1'012.37	43.50	4.12	8.98

<sup>1)</sup> Gründung 1.1.2003

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