

Anlagestiftung **Turidomus**

Geschäftsbericht 2020

Inhalt

Organe / Funktionsträger	2
Allgemeine Angaben	3
Eckdaten / Kennzahlen Anlagegruppe Casareal	4
Jahresbericht Anlagegruppe Casareal	5
Jahresrechnung Anlagegruppe Casareal	8
Vermögensrechnung per 31. Dezember	8
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	9
Grundstücksverzeichnis per 31. Dezember 2020 der Anlagegruppe Casareal	10
Zeitreihen ausgewählter Kennzahlen der Anlagegruppe Casareal	20
Eckdaten / Kennzahlen Anlagegruppe Proreal	21
Jahresbericht Anlagegruppe Proreal	22
Jahresrechnung Anlagegruppe Proreal	24
Vermögensrechnung per 31. Dezember	24
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	25
Grundstücksverzeichnis per 31. Dezember 2020 der Anlagegruppe Proreal	26
Zeitreihen ausgewählter Kennzahlen der Anlagegruppe Proreal	28
Eckdaten / Kennzahlen Anlagegruppe Urban & Mixed-use	29
Jahresbericht Anlagegruppe Urban & Mixed-use	30
Jahresrechnung Anlagegruppe Urban & Mixed-use	32
Vermögensrechnung per 31. Dezember	32
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	33
Grundstücksverzeichnis per 31. Dezember 2020 der Anlagegruppe Urban & Mixed-use	34
Zeitreihen ausgewählter Kennzahlen der Anlagegruppe Urban & Mixed-use	36
Stammvermögen per 31. Dezember	37
Bericht der Revisionsstelle	38
Bericht der Schätzungsexperten	40
Anhang	43
Grundlagen und Organisation	44
Anleger	46
Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze	46
Erläuterung der Vermögensanlage	47
Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung	49
Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage	50
Compliance	50
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	50

Stiftungsrat	Dr. Markus Notter, Präsident Andi Hoppler, Vizepräsident Françoise Bruderer Thom Dr. Dominik Irniger Adrian Klingele Max Michel Christophe Sarrasin Louis Schmid Markus Schneider Dr. Jürg Tobler Hans Peter Würsch
Anlagekommission	Andi Hoppler, Präsident Michel Gut Andreas Kressler Othmar Stöckli Nigel G. Volkart
Geschäftsführung	Pensimo Management AG
Mandatsleiter	Michel Schneider
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 unter 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 Gliederung der Vermögens- und Erfolgsrechnung richtet sich nach den Vorgaben der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).

Eckdaten

	31.12.2020	31.12.2019
Gesamtvermögen	3'972'630'118	3'727'556'457
Marktwert fertige Bauten	3'779'165'000	3'557'200'000
Nettovermögen	3'725'292'614	3'475'755'101
Anzahl Ansprüche	2'292'584	2'228'384
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'580.93	1'515.76
Ausschüttung pro Anspruch	44.00	44.00

Kennzahlen¹⁾

	31.12.2020	31.12.2019
Mietausfallquote	3.85%	4.09%
Fremdfinanzierungsquote	0.00%	0.84%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	78.10%	78.59%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (GAV))	0.22%	0.23%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (NAV))	0.23%	0.25%
Eigenkapitalrendite (ROE)	7.00%	6.52%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	6.44%	6.00%
Ausschüttungsrendite	2.71%	2.82%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	98.14%	99.90%
Anlagerendite	7.20%	6.72%

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

Valoren-Nr.
ISIN-Code

2.048.802
CH0020488026

Vermögensrechnung

Investitionen und Desinvestitionen

CHF

Neubauten	
Basel, Hochstrasse 4–10, Pfeffingerstrasse 8–12, Solothurnerstrasse 11	8'569'000
Dübendorf, Am Stadtrand 11–23	15'087'000
Grand-Lancy, Chemin de Pesay 1–18, Chemin des Anémones 2–8	1'738'000
Schlieren, Badenerstrasse 90, 92, 94, 104, 110, 112, 114	18'448'000
Winkel, Tüfwisstrasse 11–21, Spichergasse 3–12	25'135'000
Erneuerungen	
Basel, Leonhardsstrasse 53, 55	929'000
Hünenberg, Eichrüti 1–11, 12a, 12b, 14a, 14b, 16a, 16b	915'000
Le Lignon, Avenue du Lignon 24, 25, 44, 45	4'757'000
Onex, Rue du Vieux-Moulin 9	3'754'000
Widen, Schachenfeldstrasse 10–22, Bremgarterstrasse 19–27, 37, 39,	559'000
Dorngasse 27–35, 41, 43	
Diverse	2'030'000
Total Investitionen 2020	81'921'000
Verkauf	
Bern, Giacomettistrasse 8	10'750'000
Total Desinvestitionen 2020	10'750'000

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2020 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Casareal beträgt CHF 3'966'216'000 (Vorjahr CHF 3'722'981'000).

Die Marktwerte der Bestandesliegenschaften wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Angefangene Bauten werden «at cost» bewertet. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 2.2% (Vorjahr 2.4%) und 3.4% (Vorjahr 3.5%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.8% (Vorjahr 3.0%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen.

Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich per 31. Dezember 2020 auf CHF 1'580.93 (Vorjahr CHF 1'515.76) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Per 30. November 2020 erfolgte eine Emission von 64'200 Ansprüchen im Vorzeichnungsrecht der bisherigen Anleger.

Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Casareal zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 97'312'434 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 0.1% auf CHF 156'200'306 zu. Die Mietausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 3.85% (CHF 6'021'094) des Soll-Mietertrags gegenüber 4.09% (CHF 6'383'855) im Vorjahr. Die grössten Leerstände bestehen in den Liegenschaften Bern, Hostettlerweg 4, Beyelerweg 5, von-Gunten-Strasse 5 (CHF 349'680); Chiasso, Corso San Gottardo 107 (CHF 357'612); Montreux, Av. des Alpes 38–58, Rue de la Rouvenettaz 8–14 (CHF 208'583) und Widen, Schachenfeldstrasse 10–22, Bremgarterstrasse 19–27, 37, 39, Dorngasse 27–35, 41, 43 (CHF 350'906). Aufgrund der Covid-19-Pandemie wurden Mietzinsersasse in der Höhe von rund CHF 360'000 gewährt.

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 134'454 auf CHF 186'424 gesunken. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 16'593'798 (Vorjahr CHF 15'663'939) und machte somit 11.0% (Vorjahr 10.4%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 17'734'417 (Vorjahr CHF 21'411'649) bzw. 11.7% (Vorjahr 14.2%) 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

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

	Investitions- beschluss CHF	Investiert CHF	Offene Ver- pflichtungen CHF
Neubauten			
Basel, Hochstrasse 4–10, Pfeffingerstrasse 8–12, Solothurnerstrasse 11	16'803'000	13'392'000	3'411'000
Dübendorf, Am Stadtrand 11–23	59'732'000	46'601'000	13'131'000
Grand-Lancy, Chemin de Pesay 1–18, Chemin des Anémones 2–8	73'098'000	5'514'000	67'584'000
Schlieren, Badenerstrasse 90, 92, 94, 104, 110, 112, 114	74'335'000	66'716'000	7'619'000
Winkel, Tüfwisstrasse 11–21, Spichergasse 3–12	61'687'000	46'545'000	15'142'000
Erneuerungen			
Kreuzlingen, Reutistrasse 13, 15	4'223'000	140'000	4'083'000
Le Lignon, Avenue du Lignon 24, 25, 44, 45	7'747'000	7'723'000	24'000
Onex, Rue du Vieux-Moulin 9	8'568'000	4'293'000	4'275'000
Total Verpflichtungen per 31.12.2020	306'193'000	190'924'000	115'269'000

Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2020 beträgt CHF 102'790'577. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 57'743'210) steht ein Betrag von CHF 160'533'787 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Betrag von CHF 44.00 (Vorjahr CHF 44.00) je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 2.71% (Vorjahr 2.82%). Die Anlagerendite beläuft sich auf 7.20% (Vorjahr 6.72%).

Vermögensrechnung per 31. Dezember

	2020 CHF	2019 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	6'414'118	4'575'457
Flüssige Mittel	1'791'647	37'365
Kurzfristige Forderungen	4'173'132	4'536'457
Rechnungsabgrenzungen	449'339	1'635
Anlagevermögen	3'966'216'000	3'722'981'000
Immobilien	3'966'216'000	3'722'981'000
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inklusive Land)	149'651'000	128'896'000
Fertige Bauten (inklusive Land)	3'779'165'000	3'557'200'000
Miteigentumsanteile	37'400'000	36'885'000
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
Gesamtvermögen	3'972'630'118	3'727'556'457
Passiven		
Fremdkapital	247'337'504	251'801'357
Kurzfristige Verbindlichkeiten	539'555	6'793'079
Rechnungsabgrenzungen	466'585	214'323
Hypothekarschulden	0	31'100'000
Andere verzinsliche Darlehen	142'365	140'955
Latente Steuern	246'189'000	213'553'000
Nettovermögen	3'725'292'614	3'475'755'101
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	2'228'384	2'188'384
Veränderungen im Berichtsjahr	64'200	40'000
Stand am Ende der Berichtsperiode	2'292'584	2'228'384
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	1'624.93	1'559.76
Ausschüttung	44.00	44.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'580.93	1'515.76
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	44.84	44.05
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	3'475'755'101	3'299'050'897
Zeichnungen	97'312'434	58'461'201
Rücknahmen	0	0
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-98'048'896	-100'665'664
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	250'273'975	218'908'667
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	3'725'292'614	3'475'755'101

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2020 CHF	2019 CHF
Mietertrag netto	151'253'490	150'503'730
Soll-Mietertrag	156'200'306	156'021'974
Minderertrag Leerstand	-5'854'994	-6'221'356
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-166'100	-162'500
Übrige Erträge aus Liegenschaften	1'074'277	865'611
Unterhalt Immobilien	-34'328'215	-37'075'588
Instandhaltung	-16'593'798	-15'663'939
Instandsetzung	-17'734'417	-21'411'649
Operativer Aufwand	-16'297'667	-16'030'177
Ver- und Entsorgungskosten	-1'369'664	-1'407'472
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-3'036'106	-3'070'388
Delkredere	0	0
Versicherung	-1'546'971	-1'605'110
Bewirtschaftungshonorare	-6'628'151	-6'684'549
Vermietungs- und Insertionskosten	-676'574	-699'323
Übriger operativer Aufwand	-978'818	-685'398
Steuern und Abgaben	-2'061'383	-1'877'938
Operatives Ergebnis	100'627'608	97'397'965
Sonstige Erträge	1'638'131	1'394'355
Aktivzinsen	246	3'836
Aktivierte Bauzinsen	1'438'224	1'262'344
Baurechtszinsertrag	0	0
Übrige Erträge	199'662	128'175
Finanzierungsaufwand	-372'183	-502'997
Hypothekarzinsen	-186'424	-320'878
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-1'410	-4'075
Baurechtszinsaufwand	-184'350	-178'044
Verwaltungsaufwand	-1'692'165	-1'746'780
Vergütung Geschäftsführung	-1'006'646	-1'005'352
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-258'045	-241'475
Übriger Verwaltungsaufwand	-427'473	-499'953
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	2'589'186	1'608'400
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	2'589'186	1'608'400
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0	0
Nettoertrag des Rechnungsjahres	102'790'577	98'150'942
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	3'794'298	1'601'824
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	3'794'298	1'601'824
Realisierter Erfolg	106'584'875	99'752'767
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	143'689'100	119'155'900
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	176'325'100	126'381'900
Veränderung latente Steuern	-32'636'000	-7'226'000
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	250'273'975	218'908'667
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	102'790'577	98'150'942
Vortrag des Vorjahres	57'743'210	57'641'164
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	160'533'787	155'792'106
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-100'873'696	-98'048'896
Vortrag auf neue Rechnung	59'660'091	57'743'210

Fertige Bauten¹⁾

		Grundstückfläche in m ²	1- und 1/2-Zimmer-Wohnungen	2- und 2 1/2-Zimmer-Wohnungen	3- und 3 1/2-Zimmer-Wohnungen	4- und 4 1/2-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungenflächen in m ²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
Allschwil	Binnerstrasse 55, 57	1'353		6	12			8	0	33	2'773'000	4'103'000	5'390'000	217'986
Allschwil	Lindenstrasse 25, 27, Ulmenstrasse 10, 12	4'569		16	31			41	9	117	11'629'500	11'887'500	16'880'000	758'737
Aubonne	Rue des Fossés-Dessous 15–35	3'016	1	7	21	23	3	106		981	19'329'900	26'985'230	30'210'000	1'446'319
Basel	Dolderweg 2, 4, Rebgrasse 17	977	2	8	14				2	203	5'468'200	8'195'000	10'750'000	396'251
Basel	Farnsbürgerstrasse 22	528	1	4	12			2		78	5'335'900	4'203'000	8'022'000	289'536
Basel	Grenzacherstrasse 30, 30a, 32	2'602		2	13	9		69		567	14'905'100	14'899'000	20'230'000	743'853
Basel	Leonhardsstrasse 53, 55	2'093	3	1	15	5		52		315	14'736'500	11'361'000	23'840'000	706'699
Basel	Prattelerstrasse 9, 11	4'281	5	28	27	6		17		130	13'479'200	15'544'000	23'790'000	967'633
Basel	Rümelinbachweg 10, 12	1'036		2	5	1	2	50		795	6'903'900	11'103'000	9'903'000	364'457
Bassersdorf	Auenring 11, 13	1'477		4	16			16	1		4'463'000	4'269'988	8'316'000	302'626
Bassersdorf	Im Baumgarten 1, 3, 5	3'945				18		23	3		6'672'000	6'174'970	8'473'000	371'544
Bassersdorf	Talgüetlistrasse 1, 3, 5	5'996	3	1	7	9	5	43	2		8'842'500	9'889'971	14'310'000	533'145
Belmont-sur-Lausanne	Route d'Arnier 8, 10	StWE	1	3	7	5	2	21			5'170'300	5'446'969	6'907'000	367'726
Bern	Bierhübeliweg 35	456		2	5	5		1			3'480'200	3'615'000	6'355'000	227'129
Bern	Hintere Engehaldenstrasse 34, 36, 38	6'600	1		8	28	4	46	11		14'213'300	20'310'000	20'850'000	941'302
Bern	Hostettlerweg 4, Beyelerweg 5, von-Gunten-Strasse 5	BR		7	9	3	5	34			16'306'500	13'955'000	16'550'000	446'206
Bern	Länggassstrasse 19	1'476	1	1	1	6		24	2	722	7'466'900	6'640'000	9'844'000	480'965
Bern	Lentulusstrasse 37	482	12	1							1'325'500	1'800'000	2'729'000	103'288
Biel	Gerbergasse 4–8, Freiestrasse 11–15	4'034		37	23	26		27		1'205	36'266'700	28'880'000	36'680'000	1'802'685
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	14'896'980	17'330'000	828'407
Bulle	Rue de la Berra 58, 60	3'240		20	2	6		45			4'953'600	5'682'400	8'471'000	412'881
Bulle	Rue de la Léchère 51–73, Chemin de l'Abbé-Maignon 3	13'602	4	11	25	48	4	135		425	21'762'200	29'237'000	36'740'000	1'699'714
Bussigny-près-Lausanne	Rue de l'Eguchaudens 1, 3	3'573		13	12	14		42			10'340'800	13'011'658	16'330'000	726'096
Bussigny-près-Lausanne	Rue St-Germain 8C, 8D, 8E, Chemin de Gravernay 14, 16	2'123		1	2	47	2	70			19'470'000	15'973'580	31'510'000	1'309'837
Carouge	Place du Rondeau 8	280	16		2					240	3'918'300	4'194'000	8'319'000	307'781
Celerina	Chesa Faratscha K, L, M	3'507			13	8	1	32	3		5'612'800	8'066'695	8'836'000	420'125
Cham	Kleinweid 1–11	19'464	8		28	43	23	157	25	114	43'560'000	38'907'000	77'260'000	2'626'071
Chavannes-près-Renens	Avenue de Préfaully 25a	362		23	8			41			7'031'700	6'271'708	10'650'000	544'313
Chavannes-près-Renens	Route de la Maladière 8, 10	2'176		16	8	8		50		715	7'200'600	9'314'650	9'061'000	581'285
Chavannes-près-Renens	Rue de la Blancherie 3	3'240	1	21	43	1		43			14'448'800	13'810'020	27'550'000	1'008'450
Chiasso	Corso San Gottardo 107	5'665	21	41	19	12		116	4	1'566	41'472'100	32'093'000	35'080'000	1'355'825
Collex-Bossy	Route de Collex 185, 187	1'443		2		4	2	11		18	1'211'900	3'269'000	3'093'000	149'911
Crissier	Chemin de la Colline 16, 18, 22	2'600		2	15			24			3'102'100	3'543'840	4'592'000	237'997
Cureglia	Residenza Quadrela a, b, c, d, Via Moretto 1	11'297		9	21	12	3		96	888	14'400'000	13'480'000	17'380'000	855'979
Dättwil b. Baden	Husmatt 2, 3, 4	StWE	12	6	17	11	5	68	18	1'118	12'249'500	19'299'245	17'930'000	1'006'863
Dielsdorf	Gumpenwiesenstrasse 22–38	10'288		8	7	24	18	77	10		17'569'100	21'018'882	23'040'000	1'039'869
Dielsdorf	Gumpenwiesenstrasse 33, 35, 40–52	15'111			18	52	11	127	27		25'108'100	24'895'267	34'610'000	1'534'613
Dietikon	Malerstrasse 21, 23, 25	2'194		6	15			3			3'359'600	3'701'343	7'664'000	279'560
Dübendorf	Bungertweg 11	2'211	8		7	9	1	29		105	7'221'500	7'894'996	12'040'000	477'087
Dübendorf	Höglerstrasse 2, 4, 6, 8, 10	5'296		10	20	20		52	19		16'803'900	13'161'441	24'920'000	933'583
Dübendorf	Seidenweg 12, 14, Am Wasser 2	3'350		15	10	15	5	46		1'021	26'366'600	15'172'435	34'560'000	1'168'069
Düdingen	Alfons-Aeby-Strasse 39, 41	6'432	16	16	8	16		57	2		11'740'700	11'974'321	17'600'000	789'551
Effretikon	Lindenstrasse 16	3'738	6	5	20	11		42			8'366'900	8'835'978	14'060'000	609'964
Effretikon	Weiherrstrasse 21, 23	2'177			6	6		14	1	12	3'646'600	4'380'020	6'376'000	258'782
Embrach	Bankstrasse 8, 10, 12, 14	4'029	4	4	4	16	8	35	3		9'614'000	7'859'960	14'730'000	590'074
Emmenbrücke	Oberhofmatte 3, 5, 7, 9, 11, 13	7'773		10	15	30	5	60	2		15'570'200	15'975'000	23'810'000	1'023'551
Engelburg	Kreuzstrasse 6–30	7'606		15	23	16		81	16		11'734'000	13'600'500	16'550'000	806'414
Fislisbach	Steinackerstrasse 16a, 16b, Schönbühlstrasse 17a, 17b	4'928		7	18	13		56	10		9'471'600	10'208'000	14'250'000	558'453
Frauenfeld	Thurstrasse 26, 26a, 28	2'543		6	9	3		21	1		3'037'000	3'437'000	4'250'000	245'358
Genève	Avenue d'Aire 91B, 91C	StWE			4	12	12	40		16	7'537'800	8'446'000	12'980'000	540'894
Genève	Avenue Henri-Golay 3	1'496				5	6	17		303	4'130'200	5'548'000	8'068'000	340'703

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

		Grundstückfläche in m ²	1- und 1/2-Zimmer-Wohnungen	2- und 2 1/2-Zimmer-Wohnungen	3- und 3 1/2-Zimmer-Wohnungen	4- und 4 1/2-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungenflächen in m ²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
Genève	Bd Georges-Favon 1, 3, Quai de la Poste 8	511			1		7			1'154	7'778'400	10'725'000	14'870'000	640'053
Genève	Chemin des Crêts-de-Champel 7	1'552	1	24	1	15	1	23			15'674'300	11'798'000	27'500'000	766'136
Genève	Chemin Grange-Canal 23, 23a, 23b	2'268			6	18	6	43		588	8'665'300	12'951'000	16'030'000	730'582
Genève	Rue Daubin 33	1'093		35		6	4	12			9'171'900	6'915'000	22'080'000	631'896
Genève	Rue de Berne 8, 10, Rue Michel-Roset 1	617		3	9	11	4			978	10'451'700	12'743'000	21'110'000	766'731
Genève	Rue de Soubeyran 2, 2bis, 4, 4bis, 4ter	3'319				42	28	86		54	23'233'000	26'730'000	42'760'000	1'556'494
Genève	Rue des Alpes 17	192	51				1			83	5'839'800	5'247'000	9'812'000	575'834
Genève	Rue des Bains 41, 43	StWE			5	1	5	12		149	4'130'200	5'045'000	7'517'000	331'086
Genève	Rue des Pénates 3	376	62				1				4'434'200	4'780'000	10'560'000	553'413
Genève	Rue du Belvédère 7	122		7	5						1'933'100	2'805'000	4'036'000	139'855
Genève	Rue Jean-Violette 10	508	12	13		1		10		463	8'248'600	5'895'000	11'860'000	434'763
Genève	Rue Liotard 10	1'165	10	4	16	9		6		949	7'272'900	10'501'000	17'630'000	668'149
Gland	Rue de la Paix 10, 12, 14, 16, 18	6'485		12	18	13		86		115	8'581'000	17'072'063	15'500'000	772'219
Glattbrugg	Fliederstrasse 6, 8	1'625		10	6	3		14			3'952'900	4'459'905	7'947'000	303'923
Glattbrugg	Rosenstrasse 9, 11	1'297		4	14	4		5			4'499'000	4'444'980	10'130'000	344'243
Goldach	Haini-Rennhas-Strasse 15	4'283		14	29	16		76	14		18'122'900	16'243'100	23'140'000	974'824
Goldach	Seebüelstrasse 8, 10	2'781		8	6	6		23	2		4'726'200	4'785'800	7'646'000	320'232
Grabs	Wassergasse 1a, 1b, 1c, 1d	BR	1	13	14	4		30			11'227'200	9'255'800	11'740'000	541'697
Grand-Lancy	Avenue des Communes-Réunies 2, 6, Place du 1er Août 2	851				3	15			649	7'912'500	8'652'000	13'310'000	575'856
Hünenberg	Eichrüti 1-11, 12a, 12b, 14a, 14b, 16a, 16b	²⁾	2	7	19	28	12	90	27		35'595'000	28'000'000	48'190'000	1'844'903
Hünenberg	Eichrüti 20, 21a, 21b, 21c, 22, 23a, 23b, 24, 26	²⁾		6	20	42	2	98	14	74	35'658'200	32'832'000	52'010'000	1'897'517
Hünenberg	Eichrüti 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38	43'289	3	2	9	28	5	65	32		22'592'600	21'570'000	31'750'000	1'237'646
Kleindöttingen	Feldstrasse 16, 18	3'696		5	5	10	5	41			5'711'800	7'077'000	10'750'000	441'799
Kloten	Am Balsberg 22, 24, 26, 28	5'760		6	16	14	9	73	6		13'008'700	12'350'000	19'170'000	812'760
Kloten	Am Balsberg 32	3'142	10	15	15	10		63			13'719'600	10'360'065	23'260'000	836'790
Kloten	Am Balsberg 34, 36, 38	9'099		26	16	32	9	114	12		33'593'100	25'674'860	48'290'000	1'754'957
Kloten	Balsbergweg 4-22	9'077		18	37	16		77	11	109	19'624'400	18'368'016	36'040'000	1'310'516
Kloten	Flughafenstrasse 6, 8	2'787		6	25				1	51	6'308'000	7'359'932	11'330'000	450'895
Kloten	Hardacker 17-33, 35, 37	18'467	37	12	90	12		141	23	334	31'281'500	32'358'393	62'420'000	2'271'158
Kloten	Hohrainli 16, 18, 20, 22	6'710	17	27	14	1		121	30		11'637'900	11'391'907	18'900'000	880'963
Kloten	Hohrainli 47	1'058		5	10				1		3'214'000	3'149'968	5'700'000	216'791
Kloten	Schwimmbadstrasse 9	945	27	4				12			4'279'000	3'170'020	9'814'000	342'987
Kloten	Thalwiesenstrasse 17, 19, 21	3'765		24	16			22	6		8'317'400	6'970'062	15'670'000	570'146
Kloten	Thalwiesenstrasse 23, 25, 27	3'868	5	40	14			50	1		12'848'500	11'264'408	23'680'000	859'785
Kreuzlingen	Esslenstrasse 16, 18, 20, 22	12'022		2	10	15	5	51	8		9'340'700	9'345'000	12'870'000	612'591
Kreuzlingen	Reutistrasse 13, 15	3'960		10	10	8		35			5'839'900	5'400'000	8'320'000	405'516
Kreuzlingen	Zeppelinstrasse 11, 13, 15, Emmishoferstrasse 37, 39, 41	³⁾	1	2	12	27	4	64	11		14'911'600	14'065'000	20'590'000	903'213
Kriens	Amstutzweg 7, Amstutzstrasse 24	4'917		2	10	12		33			15'559'500	9'071'000	19'860'000	670'575
Lausanne	Avenue Auguste Tissot 6	1'219				4	4	8			2'998'700	5'340'300	7'248'000	217'006
Lausanne	Avenue Dickens 2, 4, 6, 8, Avenue d'Ouchy 9, Chemin du Treyblanc 1	2'494			8	12		7		2'106	13'987'400	14'167'480	21'310'000	930'574
Lausanne	Avenue Eugène-Rambert 5	877	2	3	8	4	3	11			4'197'900	4'426'052	7'495'000	345'380
Lausanne	Chemin de Bellerive 17	StWE	21	3				11			3'929'400	4'971'438	6'640'000	311'935
Lausanne	Chemin de la Prairie 60, 62	2'398	100			1		31		100	9'830'100	8'369'761	18'360'000	982'198
Lausanne	Rue de Genève 75	548	23	40		1				799	12'519'600	13'306'830	23'890'000	824'362
Lausanne	Rue du Crêt 6	393	12								1'344'200	1'103'010	2'216'000	124'985
Le Lignon	Avenue du Lignon 24, 25, 42, 43, 44, 45	1'256			49	80	21	152		18	41'341'900	40'387'000	61'780'000	2'228'199
Le Mont-sur-Lausanne	Route de Lausanne 14	3'171	4		10	4		39		1'212	6'017'000	8'916'490	6'261'000	514'831
Lugano	Via Simen 16, 18	2'205		12	24	12			51	183	12'130'000	11'309'000	16'280'000	801'198
Lutry	Chemin de la Culturaz 42A, 42B, 44A, 44B	2'875	13	8	8	12	4	50			12'158'700	11'681'302	22'180'000	774'602
Luzern	Morgartenstrasse 17, Zentralstrasse 16	868	2	3	3	4	4	9		561	8'657'900	6'295'000	14'600'000	544'525

²⁾ Die Grundstücksfläche ist in Hünenberg, Eichrüti 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38 berücksichtigt³⁾ Die Grundstücksfläche ist in Kreuzlingen, Esslenstrasse 16, 18, 20, 22 berücksichtigt

		Grundstückfläche in m ²	1- und 1/2-Zimmer- Wohnungen	2- und 2 1/2- Zimmer-Wohnungen	3- und 3 1/2- Zimmer-Wohnungen	4- und 4 1/2- Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungsflächen in m ²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
Männedorf	Alte Landstrasse 396, 398	1'866	1			2	4	18	1	111	4'403'300	6'284'989	6'521'000	278'706
Männedorf	Brunngasse 18	467			2	1	2				1'805'400	2'249'998	2'948'000	104'357
Männedorf	Hofenstrasse 7	1'304			3	3		10	2		2'169'200	2'445'622	3'135'000	118'675
Männedorf	Mooshalde 40, 42, 43, 44, 45, 46, Herweg 1	10'232			9	19	5	37	6		14'956'000	12'766'340	18'180'000	730'252
Meilen	Gruebstrasse 21, 23	3'768		7	7	12		28		66	7'393'600	6'744'586	13'510'000	476'730
Montreux	Av. des Alpes 38-58, Rue de la Rouvenettaz 8-14	3'506	1	3	37	15	17	35		2'397	32'430'900	38'706'900	29'840'000	1'361'105
Münchenbuchsee	Höheweg 4, 14, 18, 20	2'478		6		15		21			5'768'400	5'930'000	7'348'000	353'178
Münchenbuchsee	Oberdorfstrasse 35, 35a, 37, 37a	BR	1	5		13	1	27		552	7'781'200	7'832'200	7'715'000	450'055
MuttENZ	St. Jakobs-Strasse 10, 12	1'694	6	6	7	1		17	5	148	4'718'900	4'508'000	7'438'000	297'275
Niederhasli	Nöschikonerstrasse 24	1'331		3	6	3		12			2'240'000	2'646'040	4'367'000	179'750
Nussbaumen	Flurstrasse 4, 6, 8, 10	6'281			24	26	3	73			14'238'600	19'384'940	23'280'000	940'246
Nyon	Chemin de la Redoute 30, 32, 34, 36, 38	9'911	15	12	39		9	86		691	19'210'000	20'352'100	30'470'000	1'518'745
Oberhasli	Rebstrasse 13, 15, Birchstrasse 159, 161, 163, 165	5'557	2	11	1	12	12	46	6		12'530'400	10'350'950	17'440'000	684'968
Obernau b. Kriens	Hubelstrasse 12, 14, 16, 18, 20	7'449	4	9	12	28		63	7		14'349'000	14'629'000	19'860'000	854'228
Onex	Rue du Vieux-Moulin 9, 11	5'206		32		74		49	1	26	18'453'500	24'895'000	33'900'000	1'724'893
Opfikon	Farman-Strasse 8, 10, 12, 14	2'933		32	34	18		76		644	50'701'400	18'800'000	71'810'000	2'503'649
Préverenges	Route de Genève 64C, 64D	3'695	8	2	16	2		36			6'868'000	8'209'241	15'980'000	510'278
Préverenges	Route d'Yverdon 25b	2'411			8	8		23			3'671'300	4'123'600	5'251'000	287'650
Pully	Avenue de Lavaux 70a, 70b	1'797	3	15	7	2		16			4'018'400	4'356'146	7'978'000	376'594
Rapperswil-Jona	Heimatstrasse 20, 22, 24, 26, 28, 30	8'753		6	22	32		92	15		16'094'400	18'201'400	27'930'000	1'118'843
Rapperswil-Jona	Säntisstrasse 28	2'924		1	26	9		35			8'284'100	7'327'000	15'210'000	603'821
Reinach	Im Reinacherhof 61-93	5'136		12	15	15		48	4		16'634'700	11'745'000	21'670'000	869'841
Renens	Avenue du 14 Avril 1, 1B, 3, 5, 7, Route de Crissier 14	3'709	2	23	27	15		95		3'239	25'558'300	34'679'787	44'310'000	1'893'207
Riaz	Rue de la Perrausa 8, 14, 16	StWE		3	12	3		26			3'302'400	4'031'800	5'610'000	285'758
Richterswil	Im Leemann 9	1'075	1	5	3	3		9	2		3'027'000	2'905'928	5'669'000	205'925
Richterswil	Zugerstrasse 21, 23	1'098	1	4	8	2		7		95	3'088'600	3'761'856	5'527'000	215'163
Riehen	Grenzacherweg 261, 263	2'072		6	18	2		16			6'202'600	6'114'000	10'310'000	378'337
Riehen	Gstaltenrainweg 61-77, Niederholzboden 50-58	16'912	10	6	23	62	11	103	7		35'084'000	41'765'000	55'870'000	2'215'415
Rohr	Hauptstrasse 35, 37a, 37b, 37c, 37d	9'267	5	2	13	15		86	3	1'295	19'500'500	17'542'000	18'070'000	899'492
Rorbass	Joselrain 2-18, Nauengasse 11-31	16'188		6	19	26	11	78	35	46	16'425'200	19'619'922	22'520'000	1'101'345
Rorbass	Nauengasse 14, Zilacherstrasse 21, 23	3'572		4	6	9	3	27	5		4'574'800	4'779'950	6'690'000	320'961
Rotkreuz	Birkenmatt 10, 21, 23	1'947	2	3		13	5	47	6	552	11'739'600	10'136'000	16'230'000	704'932
Rüfenacht	Alte Bernstrasse 6, 8	2'084	2	3	9	2	1	13	3		3'313'000	5'055'000	4'337'000	206'176
Schlieren	Badenerstrasse 90, 92, 94, 104, 110, 112, 114	4'495	20	29	31	39	5	110	8	1'222	66'716'400	50'099'400	89'820'000	607'195
Schliern b. Köniz	Talbodenstrasse 84, 86	2'258		4		12		15	3		5'200'200	4'966'000	6'390'000	288'400
Sevelen	Guschastrasse 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23	8'580		17	28	22	2	103	3	16	14'553'700	19'864'800	17'760'000	1'081'085
Spreitenbach	Geeracherstrasse 14-32	7'804		20	17	21	1	83	14	61	13'241'000	22'012'000	24'660'000	1'033'887
St. Gallen	Folchartstrasse 24	1'714			3	3	3	10		15	3'592'000	3'704'100	5'113'000	211'314
St. Gallen	Gerhaldenstrasse 43, 45	1'960			12	1	2	10			4'340'000	4'841'800	6'196'000	249'860
St. Gallen	Schneebergstrasse 32, 34	1'044		1	1	5	3	2	1		3'792'100	3'652'900	5'116'000	212'375
Stäfa	Tödistrasse 9, 11, 13, 15	3'664			4	20		24	4	88	5'626'500	7'407'013	13'470'000	490'389
Steinhausen	Grabackerstrasse 40, 42, 44, 46, 48, 50, 65	15'828	5	1	9	7	57	117	16	205	43'256'000	39'927'000	57'080'000	2'358'149
Steinmaur	Frohbergstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15	9'921			9	33	14	81	24	27	18'747'500	19'213'649	22'990'000	1'037'661
Thônex	Chemin Edouard-Olivet 7, 9	922		4	4	6	4	20			4'233'500	4'894'000	6'231'000	314'048
Thun	Länggasse 1, 1a, 1b, 1c, Frutigenstrasse 16	5'500	12		18	23		100	1	2'486	22'988'300	31'700'000	32'120'000	1'479'154
Uster	Wilgüetlistrasse 17, 19	1'940			8	8		8			2'877'000	3'358'996	7'059'000	238'577
Wettingen	Ahornweg 1	2'181		8	17			7			5'361'900	6'064'000	9'897'000	374'319
Wetzikon	Ankengasse 5, 9	1'902		9	6	3		18			3'293'500	3'385'991	7'018'000	264'380
Widen	Schachenfeldstrasse 10-22, Bremgarterstrasse 19-27, 37, 39, Dornegasse 27-35, 41, 43	49'129	7	5	53	114	75	358	40	569	83'352'800	107'806'795	129'990'000	5'318'221
Wil	Grundgasse 1-7, 2-12	11'718	3	8	24	22	4	70	17	233	16'638'100	21'010'000	23'030'000	1'073'005
Winkel	Mülbachstrasse 1-23	11'762			22	16	8	81		93	19'946'500	15'225'973	27'170'000	1'054'386

		Grundstückfläche in m ²	1- und 1/2-Zimmer-Wohnungen	2- und 2 1/2-Zimmer-Wohnungen	3- und 3 1/2-Zimmer-Wohnungen	4- und 4 1/2-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungenflächen in m ²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
Winterthur	Hammerweg 1, 3	886	3	9	3			11			2'966'200	2'859'980	5'889'000	190'702
Winterthur	Moosackerstrasse 22, 24, 26, 28, 30, 32	5'429		8	21	11		47	10		10'443'200	11'224'825	15'100'000	686'220
Winterthur	Pionierstrasse 18, 20, 22, 24, Bahnmeisterweg 12, 14	4'422	12	21	35	43	7	144		2'032	53'600'000	40'445'040	87'650'000	3'504'926
Winterthur	Rütlistrasse 17	808		4	14			6			4'837'500	4'350'025	9'029'000	313'894
Winterthur	Rychenbergstrasse 55a, 55b, 57a, 57b, 67, 73	8'288		12	37	36	12	185	16	3'752	71'263'200	68'993'237	80'210'000	3'346'733
Winterthur	Sulzbergstrasse 1, 3	1'473		15	20	5		22			7'853'000	7'269'980	16'260'000	579'347
Winterthur	Walkestrasse 16	665	4	5	3	4		6			3'239'300	3'200'000	6'497'000	232'722
Yverdon-les-Bains	Avenue Général-Guisan 50, 52, 54, 56, 58	4'468	3	22	22	11	1	73		458	12'140'000	18'732'438	19'520'000	1'063'464
Zofingen	Kanalweg 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26	12'346		20	28	48	24	143	3		27'290'000	37'068'000	32'100'000	1'692'621
Zug	Bleichimatt 15, 17, 19	1'879		3	21			10			3'311'700	4'845'000	13'080'000	451'281
Zug	Gimenenstrasse 4	3'814		1	11	7	1	26			6'171'800	5'582'000	12'000'000	391'186
Zug	Steinhausstrasse 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33	8'955	12	16	44	28		123			26'682'300	22'404'000	52'220'000	1'800'937
Zürich	Anton-Higi-Strasse 6, 8, 12, 14	2'286		1	10	5		6			3'858'800	4'240'000	7'175'000	274'391
Zürich	Berninastrasse 50, 52	2'518	11	2		7		34	1	1'978	8'450'100	20'396'985	14'030'000	623'512
Zürich	Emil-Oprecht-Strasse 1, 3, 5, 7, 9	4'230		24	48	6	6	35		822	35'085'000	24'200'000	63'170'000	2'169'733
Zürich	Feldstrasse 63	166				5				76	2'394'500	2'660'000	5'794'000	158'047
Zürich	Georg-Kempf-Strasse 1-12, 14	16'379	11	11	64	60	5	152	15	481	37'776'800	41'221'277	78'860'000	2'843'454
Zürich	Gertrudstrasse 36	172			5						1'872'000	1'585'073	4'238'000	118'203
Zürich	Guggachstrasse 23	533			5	4		4		78	2'857'500	2'640'000	6'226'000	183'383
Zürich	Habsburgstrasse 39	322			10			2			4'372'000	3'439'980	8'914'000	245'748
Zürich	Hohlstrasse 283-305	6'760	2	15	38	26		108	7	2'014	30'022'100	38'859'970	54'160'000	2'025'305
Zürich	Hornbachstrasse 33	244	1		1	4		2			2'483'100	2'309'950	6'384'000	191'344
Zürich	Im oberen Boden 15, 17, 19, 21, 23	5'618		3	4	20	9	55	15	70	15'392'400	16'041'060	23'720'000	831'485
Zürich	Kinkelstrasse 24	634	3		8			3			2'601'100	2'530'020	5'705'000	161'530
Zürich	Klosbachstrasse 133	607					4	4	1		2'323'900	3'256'474	7'172'000	216'714
Zürich	Kreuzstrasse 40	712		22	4	5	1	15		371	17'347'200	11'499'950	36'410'000	1'020'650
Zürich	Lagerstrasse 81, 83, 85, 87, 89, 91	2'677	12	69	8			71			16'777'600	18'206'063	45'290'000	1'456'196
Zürich	Landhusweg 3, Seebacherstrasse 8	1'639	1	5	5	2		8	2		3'026'700	4'624'975	5'856'000	220'612
Zürich	Martastrasse 134	152			5				1		2'049'000	1'669'577	3'977'000	108'912
Zürich	Martastrasse 144, Aemtlerstrasse 106	358		6	11			2	1		4'428'000	4'168'716	11'850'000	313'997
Zürich	Nordstrasse 227	370		1	6			5		131	2'952'000	2'290'030	5'718'000	188'143
Zürich	Oerlikonerstrasse 63, 65	StWE			10	6		18			5'145'500	7'887'598	10'400'000	396'171
Zürich	Roggenstrasse 6, 8	500		24	4						5'445'500	4'689'984	15'240'000	465'165
Zürich	Schwandenholzstrasse 264, 266, 268, 270, 272	4'759	2		3	21	6	37	18		12'262'900	13'819'060	18'630'000	668'324
Zürich	Singlistrasse 31, 33, 35	1'925			12	7		12		27	5'044'600	5'055'020	10'570'000	345'091
Zürich	Stiglenstrasse 53, 55	1'682	8		16			9			5'991'000	4'555'000	11'850'000	382'949
Zürich	Trottenstrasse 33, 35	1'184	12		12			24			6'012'600	4'700'000	11'710'000	357'215
Zürich	Wieslergasse 12, 14	1'963		6	14			9	7	44	7'093'400	5'899'000	13'460'000	453'163
Zürich	Zweierstrasse 164	140					1	1		25	1'617'000	1'674'913	3'346'000	90'189
Total	Fertige Bauten	783'992	757	1'495	2'463	2'346	630	8'131	868	50'863	2'414'105'900	2'450'632'400	3'779'165'000	148'506'040

			Grundstückfläche in m ²					Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungsflächen in m ²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
			1- und 1/2- Zimmer-Wohnungen	2- und 2 1/2- Zimmer-Wohnungen	3- und 3 1/2- Zimmer-Wohnungen	4- und 4 1/2- Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen							
Angefangene Bauten	Basel	Hochstrasse 4-10, Pfeffingerstrasse 8-12, Solothurnerstrasse 11								18'389'000		18'389'000		
	Dübendorf	Am Stadtrand 11-23								46'601'000		46'601'000	650	
	Grand-Lancy	Chemin de Pesay 1-18, Chemin des Anémones 2-8								24'002'000		24'002'000	29'162	
	Winkel	Tüfwisstrasse 11-21, Spichergasse 3-12								60'659'000		60'659'000	694'376	
	Total	Angefangene Bauten								149'651'000	0	149'651'000	724'188	
Bauland	Total Bauland (inklusive Abbruchobjekte)								0	0	0	0		
Miteigentumsanteile	Visp	Brückenweg 8, 10, 12, 14	ME	25	33	21		88	1	6'472	29'713'200	22'662'750	37'400'000	1'682'968
	Total	Miteigentumsanteile		0	25	33	21	0	88	1	6'472	29'713'200	22'662'750	37'400'000
Total Grundstücksverzeichnis	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)									0	0	0	0	
	Angefangene Bauten									149'651'000	0	149'651'000	724'188	
	Fertige Bauten									2'414'105'900	2'450'632'400	3'779'165'000	148'506'040	
	Miteigentumsanteile									29'713'200	22'662'750	37'400'000	1'682'968	
	Total									2'593'470'100	2'473'295'150	3'966'216'000	150'913'196	

Aufstellung der Käufe und Verkäufe:

Käufe: Keine

Verkäufe: Bern, Giacomettistrasse 8 per 15.09.2020

Miteigentum:

Visp, Brückenweg 8, 10, 12, 14
Miteigentumsanteil 1/2

Finanzzahlen: nur Anteil Turidomus abgebildet

Abschluss per 31.12.	Ausschüttung pro Anspruch und Ertragsjahr in CHF	Ausschüttungs- rendite ²⁾ in %	Anlage- rendite ²⁾ in %	Inventarwert nach Ausschüttung in CHF	Anzahl Ansprüche
2003 ¹⁾				1'000.00	1'422'478
2003	50.00	4.76	5.57	1'005.98	1'422'478
2004	45.00	4.73	4.19	1'008.23	1'767'375
2005	45.00	4.27	4.45	1'008.10	1'767'375
2006	45.00	4.27	5.66	1'020.73	1'767'375
2007	46.00	4.32	4.99	1'024.84	1'767'375
2008	45.00	4.21	4.91	1'031.42	1'767'375
2009	45.00	4.18	5.44	1'042.99	1'767'375
2010	45.00	3.98	8.48	1'086.40	1'860'375
2011	48.00	4.02	9.99	1'146.88	1'931'575
2012	49.00	3.93	8.82	1'199.00	1'973'575
2013	49.00	3.79	7.79	1'243.45	2'027'006
2014	50.00	3.78	6.35	1'272.43	2'089'899
2015	46.00	3.33	8.59	1'335.68	2'135'430
2016	46.00	3.22	7.07	1'384.13	2'170'823
2017	46.00	3.13	6.06	1'421.97	2'188'384
2018	46.00	3.05	6.02	1'461.53	2'188'384
2019	44.00	2.82	6.72	1'515.76	2'228'384
2020	44.00	2.71	7.20	1'580.93	2'292'584

¹⁾ Gründung 01.01.2003

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

Eckdaten

	31.12.2020	31.12.2019
Gesamtvermögen	1'185'155'547	1'101'145'414
Marktwert fertige Bauten	1'130'136'000	1'048'095'000
Nettovermögen	1'055'503'446	1'028'709'824
Anzahl Ansprüche	878'258	878'258
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'158.81	1'128.31
Ausschüttung pro Anspruch	43.00	43.00

Kennzahlen¹⁾

	31.12.2020	31.12.2019
Mietausfallquote	3.80%	2.18%
Fremdfinanzierungsquote	6.10%	2.07%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	86.23%	87.39%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (GAV))	0.14%	0.15%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (NAV))	0.15%	0.15%
Eigenkapitalrendite (ROE)	6.28%	7.94%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5.75%	7.42%
Ausschüttungsrendite	3.58%	3.67%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	100.04%	94.51%
Anlagerendite	6.51%	8.27%

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

Valoren-Nr.
ISIN-Code

2.048.806
CH0020488067

Vermögensrechnung

Investitionen und Desinvestitionen

	CHF
Kauf	
Genève, Rue du Stand 15	46'683'000
Erneuerungen	
Basel, Aeschengraben 9	5'204'000
Zürich, Baumackerstrasse 35, Gubelstrasse 28, 32, 34, 36, Schulstrasse 3	244'000
Diverse	110'000
Total Investitionen 2020	52'241'000
Verkäufe	keine
Total Desinvestitionen 2020	0

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2020 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Proreal beträgt CHF 1'184'393'240 (Vorjahr CHF 1'100'889'848).

Die Marktwerte der Bestandesliegenschaften wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Angefangene Bauten werden «at cost» bewertet. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 2.2% (Vorjahr 2.4%) und 3.8% (Vorjahr 4.0%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.8% (Vorjahr 3.0%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen.

Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 31. Dezember 2020 auf CHF 1'158.81 (Vorjahr CHF 1'128.31) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Es ist im Rechnungsjahr keine Emission erfolgt.

Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Erfolgsrechnung

Erträge

Das Total des Soll-Mietertrags inkl. Baurechtszinsertrag nahm um 0.3% auf CHF 48'786'069 zu. Die Mietausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 3.80% (CHF 1'851'633) des Soll-Mietertrags inkl. Baurechtszinsertrag gegenüber 2.18% (CHF 1'061'751) im Vorjahr. Die grössten Leerstände bestanden in der Liegenschaft Basel, Aeschengraben 9 (CHF 216'562); Zürich, Baumackerstrasse 35, Gubelstrasse 28, 32, 34, 36 (CHF 333'908) und Zürich, Binzmühlestrasse 170 (CHF 224'794). Aufgrund der Covid-19-Pandemie wurden Mietzinserrasse in der Höhe von rund CHF 675'000 gewährt.

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 34'290 auf CHF 94'839 gesunken. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 2'121'151 (Vorjahr CHF 1'626'877) und machte somit 4.5% (Vorjahr 3.4%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 3'688'578 (Vorjahr CHF 2'673'193) bzw. 7.9% (Vorjahr 5.6%) 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

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

	Investitions- beschluss CHF	Investiert CHF	Offene Ver- pflichtungen CHF
Erneuerungen			
Basel, Aeschengraben 9	16'340'000	6'418'000	9'922'000
Zürich, Baumackerstrasse 35, Gubelstrasse 28, 32, 34, 36, Schulstrasse 3	4'811'000	244'000	4'567'000
Total Verpflichtungen per 31.12.2020	21'151'000	6'662'000	14'489'000

Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2020 beträgt CHF 37'748'524. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 20'820'256) steht ein Betrag von CHF 58'568'780 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Betrag von CHF 43.00 (Vorjahr CHF 43.00) je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 3.58% (Vorjahr 3.67%). Die Anlagerendite beläuft sich auf 6.51% (Vorjahr 8.27%).

Vermögensrechnung per 31. Dezember

	2020 CHF	2019 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	762'307	255'566
Flüssige Mittel	110'875	76'456
Kurzfristige Forderungen	651'432	179'110
Rechnungsabgrenzungen	0	0
Anlagevermögen	1'184'393'240	1'100'889'848
Immobilien	1'184'393'240	1'100'889'848
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0	0
Fertige Bauten (inklusive Land)	1'130'136'000	1'048'095'000
Miteigentumsanteile	54'257'240	52'794'848
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
Gesamtvermögen	1'185'155'547	1'101'145'414
Passiven		
Fremdkapital	129'652'101	72'435'590
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1'358'124	1'299'844
Rechnungsabgrenzungen	67'977	71'746
Hypothekarschulden	72'300'000	22'800'000
Andere verzinsliche Darlehen	0	0
Latente Steuern	55'926'000	48'264'000
Nettovermögen	1'055'503'446	1'028'709'824
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	1'201.81	1'171.31
Ausschüttung	43.00	43.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'158.81	1'128.31
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	42.98	45.50
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	1'028'709'824	989'634'878
Zeichnungen	0	0
Rücknahmen	0	0
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-37'765'094	-39'521'610
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	64'558'716	78'596'556
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	1'055'503'446	1'028'709'824

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2020 CHF	2019 CHF
Mietertrag netto	46'725'593	47'496'060
Soll-Mietertrag	47'349'257	47'209'664
Minderertrag Leerstand	-1'848'103	-1'050'025
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-3'529	-11'726
Übrige Erträge aus Liegenschaften	1'227'969	1'348'148
Unterhalt Immobilien	-5'809'729	-4'300'070
Instandhaltung	-2'121'151	-1'626'877
Instandsetzung	-3'688'578	-2'673'193
Operativer Aufwand	-3'102'861	-3'136'006
Ver- und Entsorgungskosten	-104'714	-97'589
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-599'610	-676'643
Delkredere	0	0
Versicherung	-427'777	-425'724
Bewirtschaftungshonorare	-1'162'772	-1'164'142
Vermietungs- und Insertionskosten	-87'566	-54'561
Übriger operativer Aufwand	-198'087	-286'202
Steuern und Abgaben	-522'334	-431'145
Operatives Ergebnis	37'813'003	40'059'984
Sonstige Erträge	1'525'083	1'535'624
Aktivzinsen	1'601	2'962
Aktivierete Bauzinsen	27'221	95'851
Baurechtszinsenertrag	1'436'812	1'436'812
Übrige Erträge	59'449	0
Finanzierungsaufwand	-1'201'526	-1'235'739
Hypothekarzinsen	-94'839	-129'129
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-77	0
Baurechtszinsaufwand	-1'106'610	-1'106'610
Verwaltungsaufwand	-388'035	-399'044
Vergütung Geschäftsführung	-240'866	-239'838
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-52'077	-49'195
Übriger Verwaltungsaufwand	-95'092	-110'011
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	0	0
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0	0
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0	0
Nettoertrag des Rechnungsjahres	37'748'524	39'960'826
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Realisierter Erfolg	37'748'524	39'960'826
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	26'810'192	38'635'730
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	34'472'192	49'901'730
Veränderung latente Steuern	-7'662'000	-11'266'000
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	64'558'716	78'596'556
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	37'748'524	39'960'826
Vortrag des Vorjahres	20'820'256	18'624'524
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	58'568'780	58'585'350
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-37'765'094	-37'765'094
Vortrag auf neue Rechnung	20'803'686	20'820'256

		Grundstückfläche in m ²	1- und 1/2-Zimmer-Wohnungen	2- und 2 1/2-Zimmer-Wohnungen	3- und 3 1/2-Zimmer-Wohnungen	4- und 4 1/2-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungsflächen in m ²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF	
Fertige Bauten ¹⁾	Basel	Aeschengraben 9	3'549			1		247	1	7'204	48'681'900	43'654'000	63'510'000	2'471'729	
	Basel	Steinentorstrasse 45	282	12	3					851	6'848'300	6'093'000	9'727'000	323'859	
	Bern	Hilfikerstrasse 1	BR						105	1	14'857	76'586'000	77'000'000	82'560'000	3'654'247
	Bern	Hilfikerstrasse 3	BR						114	6	16'290	79'458'400	84'000'000	88'130'000	3'873'652
	Bremgarten	Sonnengutstrasse 2, 4	STWE						61	4	7'844	32'899'800	27'272'107	34'090'000	2'222'657
	Chur	Giacomettistrasse 32, 34	2'933		1	2	8	2	47	1	1'212	10'161'300	9'821'138	11'400'000	585'475
	Dübendorf	Lagerstrasse 14	5'061						133		7'782	24'043'600	20'299'974	19'630'000	1'285'808
	Emmenbrücke	Bahnhofstrasse 7	1'281	1	3		1		29		1'416	3'255'400	5'391'000	4'126'000	260'600
	Genève	Quai du Seujet 20	632					15	66		2'372	22'351'400	22'042'000	29'080'000	1'343'766
	Genève	Rue du Stand 15	BR						71		2'954	46'683'000	19'863'251	46'820'000	145'990
	Grand-Lancy	Avenue Eugène Lance 38, 38Bis	4'292						95		5'883	38'467'000	30'987'000	33'310'000	1'418'338
	Ittigen	Ey 10	7'582						240	14	26'545	123'037'000	131'060'000	132'400'000	5'377'524
	Liebfeld	Stationsstrasse 12, 14	4'857				1		125	2	10'562	28'764'200	36'000'000	34'380'000	1'703'926
	Zug	Baarerstrasse 82	1'412		8	3	2		72		2'502	20'501'000	15'030'000	28'850'000	1'180'446
	Zürich	Albulastrasse 55, 57	3'252						88		7'325	23'412'900	28'300'000	23'010'000	1'396'299
	Zürich	Baumackerstrasse 35, Gubelstrasse 28, 32, 34, 36, Schulstrasse 3	4'974	8	2	20	19	3	128	4	9'175	67'669'200	66'640'000	81'360'000	3'254'510
	Zürich	Binzmühlestrasse 170	10'716						74	1	18'528	59'198'700	37'550'000	69'210'000	3'084'988
	Zürich	Bleicherweg 21, Beethovenstrasse 35	1'461						71	2	7'302	111'929'100	55'667'773	144'240'000	4'960'605
	Zürich	Eisengasse 16	423		1	1			5		646	4'413'000	4'326'000	6'934'000	164'100
	Zürich	Eisengasse 18	264			1	1	1	3	1		6'826'000	3'900'000	6'789'000	192'600
	Zürich	Josefstrasse 212, 214, 216, 218	7'056						71	2	17'555	81'330'500	50'240'000	135'390'000	5'921'473
	Zürich	Mühlebachstrasse 70	532		1	1			21		1'313	11'325'000	5'936'000	14'380'000	414'755
	Zürich	Seefeldstrasse 108	932				3	3	18	2	1'255	9'864'100	9'300'035	19'990'000	656'453
	Zürich	Wiesenstrasse 11	755					1	8	1	913	5'432'200	5'062'361	10'820'000	391'180
Total	Fertige Bauten	62'246	21	19	29	35	25	1'892	42	172'285	943'139'000	795'435'640	1'130'136'000	46'284'980	
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		2	6	1	193	22	189	7'173'000	14'044'800	7'765'680	440'614	
	Bern	Terrain Spitalgasse 17, 19, 21, Schauplatzgasse 8, 10	A-BR/ME								32'626'500	A-Baurecht	46'491'560	1'436'812	
	Total Miteigentumsanteile		0	2	6	1	0	193	22	189	39'799'500	14'044'800	54'257'240	1'877'425	
Total Grundstücksverzeichnis	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										0	0	0	0	
	Angefangene Bauten										0	0	0	0	
	Fertige Bauten										943'139'000	795'435'640	1'130'136'000	46'284'980	
	Miteigentumsanteile										39'799'500	14'044'800	54'257'240	1'877'425	
	Total										982'938'500	809'480'440	1'184'393'240	48'162'405	

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

Aufstellung der Käufe und Verkäufe:

Käufe: Genève, Rue du Stand 15 per 19.11.2020

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

Abschluss per 31.12.	Ausschüttung pro Anspruch und Ertragsjahr in CHF	Ausschüttungs- rendite ²⁾ in %	Anlage- rendite ²⁾ in %	Inventarwert nach Ausschüttung in CHF	Anzahl Ansprüche
2003 ¹⁾				1'000.00	388'366
2003	50.00	4.76	2.48	973.49	388'366
2004	45.00	4.89	2.46	956.60	394'930
2005	35.00	4.49	1.39	944.21	394'930
2006	35.00	3.57	3.40	941.22	489'602
2007	40.00	4.08	7.15	964.36	534'357
2008	42.50	4.22	2.95	947.11	534'357
2009	43.50	4.40	4.37	944.87	534'357
2010	43.50	4.30	7.14	968.85	596'735
2011	43.50	4.12	8.98	1'012.37	636'635
2012	45.00	4.19	6.10	1'029.17	655'635
2013	46.50	4.28	5.48	1'039.02	680'734
2014	45.00	4.18	3.55	1'030.88	737'144
2015	45.00	4.16	4.90	1'036.37	878'258
2016	45.00	4.14	4.97	1'042.85	878'258
2017	45.00	4.08	5.81	1'058.47	878'258
2018	45.00	3.99	6.46	1'081.82	878'258
2019	43.00	3.67	8.27	1'128.31	878'258
2020	43.00	3.58	6.51	1'158.81	878'258

¹⁾ Gründung 01.01.2003

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

Eckdaten

	31.12.2020	31.12.2019
Gesamtvermögen	787'750'206	635'090'484
Marktwert fertige Bauten	459'400'000	335'030'000
Nettovermögen	691'093'555	607'667'424
Anzahl Ansprüche	669'503	603'000
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'012.25	1'007.74
Ausschüttung pro Anspruch	20.00	0.00

Kennzahlen¹⁾

	31.12.2020	31.12.2019
Mietausfallquote	14.51%	11.04%
Fremdfinanzierungsquote	11.49%	3.38%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	98.14%	108.04%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (GAV))	0.10%	0.09%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (NAV))	0.11%	0.09%
Eigenkapitalrendite (ROE)	2.51%	1.30%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2.40%	1.43%
Ausschüttungsrendite	1.94%	n/a
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	100.87%	n/a
Anlagerendite	2.43%	1.47%

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

Valoren-Nr.
ISIN-Code

30.770.251
CH0307702511

Vermögensrechnung

Investitionen und Desinvestitionen

	CHF
Kauf	
Basel, Klybeckstrasse 200	67'685'000
Zürich, Stadelhoferstrasse 22	54'159'000
Kauf / Bauland	
Aesch, Wohnsiedlung Aere	10'960'000
Reinach, Wohnsiedlung Aere	16'928'000
Neubau	
Bussigny, Chemin, de Mochettaz 2, 4, 6	8'896'000
Dübendorf, Am Stadtrand 1, 3, 5 / Zürichstrasse 132, 134	29'238'000
Horw, N2	862'000
Kriens, N1	4'772'000
Regensdorf, Althardstrasse 70	7'275'000
Thônex, Communaux d'Ambilly	8'916'000
Total Investitionen 2020	209'691'000
Teilverkäufe	
Regensdorf, ZWHATT: Baufeld Hochhaus H inkl. Cornershop	26'500'000
Regensdorf, ZWHATT: Baufeld Längsbau	3'564'000
Total Desinvestitionen 2020	30'064'000

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2020 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Urban & Mixed-use beträgt CHF 782'088'000 (Vorjahr CHF 599'936'000).

Die Marktwerte der Bestandesliegenschaften wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Angefangene Bauten werden «at cost» bewertet. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 2.1% (Vorjahr 2.4%) und 3.6% (Vorjahr 3.7%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.7% (Vorjahr 2.9%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen.

Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 31. Dezember 2020 auf CHF 1'012.25 (Vorjahr CHF 1'007.74) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Es erfolgten Kapitalabrufe von total 66'503 Ansprüchen.

Durch diese Tätigkeit flossen der Anlagegruppe Urban & Mixed-use eigene Mittel in der Höhe von total CHF 66'503'000 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 15'979'143. Die Mietausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 14.51% (CHF 2'318'241) des Soll-Mietertrags gegenüber 11.04% (CHF 1'269'991) im Vorjahr. Die grössten Leerstände bestanden in den Liegenschaften

Plan-les-Ouates, Rte. de la Galaise 32 (CHE 1'100'051); Regensdorf, Althardstrasse 70 (CHF 639'609) und Winterthur, Zürcherstrasse 15, 19, 21 (CHF 312'208). Aufgrund der Covid-19-Pandemie wurden Mietzinserrasse in der Höhe von rund CHF 325'000 gewährt.

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 50'446 auf CHF 124'338 gestiegen. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 856'854 (Vorjahr CHF 480'257) und machte somit 6.2% (Vorjahr 4.6%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 182'612 (Vorjahr CHF 0) bzw. 1.3% (Vorjahr 0.0%) 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

Am Bilanzstichtag bestanden folgende Beschlüsse der Anlagekommission über Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Investitionstätigkeit der Anlagegruppe Urban & Mixed-use:

	Investitions- beschluss CHF	Investiert CHF	Offene Ver- pflichtungen CHF
Kauf			
Genève, Rue Ernest-Bloch 31, 33	55'600'000	1'810'000	53'790'000
Zürich, Stadelhoferstrasse 18, 20, 22	98'100'000	54'159'000	43'941'000
Neubauten			
Bussigny, Chemin de Mochettaz 2, 4, 6	135'500'000	49'320'000	86'180'000
Dübendorf, Am Stadtrand 1, 3, 5, Zürichstrasse 132, 134	84'400'000	76'329'000	8'071'000
Horw/Kriens, Ziegeleipark, Baufeld N1/N2	83'395'000	39'799'000	43'596'000
Plan-les-Ouates, Route de la Galaise 32	84'741'000	83'184'000	1'557'000
Regensdorf, Althardstrasse 70	113'851'000	86'298'000	27'553'000
Reinach/Aesch, Wohnsiedlung Aere	105'800'000	27'888'000	77'912'000
Thônex, Communaux d'Ambilly	66'000'000	43'054'000	22'946'000
Total Verpflichtungen per 31.12.2020	827'387'000	461'841'000	365'546'000

Für die Liegenschaft in Genève, Rue Ernest-Bloch 31, 33, wurde ein Kaufvertrag abgeschlossen, wobei das Eigentum an der Immobilie am 01.01.2021 übergehen wird. Der bereits investierte Betrag von Genève ist in den kurzfristigen Forderungen enthalten.

Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2020 beträgt CHF 13'274'031. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 18'252'019) steht ein Betrag von CHF 31'526'049 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Betrag von CHF 20.00 (Vorjahr CHF 0.00) je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 1.94% (Vorjahr n/a). Die Anlagerendite beläuft sich auf 2.43% (Vorjahr 1.47%).

Vermögensrechnung per 31. Dezember

	2020 CHF	2019 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	5'662'206	35'154'484
Flüssige Mittel	65'036	70'507
Kurzfristige Forderungen	5'592'071	35'081'557
Rechnungsabgrenzungen	5'099	2'420
Anlagevermögen	782'088'000	599'936'000
Immobilien	782'088'000	599'936'000
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	27'888'000	74'589'000
Angefangene Bauten (inklusive Land)	294'800'000	190'317'000
Fertige Bauten (inklusive Land)	459'400'000	335'030'000
Miteigentumsanteile	0	0
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
Gesamtvermögen	787'750'206	635'090'484
Passiven		
Fremdkapital	96'656'651	27'423'060
Kurzfristige Verbindlichkeiten	4'445'697	6'252'348
Rechnungsabgrenzungen	43'954	30'712
Hypothekarschulden	86'350'000	20'300'000
Andere verzinsliche Darlehen	3'500'000	0
Latente Steuern	2'317'000	840'000
Nettovermögen	691'093'555	607'667'424
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	603'000	460'000
Veränderungen im Berichtsjahr	66'503	143'000
Stand am Ende der Berichtsperiode	669'503	603'000
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	1'032.25	1'007.74
Ausschüttung	20.00	0.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'012.25	1'007.74
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	19.83	18.69
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	607'667'424	456'855'277
Zeichnungen	66'503'000	143'000'000
Rücknahmen	0	0
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	0	0
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	16'923'131	7'812'147
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	691'093'555	607'667'424

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	2020 CHF	2019 CHF
Mietertrag netto	13'838'070	10'505'050
Soll-Mietertrag	15'979'143	11'507'288
Minderertrag Leerstand	-2'304'755	-1'270'301
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-13'486	310
Übrige Erträge aus Liegenschaften	177'168	267'753
Unterhalt Immobilien	-1'039'466	-480'257
Instandhaltung	-856'854	-480'257
Instandsetzung	-182'612	0
Operativer Aufwand	-1'287'098	-801'908
Ver- und Entsorgungskosten	-27'433	-852
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-444'563	-274'743
Delkredere	0	0
Versicherung	-139'293	-87'762
Bewirtschaftungshonorare	-408'546	-292'717
Vermietungs- und Insertionskosten	-37'775	-30'183
Übriger operativer Aufwand	-63'979	-82'508
Steuern und Abgaben	-165'509	-33'144
Operatives Ergebnis	11'511'506	9'222'885
Sonstige Erträge	2'163'123	2'336'530
Aktivzinsen	0	2'679
Aktivierte Bauzinsen	1'830'608	1'618'851
Baurechtszinsertrag	0	0
Übrige Erträge	332'515	715'000
Finanzierungsaufwand	-124'506	-77'725
Hypothekarzinsen	-124'338	-73'891
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-168	-3'834
Baurechtszinsaufwand	0	0
Verwaltungsaufwand	-276'092	-209'243
Vergütung Geschäftsführung	-115'479	-84'037
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-19'295	-13'656
Übriger Verwaltungsaufwand	-141'318	-111'551
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	0	0
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0	0
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0	0
Nettoertrag des Rechnungsjahres	13'274'031	11'272'447
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Realisierter Erfolg	13'274'031	11'272'447
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	3'649'100	-3'460'300
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	5'126'100	-3'336'300
Veränderung latente Steuern	-1'477'000	-124'000
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	16'923'131	7'812'147
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	13'274'031	11'272'447
Vortrag des Vorjahres	18'252'019	6'979'571
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	31'526'049	18'252'019
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-13'390'060	0
Vortrag auf neue Rechnung	18'135'989	18'252'019

			Grundstückfläche in m ²	1- und 1/2-Zimmer-Wohnungen	2- und 2 1/2-Zimmer-Wohnungen	3- und 3 1/2-Zimmer-Wohnungen	4- und 4 1/2-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungenflächen in m ²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
Fertige Bauten ¹⁾	Basel	Klybeckstrasse 200	8'001						37		19'664	67'685'400	98'876'000	63'800'000	362'500
	Genève	Rue de l'Athénée 26	271	7				12		2	511	20'265'700	17'149'000	20'900'000	742'110
	Plan-les-Ouates	Route de la Galaise 32	1'962						150		12'281	83'183'900	85'816'200	84'730'000	3'043'673
	Regensdorf	Althardstrasse 60	2'745			1	1		20		4'319	14'460'600	17'916'964	11'880'000	613'602
	Winterthur	Zürcherstrasse 7	2'285						24	1	7'892	63'225'700	29'550'000	59'080'000	2'034'217
	Winterthur	Zürcherstrasse 15, 19, 21	8'610						87	6	7'453	50'710'500	29'952'750	49'290'000	1'482'138
	Zürich	Edenstrasse 20	4'032						70	2	11'721	113'367'000	52'260'000	116'230'000	3'257'864
	Zürich	Stadelhoferstrasse 22	1'024						29		3'067	54'159'300	17'635'000	53'490'000	55'263
	Total fertige Bauten		28'930	7	0	1	1	12	417	11	66'908	467'058'100	349'155'914	459'400'000	11'591'366
Angefangene Bauten	Bussigny	Chemin de Mochettaz 2, 4, 6										49'320'000		49'320'000	
	Dübendorf	Am Stadtrand 1, 3, 5, Zürichstrasse 132, 134										76'329'000		76'329'000	908
	Horw	Ziegeleiweg 2, 3, 4, 5										21'858'000		21'858'000	
	Kriens	Ziegeleiweg 1										17'941'000		17'941'000	
	Regensdorf	Althardstrasse 70										86'298'000	66'458'803	86'298'000	2'245'796
	Thônex	Communaux d'Ambilly										43'054'000		43'054'000	
	Total angefangene Bauten											294'800'000	66'458'803	294'800'000	2'246'704
Bauland	Aesch	Wohnsiedlung Aere										10'960'000		10'960'000	
	Reinach	Wohnsiedlung Aere										16'928'000		16'928'000	
	Total Bauland (inklusive Abbruchobjekte)											27'888'000	0	27'888'000	0
Miteigentumsanteile	Total Miteigentumsanteile										0	0	0	0	
Total Grundstücksverzeichnis	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)											27'888'000	0	27'888'000	0
	Angefangene Bauten											294'800'000	66'458'803	294'800'000	2'246'704
	Fertige Bauten											467'058'100	349'155'914	459'400'000	11'591'366
	Miteigentumsanteile											0	0	0	0
	Total											789'746'100	415'614'717	782'088'000	13'838'070

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

Aufstellung der Käufe und Verkäufe:

Käufe: Aesch/Reinach, Wohnsiedlung Aere per 30.04.2020
 Basel, Klybeckstrasse 200 per 16.11.2020
 Zürich, Stadelhoferstrasse 22 per 14.12.2020

Verkäufe: Regensdorf, Althardstrasse 70 (Teilabtretung an Anlagestiftung Adimora und Anlagestiftung Pensimo) per 24.09.2020

Miteigentum:

Aesch/Reinach, Wohnsiedlung Aere
 Miteigentumsanteil 380/1000
 Finanzzahlen: nur Anteil Turidomus abgebildet

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

Abschluss per 31.12.	Ausschüttung pro Anspruch und Ertragsjahr in CHF	Ausschüttungs- rendite ²⁾ in %	Anlage- rendite ²⁾ in %	Inventarwert nach Ausschüttung in CHF	Anzahl Ansprüche
2016 ¹⁾	0.00	n/a	1.26	1'012.55	90'000
2017	0.00	n/a	0.80	1'020.62	130'000
2018	0.00	n/a	-2.69	993.16	460'000
2019	0.00	n/a	1.47	1'007.74	603'000
2020	20.00	1.94	2.43	1'012.25	669'503

¹⁾ Gründung 15.12.2015

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

Bilanz per 31. Dezember	2020 CHF	2019 CHF
Aktiven		
Flüssige Mittel	0	0
Darlehen ¹⁾	142'365	140'955
Total Aktiven	142'365	140'955

	CHF	CHF
Stammvermögen		
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Gewinnvortrag	40'955	39'560
Ertragsüberschuss	1'410	1'396
Total Stammvermögen	142'365	140'955

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	2020 CHF	2019 CHF
Aufwand		
Sonstige Aufwendungen	0	0
Total Aufwand	0	0

	CHF	CHF
Ertrag		
Zinsertrag	1'410	1'396
Total Ertrag	1'410	1'396
Ertragsüberschuss	1'410	1'396

Verwendung des Ertragsüberschusses	2020 CHF	2019 CHF
Übertrag auf Stammvermögen	1'410	1'396
Total Ertragsüberschuss	1'410	1'396

¹⁾ Darlehen an die Anlagestiftung Turidomus Anlagegruppe Casareal

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 4, 8–19, 21, 24–27, 29, 32–35, 37, 44–50), für das am 31. Dezember 2020 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 2020 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

Alexander Kosovan
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Severin Holder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 19. März 2021

An die Anlegerversammlung der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus, Zürich

Die Grundstücke der Anlagestiftung Turidomus, der drei Anlagegruppen Casareal, Proreal und Urban & Mixed-use werden von den Schätzungsexperten Pascal Marazzi-de Lima und Hervé Froidevaux (beide Partner der Firma Wüest Partner AG) jährlich auf ihren aktuellen Marktwert bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 31. Dezember 2020.

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 werden 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 2020).

Bewertungsmethode

Die Liegenschaften der Anlagestiftung Turidomus, Anlagegruppen Casareal, Proreal und Urban & Mixed-use, werden nach der Discounted-Cashflow-Methode bewertet. 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 2020 für die Anlagegruppe Casareal

Per 31. Dezember 2020 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Turidomus, Anlagegruppe Casareal mit insgesamt 196 Liegenschaften auf CHF 3'966'216'000 geschätzt (2019: CHF 3'722'981'000). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 wurde eine Liegenschaft fertiggestellt (Schlieren, Badenerstrasse). Vier Objekte befinden sich im Bau und wurden deshalb «at cost» bewertet (Basel, Hochstrasse; Dübendorf, Am Stadtrand; Grand-Lancy, Chemin de Pesay, und Winkel, Tüfwiesstrasse). Eine Liegenschaft wurde verkauft (Bern, Giacomettistrasse).

Von den 191 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 12 Liegenschaften abgewertet und 179 Liegenschaften wurden aufgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung von 4.6% des Bestandes statt (+ CHF 162'240'000 gegenüber 2019).

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 und marktbedingt reduzierten Ertragserwartungen.

**Bewertungsergebnisse
per 31. Dezember 2020 für
die Anlagegruppe Proreal**

Per 31. Dezember 2020 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Turidomus, Anlagegruppe Proreal mit 26 Liegenschaften auf CHF 1'184'393'240 geschätzt (2019: CHF 1'100'889'848). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 wurde eine Liegenschaft erworben (Genève, Rue du Stand). Von den 25 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 3 Liegenschaften abgewertet und 22 Liegenschaften wurden aufgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung des Bestandes von 3.3% statt (+ CHF 36'683'392 gegenüber 2019).

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 und marktbedingt reduzierten Ertragserwartungen.

**Bewertungsergebnisse
per 31. Dezember 2020
für die Anlagegruppe
Urban & Mixed-use**

Per 31. Dezember 2020 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Turidomus, Anlagegruppe Urban & Mixed-use mit 16 Liegenschaften auf CHF 782'088'000 geschätzt (2019: CHF 599'936'000). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 wurden zwei bestehende Liegenschaften (Zürich, Stadelhoferstrasse, und Basel, Klybeckstrasse) neu erworben. Zudem wurden zwei Liegenschaften im Bau gekauft, welche «at cost» bewertet werden (Aesch, Stöcklin-Areal, und Reinach, Stöcklin-Areal). Weitere 6 Objekte befinden sich im Bau und wurden deshalb ebenfalls «at cost» bewertet. Von den 6 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 2 Liegenschaften abgewertet und 4 Liegenschaften aufgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung von 2.1% statt (+ CHF 7'080'000 gegenüber 2019).

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 und marktbedingt reduzierten Ertragserwartungen.

Zürich, 14. Dezember 2020

Die Schätzungsexperten
Pascal Marazzi-de Lima

Hervé Froidevaux

Anhang

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. August 2019

Prospekt

Prospekt vom Januar 2021

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
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 Pensionskasse SWISS Cockpit (bis 30.09.2020)

Anlagekommission

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

Zusammensetzung Anlagekommission

Andi Hoppler, Zürich, Präsident
Michel Gut, Lausanne
Andreas Kressler, Basel
Othmar Stöckli, Zug
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 0.23%, für die Anlagegruppe Proreal 0.15% und für die Anlagegruppe Urban & Mixed-use 0.11%.

Revisionsstelle, Aufsichtsbehörde, Schätzungsexperten, Compliance Officer**Revisionsstelle**

Deloitte AG ist die Revisionsstelle der Anlagestiftung Turidomus. Die Revisionsstelle wird jeweils jährlich von der Anlegerversammlung gewählt.

Aufsichtsbehörde

Gesetzliche Aufsichtsbehörde über die Anlagestiftungen 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 2020	Anlagegruppe Casareal	Anlagegruppe Proreal	Anlagegruppe Urban & Mixed-use
Allgemeine Pensionskasse der SAirGroup	276'575	154'149	–
comPlan	58'238	63'257	100'000
Fonds de Pensions Nestlé (Fondation Edouard Muller)	349'941	–	120'000
Kaderversicherung der SAirGroup	38'465	24'297	–
Pensionskasse DUFY	6'619	7'407	–
Pensionskasse Post	495'617	72'079	150'000
Pensionskasse SBB	37'712	150'141	99'503
Pensionskasse Stadt Zürich	421'560	201'184	150'000
Pensionskasse SWISS Cockpit	129'732	19'218	–
Personalvorsorge Gate Gourmet Switzerland	35'334	14'307	–
Personalvorsorge Piora	12'653	7'489	–
Personalvorsorge Swissport	89'212	77'738	50'000
Personalvorsorgestiftung der Cargologic AG	15'113	15'134	–
PFS Vorsorgestiftung II	5'364	3'868	–
SWISS Vorsorgestiftung für das Kabinenpersonal	71'670	67'990	–
Versicherungseinrichtung des Flugpersonals der Swissair	248'779	–	–
Total Ansprüche	2'292'584	878'258	669'503

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 in der Kategorie Fertige Bauten 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. Angefangene Bauten werden «at cost» bewertet.

Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze der Anlagegruppe Casareal liegen zwischen 2.2% (Vorjahr 2.4%) und 3.4% (Vorjahr 3.5%). Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.8% (Vorjahr 3.0%). Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze der Anlagegruppe Proreal liegen zwischen 2.2% (Vorjahr 2.4%) und 3.8% (Vorjahr 4.0%). Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.8% (Vorjahr 3.0%). Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze der Anlagegruppe Urban & Mixed-use liegen zwischen 2.1% (Vorjahr 2.4%) und 3.6% (Vorjahr 3.7%). Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.7% (Vorjahr 2.9%). Weitere Details können dem Bericht der Schätzungsexperten (Seiten 40 und 41) entnommen werden.

Geschätzte Liquidationssteuern

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

Erläuterung der Vermögensanlage

**Organisation der Anlage-
tätigkeit, Anlagereglement**

Die Anlagestiftung Turidomus führt die drei wirtschaftlich autonomen Anlagegruppen Casareal, Proreal und Urban & Mixed-use. Die Anlage der Mittel erfolgt nach den Vorgaben der vom Stiftungsrat genehmigten Anlagerichtlinien.

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

Darstellung der Vermögensanlage nach Anlagekategorie per 31. Dezember 2020

Anlagekategorie	Anlagegruppe Casareal		Anlagegruppe Proreal		Anlagegruppe Urban & Mixed-use	
	CHF	in %	CHF	in %	CHF	in %
Liquidität	1'791'647	0.04	110'875	0.01	65'036	0.01
Forderungen	4'622'471	0.12	651'432	0.05	5'597'170	0.71
Immobilien Schweiz	3'966'216'000	99.84	1'184'393'240	99.94	782'088'000	99.28
Gesamtvermögen	3'972'630'118	100.00	1'185'155'547	100.00	787'750'206	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	41%	45%	63%
Ostschweiz	5%	1%	
Innerschweiz	12%	3%	
Nordwestschweiz	13%	9%	14%
Bern	4%	32%	
Südschweiz	3%	1%	
Genfersee	20%	9%	23%
Westschweiz	2%		
Total	100%	100%	100%

Quelle: Wüest Partner AG

Derivative Finanzinstrumente Die Anlagestiftung Turidomus tätigt keine Derivatgeschäfte.

Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsschädigungen

Mit Bezug auf Art. 40 ASV kann festgestellt werden: Weder die Pensimo Management AG noch die Anlagestiftung Turidomus vereinnahmen oder bezahlen Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsschädigungen.

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 1'692'165 (Vorjahr CHF 1'746'780), für die Anlagegruppe Proreal CHF 388'035 (Vorjahr CHF 399'044) und für die Anlagegruppe Urban & Mixed-use CHF 276'092 (Vorjahr CHF 209'243) 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 2020 für die Anlagegruppe Casareal auf 0.6%, für die Anlagegruppe Proreal auf 0.5% und für die Anlagegruppe Urban & Mixed-use auf 0.7% des Soll-Mietertrags pro Jahr. Dies entspricht einer Vergütung von CHF 1'006'646 (Vorjahr CHF 1'005'352) für die Anlagegruppe Casareal bzw. CHF 240'866 (Vorjahr CHF 239'838) für die Anlagegruppe Proreal und CHF 115'479 (Vorjahr CHF 84'037)

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		Rückzahlung	Bestand in CHF
		31.12.2019 ¹⁾	Aufnahme		
16.12.2019 – 30.11.2020	0.28%	25'000'000	78'600'000	103'600'000	0
31.12.2019 – 11.09.2020	0.27%	6'100'000	34'400'000	40'500'000	0
30.04.2020 – 15.12.2020	0.29%	0	41'900'000	41'900'000	0
		31'100'000	154'900'000	186'000'000	0
Gewichteter durchschnittlicher Zins	0.28%				

Hypothekarschulden Anlagegruppe Proreal

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF		Rückzahlung	Bestand in CHF
		31.12.2019 ¹⁾	Aufnahme		
16.12.2019 – 15.01.2021	0.27%	17'200'000	45'200'000	17'200'000	45'200'000
29.05.2020 – 29.01.2021	0.29%	0	39'900'000	12'800'000	27'100'000
31.12.2019 – 31.12.2020	0.28%	5'600'000	8'700'000	14'300'000	0
17.11.2020 – 15.12.2020	0.29%	0	1'500'000	1'500'000	0
		22'800'000	95'300'000	45'800'000	72'300'000
Gewichteter durchschnittlicher Zins	0.28%				

Hypothekarschulden Anlagegruppe Urban & Mixed-use

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF		Rückzahlung	Bestand in CHF
		31.12.2019 ¹⁾	Aufnahme		
31.12.2019 – 15.01.2021	0.28%	20'300'000	74'400'000	40'600'000	54'100'000
06.05.2020 – 15.01.2021	0.29%	0	48'950'000	26'600'000	22'350'000
15.05.2020 – 29.01.2021	0.29%	0	86'350'000	76'450'000	9'900'000
		20'300'000	209'700'000	143'650'000	86'350'000
Gewichteter durchschnittlicher Zins	0.28%				

¹⁾Kredite, deren Laufzeit nach dem 31.12.2019 beginnt, stehen für feste Vorschüsse, welche gerollt worden sind.

Die Anlagegruppe Casareal hat der Anlagegruppe Urban & Mixed-use übergangsmässig ein Darlehen von CHF 3'500'000 zum Zins von 0.29% ausgegeben.

Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage

Verpfändung von Aktiven	<p>Zur Sicherung eigener Verpflichtungen sind in der Anlagegruppe Casareal Schuldbriefe mit einem Nominalwert von CHF 318'081'970 (Vorjahr CHF 318'081'970) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 0 (Vorjahr CHF 31'100'000).</p> <p>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 72'300'000 (Vorjahr CHF 22'800'000).</p> <p>In der Anlagegruppe Urban & Mixed-use sind Schuldbriefe mit einem Nominalwert von CHF 174'202'000 (Vorjahr CHF 199'202'000) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 86'350'000 (Vorjahr CHF 20'300'000).</p>
Eventualverpflichtung	<p>Im Zusammenhang mit dem Erwerb des Objekts Regensdorf, Althardstrasse, durch die Anlagegruppe Urban & Mixed-use besteht eine Eventualverpflichtung in Höhe von CHF 637'200.</p>

Compliance

Laufende Rechtsverfahren	<p>Es bestehen keine Rechtsverfahren, für welche Rückstellungen bzw. Eventualverpflichtungen zu berücksichtigen wären.</p>
Einhaltung der Anlagerichtlinien	<p>Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagegruppen Casareal, Proreal und Urban & Mixed-use eingehalten.</p>

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, welche die Beurteilung der Jahresrechnung 2020 wesentlich beeinflussen könnten.

Pensimo Management AG
Obstgartenstrasse 19
Postfach 246, 8042 Zürich

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