

Anlagestiftung Turidomus

Geschäftsbericht 2021

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 2021 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 2021 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 2021 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 Eliane Riner (ab 21.04.2021) Christophe Sarrasin Louis Schmid Markus Schneider Dr. Jürg Tobler Hans Peter Würsch (bis 21.04.2021)
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

	31.12.2021	31.12.2020
Gesamtvermögen	4'236'726'585	3'972'630'118
Marktwert fertige Bauten	4'159'250'000	3'779'165'000
Nettovermögen	3'899'573'887	3'725'292'614
Anzahl Ansprüche	2'292'584	2'292'584
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'656.95	1'580.93
Ausschüttung pro Anspruch	44.00	44.00

Kennzahlen¹⁾

	31.12.2021	31.12.2020
Mietausfallquote	3.69%	3.85%
Fremdfinanzierungsquote	1.28%	0.00%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	76.96%	78.10%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (GAV))	0.21%	0.22%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (NAV))	0.23%	0.23%
Eigenkapitalrendite (ROE)	7.39%	7.00%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	6.73%	6.44%
Ausschüttungsrendite	2.59%	2.71%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	94.67%	98.14%
Anlagerendite	7.59%	7.20%

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
Teilzukauf	
Zürich, Blütenstr. 17 (Arrondierung)	9'346'400
Neubauten	
Basel, Hochstr. 4-8	3'608'200
Dübendorf, Am Stadtrand 11-23	13'799'000
Grand-Lancy, Ch. des Anémones 2-8, A. Eugène-Lance 90	14'716'000
Schlieren, Badenerstr. 90-94/104/110-114	4'983'600
Winkel, Tüfwisstr. 11-21, Spichergasse 1-9/4-10	16'240'800
Erneuerungen	
Genève, Rue de Berne 8/10, Rue Michel-Roset 1	722'000
Genève, Rue des Alpes 17	1'011'000
Kreuzlingen, Reutistr. 13/15	2'843'000
Le Lignon, Av. du Lignon 24/25/42/43/44/45	552'000
Onex, Rue du Vieux-Moulin 9	3'180'000
Diverse	2'531'000
Total Investitionen 2021	73'533'000
Verkauf	keine
Total Desinvestitionen 2021	0

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2021 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Casareal beträgt CHF 4'234'458'000 (Vorjahr CHF 3'966'216'000).

Die Marktwerte der Bestandesliegenschaften wurden 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 2.2%) und 3.2% (Vorjahr 3.4%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.6% (Vorjahr 2.8%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen.

Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich per 31. Dezember 2021 auf CHF 1'656.95 (Vorjahr CHF 1'580.93) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Im Rechnungsjahr ist keine Emission erfolgt.

Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Erfolgsrechnung**Erträge**

Das Total des Soll-Mietertrags nahm im Geschäftsjahr um 3.8% auf CHF 162'115'782 zu. Die Mietausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 3.69% (CHF 5'975'515) des Soll-Mietertrags gegenüber 3.85% (CHF 6'021'094) im Vorjahr. Die grössten Leerstände bestehen in den Liegenschaften Bern, Hostettlerweg 4, Beyelerweg 5, von-Gunten-Strasse 5 (CHF 249'950); Chiasso, Corso San Gottardo 107 (CHF 533'310); Dübendorf, Am Stadtrand 11–23 (CHF 324'130) und Winkel, Tüfwisstrasse 11–21, Spichergasse 1–9/4–10 (CHF 231'414). 2021 haben sich die coronabedingten Mietzinserlasse gegenüber dem Vorjahr reduziert.

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 67'782 auf CHF 254'206 gestiegen. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 17'883'287 (Vorjahr CHF 16'593'798) und machte somit 11.3% (Vorjahr 11.0%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 15'097'396 (Vorjahr CHF 17'734'417) bzw. 9.5% (Vorjahr 11.7%) 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			
Grand-Lancy, Ch. des Anémones 2-8, A. Eugène-Lance 90	73'098'000	20'230'000	52'868'000
Schlieren, Badenerstr. 90-94/104/110-114	74'335'000	71'700'000	2'635'000
Erneuerungen			
Kreuzlingen, Reutistr. 13/15	4'223'000	2'983'000	1'240'000
Onex, Rue du Vieux-Moulin 9/11	8'568'000	7'473'000	1'095'000
Diverse	4'237'000	2'469'000	1'768'000
Total Verpflichtungen per 31.12.2021	164'461'000	104'855'000	59'606'000

Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2021 beträgt CHF 106'556'607. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 59'660'091) steht ein Betrag von CHF 166'216'698 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 2.59% (Vorjahr 2.71%). Die Anlagerendite beläuft sich auf 7.59% (Vorjahr 7.20%).

Vermögensrechnung per 31. Dezember

2021
CHF2020
CHF

	2021 CHF	2020 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	2'268'585	6'414'118
Flüssige Mittel	561'587	1'791'647
Kurzfristige Forderungen	1'706'529	4'173'132
Rechnungsabgrenzungen	469	449'339
Anlagevermögen	4'234'458'000	3'966'216'000
Immobilien	4'234'458'000	3'966'216'000
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inklusive Land)	38'718'000	149'651'000
Fertige Bauten (inklusive Land)	4'159'250'000	3'779'165'000
Miteigentumsanteile	36'490'000	37'400'000
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
Gesamtvermögen	4'236'726'585	3'972'630'118
Passiven		
Fremdkapital	337'152'698	247'337'504
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2'706'751	539'555
Rechnungsabgrenzungen	186'159	466'585
Hypothekarschulden	54'200'000	0
Andere verzinsliche Darlehen	143'788	142'365
Latente Steuern	279'916'000	246'189'000
Nettovermögen	3'899'573'887	3'725'292'614
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	2'292'584	2'228'384
Veränderungen im Berichtsjahr	0	64'200
Stand am Ende der Berichtsperiode	2'292'584	2'292'584
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	1'700.95	1'624.93
Ausschüttung	44.00	44.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'656.95	1'580.93
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	46.48	44.84
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	3'725'292'614	3'475'755'101
Zeichnungen	0	97'312'434
Rücknahmen	0	0
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-100'873'696	-98'048'896
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	275'154'969	250'273'975
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	3'899'573'887	3'725'292'614

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2021 CHF	2020 CHF
Mietertrag netto	158'410'706	151'253'490
Soll-Mietertrag	162'115'782	156'200'306
Minderertrag Leerstand	-5'867'011	-5'854'994
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-108'503	-166'100
Übrige Erträge aus Liegenschaften	2'270'438	1'074'277
Unterhalt Immobilien	-32'980'683	-34'328'215
Instandhaltung	-17'883'287	-16'593'798
Instandsetzung	-15'097'396	-17'734'417
Operativer Aufwand	-16'887'134	-16'297'667
Ver- und Entsorgungskosten	-1'548'800	-1'369'664
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-2'839'553	-3'036'106
Delkredere	0	0
Versicherung	-1'689'310	-1'546'971
Bewirtschaftungshonorare	-6'867'240	-6'628'151
Vermietungs- und Insertionskosten	-595'428	-676'574
Übriger operativer Aufwand	-1'406'181	-978'818
Steuern und Abgaben	-1'940'622	-2'061'383
Operatives Ergebnis	108'542'889	100'627'608
Sonstige Erträge	627'749	1'638'131
Aktivzinsen	137'405	246
Aktiviert Bauzinsen	490'344	1'438'224
Baurechtszinsertrag	0	0
Übrige Erträge	0	199'662
Finanzierungsaufwand	-887'009	-372'183
Hypothekarzinsen	-254'206	-186'424
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-1'424	-1'410
Baurechtszinsaufwand	-631'379	-184'350
Verwaltungsaufwand	-1'727'023	-1'692'165
Vergütung Geschäftsführung	-1'044'679	-1'006'646
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-248'146	-258'045
Übriger Verwaltungsaufwand	-434'199	-427'473
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	0	2'589'186
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0	2'589'186
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0	0
Nettoertrag des Rechnungsjahres	106'556'607	102'790'577
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-15'938	3'794'298
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-15'938	3'794'298
Realisierter Erfolg	106'540'669	106'584'875
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	168'614'300	143'689'100
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	202'341'300	176'325'100
Veränderung latente Steuern	-33'727'000	-32'636'000
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	275'154'969	250'273'975
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	106'556'607	102'790'577
Vortrag des Vorjahres	59'660'091	57'743'210
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	166'216'698	160'533'787
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-100'873'696	-100'873'696
Vortrag auf neue Rechnung	65'343'002	59'660'091

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	Binnerstr. 55/57	1'353		6	12			8		33	2'773'000	4'103'000	5'510'000	215'196
Allschwil	Lindenstr. 25/27, Ulmenstr. 10/12	4'569		16	31			41	9	117	11'629'500	11'887'500	17'500'000	711'347
Aubonne	Rue des Fossés-Dessous 15-35	3'016	1	7	21	23	3	106		981	19'329'900	26'985'230	31'600'000	1'517'154
Basel	Dolderweg 2/4, Rebgasse 17	977	2	8	14				2	203	5'468'200	8'195'000	10'990'000	404'522
Basel	Farnsbürgerstr. 22	528	1	4	12			2		78	5'335'900	4'203'000	8'590'000	290'555
Basel	Grenzacherstr. 30/30a/32	2'602		2	13	9		69		573	14'905'100	14'899'000	20'950'000	774'513
Basel	Hochstr. 4-8	1'443		20	17	7		15	3	58	21'997'200	17'000'000	33'880'000	735'124
Basel	Leonhardsstr. 53/55	2'093	3	1	15	5		52		315	14'736'500	11'361'000	25'370'000	751'609
Basel	Prattelerstr. 9/11	4'281	5	28	27	6		17		130	13'479'200	15'544'000	25'060'000	966'362
Basel	Rümelinbachweg 10/12	1'036		2	5	1	2	50		795	7'189'700	11'103'000	10'010'000	319'660
Bassersdorf	Auenring 11/13	1'477		4	16			16	1		4'463'000	4'269'988	8'830'000	307'372
Bassersdorf	Im Baumgarten 1-5	3'945				18		23	3		6'672'000	6'174'970	8'840'000	368'587
Bassersdorf	Talgüetlistr. 1-5	5'996	3	1	7	9	5	43	2		8'842'500	9'889'971	14'490'000	557'484
Belmont-sur-Lausanne	Rte d'Arnier 8/10	StWE	1	3	7	5	2	21			5'170'300	5'446'969	7'110'000	373'142
Bern	Bierhübeliweg 35	456		2	5	5		1			3'480'200	3'615'000	6'780'000	224'364
Bern	Hintere Engehaldenstr. 34-38	6'600	1		8	28	4	46	11		14'213'300	20'310'000	21'810'000	941'389
Bern	Hostettlerweg 4, Beyelerweg 5, von-Gunten-Str. 5	BR		7	9	3	5	34			17'658'900	14'635'000	18'500'000	540'101
Bern	Länggassstr. 19	1'476	1	1	1	6		24	2	722	7'466'900	6'640'000	10'710'000	474'612
Bern	Lentulusstr. 37	482	12		1						1'325'500	1'800'000	2'850'000	102'166
Biel/Bienne	Gerbergasse 4-8, Freiestr. 11-15	4'034		37	23	26		27		1'210	36'266'700	28'880'000	36'980'000	1'784'501
Buchs	Fliederweg 2/4, Tulpenweg 1-7, Meierwiesenstr. 19	6'508	7	5	9	11	5	83	15	1'211	12'542'100	14'896'980	17'640'000	827'216
Bulle	Rue de la Léchère 51/53a/55/57/59a/61/63/65a/67/71/71a/73, Ch. de l'Abbé-Maignon 3/3a	3'240		20	2	6		45			4'953'600	5'682'400	8'650'000	415'245
Bulle	Rue de la Léchère 51/53a/55/57/59a/61/63/65a/67/71/71a/73, Ch. de l'Abbé-Maignon 3/3a	13'602	4	11	25	48	4	135		425	21'762'200	29'237'000	36'800'000	1'752'596
Bussigny-près-Lausanne	Rue de l'Eguchaudens 1/3	3'573		13	12	14		42			10'340'800	13'011'658	17'340'000	730'867
Bussigny-près-Lausanne	Rue St-Germain 8C-8E, Ch. de Gravernay 14/16	2'123		1	2	47	2	70			19'470'000	15'973'580	31'660'000	1'302'372
Carouge	Pl. du Rondeau 8	280	16		2					240	3'918'300	4'288'000	8'990'000	316'594
Celerina	Chesa Faratscha K/L/M	3'507			13	8	1	32	3		5'612'800	8'178'824	9'400'000	420'820
Cham	Kleinweid 1-11	19'464	8		29	43	23	155	27	24	43'560'000	38'907'000	81'370'000	2'648'451
Chavannes-près-Renens	Av. de Préfaully 25a	362		23	8			41			7'031'700	6'271'708	11'060'000	547'319
Chavannes-près-Renens	Rte de la Maladière 8/10	2'176		16	8	8		50		715	7'200'600	9'314'650	9'720'000	598'109
Chavannes-près-Renens	Rue de la Blancherie 3	3'240	1	21	43	1		43			14'448'800	13'810'020	29'090'000	1'003'207
Chiasso	Corso San Gottardo 107	5'665	21	41	19	12		116	4	1'566	41'472'100	32'387'000	35'460'000	1'192'594
Collex-Bossy	Rte de Collex 185/187	1'443		2		4	2	11		18	1'211'900	3'342'000	3'230'000	149'191
Crissier	Ch. de la Colline 16/18/22	2'600		2	15			24			3'102'100	3'543'840	4'740'000	236'308
Cureglia	Via Moretto 1a-1c, Via Cantonale 3	11'297		9	21	12	3		96	888	14'400'000	13'603'000	17'440'000	820'124
Dättwil b. Baden	Husmatt 2/3/4	StWE	12	6	17	11	5	68	18	1'118	12'249'500	19'299'245	18'530'000	1'024'346
Dielsdorf	Gumpenwiesenstr. 22-38	10'288		8	7	24	18	77	10		17'569'100	21'018'882	23'480'000	1'029'845
Dielsdorf	Gumpenwiesenstr. 33/35/40-52	15'111			18	52	11	127	27		25'108'100	24'895'267	35'320'000	1'539'030
Dietikon	Malerstr. 21-25	2'194		6	15			3			3'359'600	3'702'000	7'900'000	305'633
Dübendorf	Am Stadtrand 11-23	7'650	13	31	51	33		78		2'109	60'400'000	60'400'000	62'650'000	829'167
Dübendorf	Bungertweg 11	2'211	8		7	9	1	29		105	7'221'500	7'894'996	12'560'000	477'410
Dübendorf	Höglerstr. 2-10	5'296		10	20	20		52	19		16'803'900	13'161'441	26'880'000	927'511
Dübendorf	Seidenweg 12/14, Am Wasser 2	3'350		15	10	15	5	46		1'021	26'366'600	15'172'435	35'500'000	1'277'383
Düdingen	Alfons-Aeby-Str. 39/41	6'432	16	16	8	16		57	2		11'740'700	11'974'321	18'020'000	780'431
Effretikon	Lindenstr. 16	3'738	6	5	20	11		43			8'366'900	8'835'978	14'260'000	605'460
Effretikon	Weiherstr. 21/23	2'177			6	6		14	1	12	3'646'600	4'380'020	6'560'000	250'815
Embrach	Bankstr. 8-14	4'029	4	4	4	16	8	35	3		9'614'000	7'859'960	15'190'000	591'942
Emmenbrücke	Oberhofmatte 3-13	7'773		10	15	30	5	60	2		15'570'200	15'975'000	25'070'000	1'038'465
Engelburg	Kreuzstr. 6-30	7'606		15	23	16		81	16		11'734'000	13'600'500	16'940'000	816'672
Fislisbach	Steinackerstr. 16a/16b, Schönbühlstr. 17a/17b	4'928		7	18	13		56	10		9'471'600	10'208'000	14'790'000	567'320

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
Frauenfeld	Thurstr. 26/26a/28	2'543		6	9	3		21	1		3'037'000	3'437'000	4'240'000	248'371
Genève	Av. d'Aïre 91B/91C	StWE			4	12	12	40		16	7'537'800	8'635'000	13'720'000	524'868
Genève	Av. Henri-Golay 3	1'496				5	6	17		303	4'130'200	5'672'000	8'210'000	342'988
Genève	Bd Georges-Favon 1/3, Quai de la Poste 8	511			1		7			1'154	7'778'400	10'966'000	15'180'000	660'851
Genève	Ch. des Crêts-de-Champel 7	1'552	1	24	1	15	1	23			15'674'300	12'063'000	28'320'000	792'868
Genève	Ch. Grange-Canal 23-23b	2'268			6	18	6	44		588	8'665'300	13'241'000	16'220'000	745'705
Genève	Rue Daubin 33	1'093		35		6	4	12			9'171'900	7'071'000	23'320'000	606'417
Genève	Rue de Berne 8/10, Rue Michel-Roset 1	617		3	9	11	4			978	10'668'200	13'029'000	21'610'000	771'559
Genève	Rue de Soubeyran 2/2bis/4/4bis/4ter	3'319				42	28	88		68	23'233'000	27'331'000	43'770'000	1'544'776
Genève	Rue des Alpes 17	192	51				1			83	6'143'000	5'365'000	11'390'000	580'220
Genève	Rue des Bains 41/43	StWE			5	1	5	12		149	4'130'200	5'158'000	7'770'000	336'197
Genève	Rue des Pénières 3	376	62				1				4'434'200	4'888'000	11'130'000	483'159
Genève	Rue du Belvédère 7	122		7	5						1'933'100	2'868'000	4'380'000	144'110
Genève	Rue Jean-Violette 10	508	12	13		1		10		463	8'248'600	6'027'000	12'410'000	472'544
Genève	Rue Liotard 10	1'165	10	4	16	9		6		949	7'272'900	10'737'000	18'900'000	647'937
Gland	Rue de la Paix 10-18	6'485		12	18	13		86		115	8'581'000	17'072'063	16'430'000	789'193
Glattbrugg	Fliederstr. 6/8	1'625		10	6	3		14			3'952'900	4'459'905	8'210'000	303'524
Glattbrugg	Rosenstr. 9/11	1'297		4	14	4		5			4'499'000	4'444'980	10'920'000	350'095
Goldach	Haini-Rennhas-Str. 15	4'283		14	29	16		76	14		18'122'900	16'243'100	23'560'000	968'361
Goldach	Seebüelstr. 8/10	2'781		8	6	6		23	2		4'726'200	4'785'800	7'720'000	315'844
Grabs	Wassergasse 1a-1d	BR	1	13	14	4		30			11'227'200	9'255'800	12'030'000	540'916
Grand-Lancy	Av. des Communes-Réunies 2/6, Place du 1er Août 2	851				3	15			649	7'912'500	8'846'000	13'860'000	570'575
Hünenberg	Eichrüti 1-11/2-10/12a/12b/14a/14b/16a/16b	²⁾	2	7	19	28	12	80	27		35'595'000	28'000'000	52'740'000	1'868'215
Hünenberg	Eichrüti 20-26/21a-21c/23a/23b	²⁾		6	20	42	2	98	14	74	35'658'200	32'832'000	54'110'000	1'890'520
Hünenberg	Eichrüti 30-38/31/33	43'289	3	2	9	28	5	65	32		22'592'600	21'570'000	32'680'000	1'254'952
Kleindöttingen	Feldstr. 16/18	3'696		5	5	10	5	41			5'711'800	7'077'000	11'080'000	434'427
Kloten	Am Balsberg 22-28	5'760		6	16	14	9	73	6		13'008'700	12'350'000	19'560'000	831'001
Kloten	Am Balsberg 32	3'142	10	15	15	10		63			13'529'800	10'360'065	24'530'000	835'241
Kloten	Am Balsberg 34-38	9'099		26	16	32	9	112	14		33'593'100	25'674'860	50'500'000	1'756'761
Kloten	Balsbergweg 4-22	9'077		18	37	16		77	11	109	19'192'200	18'368'016	37'830'000	1'315'348
Kloten	Flughafenstr. 6/8	2'787		6	25				1	51	6'308'000	7'359'932	11'810'000	450'654
Kloten	Hardackerstr. 17-37, 18-32	18'467	37	12	90	12		141	23	334	31'281'500	32'358'393	63'990'000	2'294'820
Kloten	Hohrainlistr. 16-22	6'710	17	27	14	1		121	30		11'637'900	11'391'907	19'710'000	899'527
Kloten	Hohrainlistr. 47	1'058		5	10				1		3'214'000	3'149'968	5'890'000	218'615
Kloten	Schwimmbadstr. 9	945	27	4				12			4'279'000	3'170'020	10'160'000	347'027
Kloten	Thalwiesenstr. 17-21	3'765		24	16			22	6		8'317'400	6'970'062	16'190'000	575'841
Kloten	Thalwiesenstr. 23-27	3'868	5	40	14			50	1		12'848'500	11'264'408	24'520'000	863'986
Kreuzlingen	Esslenstr. 16-22	12'022		2	10	15	5	51	8		9'340'700	9'345'000	13'210'000	607'818
Kreuzlingen	Reutistr. 13/15	3'960		10	10	8		35			7'966'300	5'400'000	11'390'000	325'965
Kreuzlingen	Zeppelinstr. 11-15, Emmishoferstr. 37-41	³⁾	1	2	12	27	4	64	11		14'911'600	14'065'000	21'070'000	909'440
Kriens	Amstutzweg 7, Amstutzstr. 24	4'917		2	10	12		33			15'559'500	9'071'000	20'370'000	675'242
Lausanne	Av. Auguste Tissot 6	1'219				4	4	8			2'998'700	5'340'300	7'510'000	250'487
Lausanne	Av. Dickens 2-8, Av. d'Ouchy 9, Ch. du Treyblanc 1	2'494			8	12		7		2'106	13'987'400	14'167'480	22'160'000	906'261
Lausanne	Av. Eugène-Rambert 5	877	2	4	7	4	3	11			4'197'900	4'426'052	7'620'000	359'438
Lausanne	Ch. de Bellerive 17	StWE	21	3				11			3'929'400	4'971'438	7'120'000	314'553
Lausanne	Ch. de la Prairie 60/62	2'398	100			1		31		100	9'844'700	8'369'761	18'680'000	949'297
Lausanne	Rue de Genève 75	548	23	40		1				799	12'519'600	13'306'830	24'370'000	853'956
Lausanne	Rue du Crêt 6	393	12								1'344'200	1'103'010	2'280'000	123'350
Le Lignon	Av. du Lignon 24/25/42/43/44/45	1'256			49	80	21	152		18	41'755'600	41'298'000	66'000'000	2'275'474
Le Mont-sur-Lausanne	Rte de Lausanne 14	3'171	4		10	4		39		1'212	6'017'000	8'916'490	6'530'000	518'364

²⁾ Die Grundstücksfläche ist in Hünenberg, Eichrüti 30-38/31/33 berücksichtigt.³⁾ Die Grundstücksfläche ist in Kreuzlingen, Esslenstr. 16-22 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
Lugano	Via Rinaldo Simen 16/18	2'205		12	24	12			51	183	12'130'000	11'413'000	17'110'000	794'780
Lutry	Ch. de la Culturaz 42A/42B/44A/44B	2'875	13	8	8	12	4	50			12'158'700	11'681'302	23'200'000	788'024
Luzern	Morgartenstr. 17, Zentralstr. 16	868	2	3	3	4	4	9		561	8'657'900	6'692'000	15'570'000	549'502
Männedorf	Alte Landstr. 396/398	1'866	1			2	4	18	1	111	4'403'300	6'284'989	6'770'000	278'801
Männedorf	Brunngasse 18	467			2	1	2				1'805'400	2'249'998	2'980'000	111'739
Männedorf	Hofenstr. 7	1'304			3	3		10	2		2'169'200	2'445'622	3'200'000	116'376
Männedorf	Mooshaldenstr. 40-46, 43/45, Herweg 1	10'232			9	19	5	38	6		14'956'000	12'766'340	18'870'000	786'224
Meilen	Gruebstr. 21/23	3'768		7	7	12		28		66	7'393'600	6'744'586	13'880'000	485'148
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	38'795'880	29'980'000	1'472'449
Münchenbuchsee	Höheweg 4/14/18/20	2'478		6		15		21			5'768'400	7'442'235	7'750'000	349'725
Münchenbuchsee	Oberdorfstr. 35/35a/37/37a	BR	1	5		13	1	27		552	7'781'200	7'832'200	8'040'000	484'927
Muttenz	St. Jakobs-Str. 10/12	1'694	7	7	8	1		17	5		4'718'900	4'508'000	7'770'000	298'773
Niederhasli	Nöschikonstr. 24	1'331		3	6	3		12			2'240'000	2'646'040	4'500'000	170'393
Nussbaumen	Flurstr. 4-10	6'281			24	26	3	70	4		14'238'600	19'384'940	24'240'000	941'400
Nyon	Ch. de la Redoute 30-38	9'911	15	12	39		9	86		691	19'210'000	20'352'100	31'420'000	1'521'178
Oberhasli	Rebstr. 13/15, Birchstr. 159-165	5'557	2	11	1	12	12	46	6		12'530'400	10'350'950	18'620'000	768'986
Obernau b. Kriens	Hubelstr. 12-20	7'449	4	9	12	28		63	7		14'349'000	14'629'000	21'020'000	811'180
Onex	Rue du Vieux-Moulin 9/11	5'206		32		74		49	1	50	20'043'400	25'455'000	36'850'000	1'997'426
Opfikon	Farman-Str. 8-14, Blvd. Lilienthal 24-26	2'933		32	34	18		76		644	50'701'400	18'800'000	75'930'000	2'502'103
Préverenges	Rte d'Yverdon 25b	2'411			8	8		23			3'671'300	4'123'600	5'540'000	288'861
Préverenges	Rte de Genève 64C/64D	3'695	8	2	16	2		36			6'868'000	8'209'241	16'430'000	512'848
Pully	Av. de Lavaux 70a/70b	1'797	3	15	7	2		16			4'018'400	4'356'146	8'000'000	377'254
Rapperswil-Jona	Heimatstr. 20-30	8'753		6	22	32		92	15		16'094'400	18'053'000	28'710'000	1'136'705
Rapperswil-Jona	Säntisstr. 28	2'924		1	26	9		35			8'284'100	7'303'000	15'720'000	619'454
Reinach	Im Reinacherhof 61-89/61a/61b-89a/89b/91/93	5'136		12	15	15		48	4		16'634'700	11'745'000	21'700'000	831'778
Renens	Av. du 14 Avril 1/1B, 3-7, Rte de Crissier 14	3'709	2	23	26	16		95		3'239	25'558'300	34'679'787	45'510'000	1'904'435
Riaz	Rue de la Perrausa 8/14/16	StWE		3	12	3		26			3'302'400	4'031'800	5'750'000	270'486
Richterswil	Im Leemann 9	1'075	1	5	3	3		9	2		3'027'000	2'905'928	5'780'000	211'200
Richterswil	Zugerstr. 21/23	1'098	1	4	8	2		7		95	3'088'600	3'761'856	5'600'000	237'655
Riehen	Grenzacherweg 261/263	2'072		6	18	2		16			6'202'600	6'114'000	10'770'000	374'742
Riehen	Gstaltenrainweg 61-77, Niederholzboden 50-58	16'912	10	6	23	62	11	103	7		35'084'000	41'765'000	57'000'000	2'223'328
Rohr	Hauptstr. 35/37a-37d	9'267	4	3	13	15		86	3	1'295	19'500'500	17'542'000	18'810'000	968'544
Rorbas	Joselrain 2-18, Nauengasse 11-31	16'188		6	19	26	11	78	35	46	16'425'200	19'619'922	23'510'000	1'135'031
Rorbas	Nauengasse 14, Zilacherstr. 21/23	3'572		4	6	9	3	27	5		4'574'800	4'779'950	6'980'000	335'769
Rotkreuz	Birkenmatt 10/21/23	1'947	2	3		13	5	46	7	552	11'739'600	10'136'000	17'330'000	699'887
Rüfenacht	Alte Bernstr. 6/8	2'084	2	3	9	2	1	13	3		3'313'000	5'055'000	4'570'000	208'205
Schlieren	Badenerstr. 90-94/104/110-114	4'495	20	29	31	39	5	108	10	1'223	71'700'000	45'198'702	93'830'000	2'938'159
Schliern b. Köniz	Talbodenstr. 84/86	2'258		4		12		15	3		5'200'200	4'966'000	6'310'000	289'257
Sevelen	Guschastr. 11-23	8'580		17	28	22	2	103	3	16	14'553'700	19'864'800	18'230'000	1'045'132
Spreitenbach	Geeracherstr. 14-32	7'804		20	17	21	1	83	14	61	13'241'000	22'012'000	25'660'000	1'042'421
St. Gallen	Folchartstr. 24	1'714			3	3	3	10		15	3'592'000	3'704'100	5'260'000	210'780
St. Gallen	Gerhaldenstr. 43/45	1'960			12	1	2	10			4'340'000	4'841'800	6'410'000	261'275
St. Gallen	Schneebergstr. 32/34	1'044		1	1	5	3	2	1		3'792'100	3'652'900	5'260'000	206'960
Stäfa	Tödistr. 9-15	3'664			4	20		24	4	88	5'626'500	7'407'013	13'940'000	491'119
Steinhausen	Grabackerstr. 40-50/65	15'828	5	1	9	7	57	117	16	205	43'256'000	39'927'000	61'410'000	2'382'127
Steinmaur	Frohbergstr. 1-15	9'921			9	33	14	81	24	27	18'747'500	19'213'649	24'100'000	1'083'447
Thônex	Ch. Edouard-Olivet 7/9	922		4	4	6	4	20			4'233'500	5'003'000	6'270'000	318'446
Thun	Länggasse 1-1c, Frutigenstr. 16	5'500	12		18	23		102	1	2'486	22'988'300	31'700'000	32'290'000	1'486'219
Uster	Wilgütlistr. 17/19	1'940			8	8		8			2'877'000	3'358'996	7'190'000	223'398
Wettingen	Ahornweg 1	2'181		8	17			7			5'361'900	6'064'000	9'970'000	377'102
Wetzikon	Ankengasse 5/9	1'902		9	6	3		18			3'293'500	3'385'991	7'220'000	271'378

		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
Widen	Schachenfeldstr. 10-22, Bremgarterstr. 19-27/37-39, Dorngasse 27-35/41/43	49'129	7	5	53	114	75	359	40	569	83'352'800	107'806'795	133'250'000	5'506'370
Wil	Grundgasse 1-7/1a/3a/7a/2-12	11'718	3	8	24	22	4	68	19	233	16'636'200	21'010'000	23'360'000	1'078'814
Winkel	Mülibachstr. 1-23	11'762			22	15	9	81		93	19'946'500	15'225'973	28'300'000	1'054'895
Winkel	Tüfwisstr. 11-21, Spichergasse 1-9/4-10	17'143	2	34	65	49	5	157	28	1'134	74'220'400	48'500'000	112'380'000	2'657'553
Winterthur	Hammerweg 1/3	886	3	9	3			11			2'966'200	2'859'980	6'270'000	198'210
Winterthur	Moosackerstr. 22-32	5'429		8	21	11		47	10		10'443'200	11'224'825	16'330'000	684'984
Winterthur	Pionierstr. 18-24, Bahnmeisterweg 12/14	4'422	12	21	35	43	7	144		2'032	53'600'000	40'445'040	90'500'000	3'486'150
Winterthur	Rütlistr. 17	808		4	14			6			4'837'500	4'350'025	9'560'000	300'898
Winterthur	Rychenbergstr. 55/57/61/67/73	8'288		12	37	36	11	184	17	3'972	71'199'300	68'993'237	82'270'000	3'354'277
Winterthur	Sulzbergstr. 1/3	1'473		15	20	5		22			7'853'000	7'269'980	16'850'000	580'462
Winterthur	Walkestr. 16	665	4	5	3	4		6			3'239'300	3'200'000	6'560'000	234'147
Yverdon-les-Bains	Av. Général-Guisan 50-58	4'468	3	22	22	11	1	73		458	12'140'000	18'732'438	20'430'000	1'060'916
Zofingen	Kanalweg 12-26	12'346		20	28	48	24	143	3		27'290'000	37'068'000	34'170'000	1'757'794
Zug	Bleichimatt 15-19	1'879		3	21			10			3'324'700	4'845'000	13'280'000	461'726
Zug	Gimenenstr. 4	3'814		1	11	7	1	26			6'180'000	5'582'000	12'360'000	400'208
Zug	Steinhauserstr. 21-33	8'911	12	16	44	28		123			26'675'000	22'404'000	52'970'000	1'810'157
Zürich	Anton-Higi-Str. 6/8/12/14	2'286		1	10	5		6			3'858'800	4'240'000	7'510'000	251'592
Zürich	Berninastr. 50/52, Blütenstr. 17	2'948	11	2		7		34	2	1'978	17'796'500	21'686'985	20'680'000	764'561
Zürich	Emil-Oprecht-Str. 1-9	4'230		24	48	6	6	35		822	35'085'000	24'200'000	66'720'000	2'279'802
Zürich	Feldstr. 63	166				5				76	2'394'500	2'660'000	6'170'000	161'045
Zürich	Georg-Kempf-Str. 1-12/14	16'379	11	11	64	60	5	152	15	481	37'776'800	41'221'277	85'580'000	2'873'804
Zürich	Gertrudstr. 36	172			5						1'872'000	1'585'073	4'510'000	117'384
Zürich	Guggachstr. 23	533			5	4		4		78	2'857'500	2'640'000	6'700'000	178'330
Zürich	Habsburgstr. 39	322			10			2			4'372'000	3'439'980	9'710'000	244'880
Zürich	Hohlstr. 283-305	6'760	2	15	38	26		108	7	2'014	30'022'100	38'859'970	58'830'000	2'002'659
Zürich	Hornbachstr. 33	244	1		1	4		2			2'483'100	2'309'950	6'850'000	190'893
Zürich	Im oberen Boden 15-23	5'618		3	4	20	9	55	15	70	15'649'900	16'041'060	24'190'000	832'478
Zürich	Kinkelstr. 24	634	3		8			3			2'601'100	2'530'020	6'520'000	187'406
Zürich	Klosbachstr. 133	607						4	4	1	2'323'900	3'256'474	7'210'000	215'448
Zürich	Kreuzstr. 40	712		22	4	5	1	15		371	17'347'200	11'499'950	40'550'000	1'033'481
Zürich	Lagerstr. 81-91	2'677	12	69	8			71			16'777'600	18'206'063	49'290'000	1'513'603
Zürich	Landhusweg 3, Seebacherstr. 8	1'639	1	5	5	2		8	2		3'026'700	4'624'975	6'320'000	223'706
Zürich	Martastr. 134	152			5				1		2'049'000	1'669'577	4'190'000	108'346
Zürich	Martastr. 144, Aemtlerstr. 106	358		6	11			2	1		4'428'000	4'168'716	12'790'000	317'277
Zürich	Nordstr. 227	370		1	6			5		131	2'952'000	2'290'030	6'210'000	189'322
Zürich	Oerlikonerstr. 63/65	StWE			10	6		18			5'145'500	7'887'598	11'110'000	392'249
Zürich	Roggenstr. 6/8	500		24	4						5'445'500	4'689'984	16'740'000	464'506
Zürich	Schwandenholzstr. 264-272	4'759	2		4	20	6	37	18		12'262'900	13'819'060	19'640'000	682'861
Zürich	Singlistr. 31-35	1'925			12	7		8		27	5'044'600	5'055'020	11'900'000	350'055
Zürich	Stiglenstr. 53/55	1'682	8		16			9			5'991'000	4'555'000	12'210'000	381'541
Zürich	Trottenstr. 33/35	1'184	12		12			24			6'012'600	4'700'000	12'000'000	357'284
Zürich	Wieslergasse 12/14	1'963		6	14			9	7	44	7'093'400	5'899'000	14'540'000	450'075
Zürich	Zweierstr. 164	140					1	1		25	1'617'000	1'674'913	3'470'000	91'412
Total fertige Bauten		810'614	772	1'582	2'598	2'434	635	8'363	914	54'196	2'590'939'600	2'580'924'303	4'159'250'000	156'705'956

			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	Grand-Lancy	Ch. des Anémones 2-8, A. Eugène-Lance 90								38'718'000		38'718'000		
	Total angefangene Bauten									38'718'000	0	38'718'000	0	
Bauland	Total Bauland (inklusive Abbruchobjekte)									0	0	0	0	
Miteigentumsanteile	Visp	Brückenweg 8-14	ME	25	33	21		88		6'426	29'713'200	22'662'750	36'490'000	1'704'928
	Total Miteigentumsanteile		0	25	33	21	0	88	0	6'426	29'713'200	22'662'750	36'490'000	1'704'928
Total Grundstücksverzeichnis	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)									0	0	0	0	
	Angefangene Bauten									38'718'000	0	38'718'000	0	
	Fertige Bauten									2'590'939'600	2'580'924'303	4'159'250'000	156'705'956	
	Miteigentumsanteile									29'713'200	22'662'750	36'490'000	1'704'928	
	Total									2'659'370'800	2'603'587'053	4'234'458'000	158'410'883	

Aufstellung der Käufe und Verkäufe:

Käufe: Zürich, Blütenstr. 17 (Arrondierung) per 19.05.2021

Verkäufe: Keine

Miteigentum:

Visp, Brückenweg 8-14

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
2021	44.00	2.59	7.59	1'656.95	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

	31.12.2021	31.12.2020
Gesamtvermögen	1'353'483'242	1'185'155'547
Marktwert fertige Bauten	1'294'030'000	1'130'136'000
Nettovermögen	1'193'430'583	1'055'503'446
Anzahl Ansprüche	961'547	878'258
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'198.16	1'158.81
Ausschüttung pro Anspruch	43.00	43.00

Kennzahlen¹⁾

	31.12.2021	31.12.2020
Mietausfallquote	4.30%	3.80%
Fremdfinanzierungsquote	6.88%	6.10%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	85.36%	86.23%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (GAV))	0.13%	0.14%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (NAV))	0.15%	0.15%
Eigenkapitalrendite (ROE)	6.87%	6.28%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	6.10%	5.75%
Ausschüttungsrendite	3.46%	3.58%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	109.00%	100.04%
Anlagerendite	7.11%	6.51%

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 Marché 30-36 (50%)	113'395'800
Erneuerungen	
Basel, Aeschengraben 9	4'867'000
Zürich, Baumackerstr. 35, Gubelstr. 28, 32-36, Schulstr. 3	3'513'000
Diverse	101'000
Total Investitionen 2021	121'876'800
Verkäufe	keine
Total Desinvestitionen 2021	0

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2021 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Proreal beträgt CHF 1'352'015'311 (Vorjahr CHF 1'184'393'240).

Die Marktwerte der Bestandesliegenschaften wurden 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 1.9% (Vorjahr 2.2%) und 3.8% (Vorjahr 3.8%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.6% (Vorjahr 2.8%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen.

Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 31. Dezember 2021 auf CHF 1'198.16 (Vorjahr CHF 1'158.81) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Per 30. November 2021 erfolgte eine Emission von 83'289 Ansprüchen im Vorzeichnungsrecht der bisherigen Anleger.

Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Proreal zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 96'517'792 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 inkl. Baurechtszinsertrag nahm um 5.5% auf CHF 51'477'696 zu. Die Mietausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 4.30% (CHF 2'213'427) des Soll-Mietertrags inkl. Baurechtszinsertrag gegenüber 3.80% (CHF 1'851'633) im Vorjahr. Die grössten Leerstände bestanden in der Liegenschaft Basel, Aeschengraben 9 (CHF 299'949); Zürich, Baumackerstrasse 35, Gubelstrasse 28, 32-36 (CHF 288'053) und Zürich, Binzmühlestrasse 170 (CHF 606'838). 2021 haben sich die coronabedingten Mietzinsersätze gegenüber dem Vorjahr reduziert.

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 324'912 auf CHF 419'751 gestiegen. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 2'635'072 (Vorjahr CHF 2'121'151) und machte somit 5.4% (Vorjahr 4.5%)

des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 8'050'618 (Vorjahr CHF 3'688'578) bzw. 16.4% (Vorjahr 7.9%) 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
Kauf			
Allschwil, SIP Main Campus, Etappe 2	145'000'000	22'000	144'978'000
Erneuerungen			
Basel, Aeschengraben 9	16'340'000	11'285'000	5'055'000
Zürich, Baumackerstr. 35, Gubelstr. 28, 32-36, Schulstr. 3	4'811'000	3'757'000	1'054'000
Total Verpflichtungen per 31.12.2021	166'151'000	15'064'000	151'087'000

Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2021 beträgt CHF 37'933'469. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 20'803'686) steht ein Betrag von CHF 58'737'155 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 3.46% (Vorjahr 3.58%). Die Anlagerendite beläuft sich auf 7.11% (Vorjahr 6.51%).

Vermögensrechnung per 31. Dezember

	2021 CHF	2020 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	1'467'931	762'307
Flüssige Mittel	131'785	110'875
Kurzfristige Forderungen	1'336'146	651'432
Rechnungsabgrenzungen	0	0
Anlagevermögen	1'352'015'311	1'184'393'240
Immobilien	1'352'015'311	1'184'393'240
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0	0
Fertige Bauten (inklusive Land)	1'294'030'000	1'130'136'000
Miteigentumsanteile	57'985'311	54'257'240
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
Gesamtvermögen	1'353'483'242	1'185'155'547
Passiven		
Fremdkapital	160'052'659	129'652'101
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1'024'968	1'358'124
Rechnungsabgrenzungen	72'691	67'977
Hypothekarschulden	93'000'000	72'300'000
Andere verzinsliche Darlehen	0	0
Latente Steuern	65'955'000	55'926'000
Nettovermögen	1'193'430'583	1'055'503'446
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	878'258	878'258
Veränderungen im Berichtsjahr	83'289	0
Stand am Ende der Berichtsperiode	961'547	878'258
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	1'241.16	1'201.81
Ausschüttung	43.00	43.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'198.16	1'158.81
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	39.45	42.98
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	1'055'503'446	1'028'709'824
Zeichnungen	96'517'792	0
Rücknahmen	0	0
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-37'765'094	-37'765'094
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	79'174'440	64'558'716
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	1'193'430'583	1'055'503'446

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	2021 CHF	2020 CHF
Mietertrag netto	49'087'535	46'725'593
Soll-Mietertrag	50'040'884	47'349'257
Minderertrag Leerstand	-2'029'424	-1'848'103
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-184'003	-3'529
Übrige Erträge aus Liegenschaften	1'260'078	1'227'969
Unterhalt Immobilien	-10'685'690	-5'809'729
Instandhaltung	-2'635'072	-2'121'151
Instandsetzung	-8'050'618	-3'688'578
Operativer Aufwand	-3'459'246	-3'102'861
Ver- und Entsorgungskosten	-98'281	-104'714
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-584'940	-599'610
Delkredere	0	0
Versicherung	-460'808	-427'777
Bewirtschaftungshonorare	-1'206'392	-1'162'772
Vermietungs- und Insertionskosten	-196'324	-87'566
Übriger operativer Aufwand	-140'325	-198'087
Steuern und Abgaben	-772'176	-522'334
Operatives Ergebnis	34'942'599	37'813'003
Sonstige Erträge	1'750'579	1'525'083
Aktivzinsen	1'923	1'601
Aktiviert Bauzinsen	65'099	27'221
Baurechtszinsenertrag	1'436'812	1'436'812
Übrige Erträge	246'745	59'449
Finanzierungsaufwand	-1'599'682	-1'201'526
Hypothekarzinsen	-419'751	-94'839
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-7'087	-77
Baurechtszinsaufwand	-1'172'844	-1'106'610
Verwaltungsaufwand	-443'280	-388'035
Vergütung Geschäftsführung	-255'578	-240'866
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-57'500	-52'077
Übriger Verwaltungsaufwand	-130'202	-95'092
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	3'283'252	0
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	3'283'252	0
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0	0
Nettoertrag des Rechnungsjahres	37'933'469	37'748'524
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Realisierter Erfolg	37'933'469	37'748'524
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	41'240'971	26'810'192
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	51'269'971	34'472'192
Veränderung latente Steuern	-10'029'000	-7'662'000
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	79'174'440	64'558'716
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	37'933'469	37'748'524
Vortrag des Vorjahres	20'803'686	20'820'256
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	58'737'155	58'568'780
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-41'346'521	-37'765'094
Vortrag auf neue Rechnung	17'390'634	20'803'686

		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	Aeschengraben 9	3'549			1		221	23	7'236	50'582'700	43'622'000	77'940'000	2'691'016	
	Basel	Steinentorstr. 45	282	12	3					851	6'848'300	6'093'000	10'060'000	345'700	
	Bern	Hilfikerstr. 1	BR					105	1	14'857	76'586'000	77'000'000	84'240'000	3'644'311	
	Bern	Hilfikerstr. 3	BR					114	6	16'290	79'458'400	84'000'000	89'870'000	3'873'652	
	Bremgarten	Sonnengutstr. 2/4	StWE					61	4	7'844	32'899'800	27'272'107	33'780'000	2'049'641	
	Chur	Giacomettistr. 32/34	2'933		1	2	8	2	47	1	1'212	10'161'300	9'957'654	11'670'000	592'772
	Dübendorf	Lagerstr. 14	5'061						133		7'782	24'043'600	20'299'974	19'740'000	1'273'765
	Emmenbrücke	Bahnhofstr. 7	1'281	1	3		1		29		1'416	3'255'400	5'391'000	4'060'000	256'700
	Genève	Quai du Seujet 20	632					15	66	1	2'372	22'351'400	22'538'000	31'330'000	1'147'575
	Genève ²⁾	Rue du Marché 30-36	1'052								8'160	113'395'800	25'796'565	110'490'000	916'667
	Genève	Rue du Stand 15	BR						71		3'253	46'683'000	20'762'000	48'870'000	1'817'867
	Grand-Lancy	Av. Eugène Lance 38/38Bis	4'292						95		5'883	38'467'000	31'684'000	34'060'000	1'484'570
	Ittigen	Ey 10	7'582						240	14	26'545	123'037'000	131'060'000	134'280'000	5'349'612
	Liebefeld	Stationsstr. 12/14	4'857				1		125	2	10'562	28'764'200	36'000'000	35'210'000	1'831'975
	Zug	Baarerstr. 82	1'412		8	3	2		71	1	2'502	20'501'000	15'030'000	30'500'000	1'052'473
	Zürich	Albulastr. 55/57	3'252						88		7'325	23'412'900	28'300'000	22'820'000	1'419'045
	Zürich	Baumackerstr. 35, Gubelstr. 28, 32-36, Schulstr. 3	4'974	8	2	20	19	3	128	4	9'175	68'547'200	66'640'000	85'920'000	3'362'519
	Zürich	Binzmühlestr. 170	10'716						74		18'508	59'198'700	37'550'000	69'290'000	2'592'843
	Zürich	Bleicherweg 21, Beethovenstr. 35	1'461						71	2	7'302	111'982'000	55'663'813	157'650'000	4'919'033
	Zürich	Eisengasse 16	423		1	1			5		646	4'413'000	4'326'000	7'590'000	266'350
	Zürich	Eisengasse 18	264			1	1	1	3	1		6'826'000	3'900'000	7'070'000	170'461
	Zürich	Josefstr. 212-218	7'056						71	2	17'555	81'455'100	50'240'000	138'800'000	5'970'589
	Zürich	Mühlebachstr. 70	532		1	1			21		1'313	11'325'000	5'936'000	15'620'000	543'739
	Zürich	Seefeldstr. 108	932				3	3	18	2	1'255	9'864'100	9'300'035	21'910'000	664'404
	Zürich	Wiesenstr. 11	755					1	8	1	913	5'432'200	5'062'361	11'260'000	410'190
	Total fertige Bauten		63'298	21	19	29	35	25	1'865	65	180'756	1'059'491'100	823'424'510	1'294'030'000	48'647'468
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	7'715'520	440'067
	Bern	Terrain Spitalgasse 17-21, Schauptplatzgasse 8/10	A-BR/ME									32'626'500	A-Baurecht	50'269'791	1'436'812
	Total Miteigentumsanteile			0	2	6	1	0	193	22	189	39'799'500	14'044'800	57'985'311	1'876'879
Total Grundstücksverzeichnis	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										0	0	0	0	
	Angefangene Bauten										0	0	0	0	
	Fertige Bauten											1'059'491'100	823'424'510	1'294'030'000	48'647'468
	Miteigentumsanteile											39'799'500	14'044'800	57'985'311	1'876'879
	Total											1'099'290'600	837'469'310	1'352'015'311	50'524'347

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

²⁾ Wirtschaftliche Berechtigung 50%

Aufstellung der Käufe und Verkäufe:

Käufe: Genève, Rue du Marché 30-36 per 01.08.2021

Verkäufe: Keine

Miteigentum:

Bellinzona, Via Nizzola 1a/1b
Miteigentumsanteil 456/1000

Finanzzahlen: nur Anteil Turidomus abgebildet

Bern, Terrain Spitalgasse 17-21, Schauptplatzgasse 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
2021	43.00	3.46	7.11	1'198.16	961'547

¹⁾ Gründung 01.01.2003

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

Eckdaten

	31.12.2021	31.12.2020
Gesamtvermögen	1'116'485'396	787'750'206
Marktwert fertige Bauten	830'990'000	459'400'000
Nettovermögen	872'923'280	691'093'555
Anzahl Ansprüche	836'067	669'503
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'019.08	1'012.25
Ausschüttung pro Anspruch	25.00	20.00

Kennzahlen¹⁾

	31.12.2021	31.12.2020
Mietausfallquote	14.91%	14.51%
Fremdfinanzierungsquote	21.51%	11.49%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	88.50%	98.14%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (GAV))	0.13%	0.10%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (NAV))	0.16%	0.11%
Eigenkapitalrendite (ROE)	3.10%	2.51%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2.78%	2.40%
Ausschüttungsrendite	2.39%	1.94%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	95.87%	100.87%
Anlagerendite	3.14%	2.43%

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

Käufe	
Genève, Rue du Marché 30-36 (50%)	113'395'800
Genève, Rue Ernest-Bloch 31/33	56'614'700
Teilzukauf	
Zürich, Stadelhoferstr. 18/20	44'083'700
Neubauten	
Aesch (BL), Wohnsiedlung Aere	208'000
Reinach (BL), Wohnsiedlung Aere	322'000
Bussigny, Ch. de Mochettaz 2-6	13'102'000
Dübendorf, Am Stadtrand 1/3/5, Zürichstr. 132/134	8'421'000
Horw, Ziegeleiweg 2-5	19'237'000
Kriens, Ziegeleiweg 1	20'367'000
Regensdorf, Althardstr. 70	5'119'000
Thônex, Cour de l'Emine 1-7, Place du Traité-de-Turin 1-5	21'946'000
Erneuerungen	
Diverse	197'000
Total Investitionen 2021	303'013'200
Verkäufe	keine
Total Desinvestitionen 2021	0

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2021 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Urban & Mixed-use beträgt CHF 1'092'650'000 (Vorjahr CHF 782'088'000).

Die Marktwerte der Bestandesliegenschaften wurden 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 1.9% (Vorjahr 2.1%) und 3.5% (Vorjahr 3.6%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.5% (Vorjahr 2.7%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen.

Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 31. Dezember 2021 auf CHF 1'019.08 (Vorjahr CHF 1'012.25) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Per 31. Mai 2021 erfolgte eine Emission von 166'564 Ansprüchen im Vorzeichnungsrecht der bisherigen Anleger.

Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Urban & Mixed-use zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 168'602'743 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 25'755'351. Die Mietausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 14.91% (CHF 3'838'840) des Soll-Mietertrags gegenüber 14.51% (CHF 2'318'241) im Vorjahr. Die grössten Leerstände bestanden in den Liegenschaften

Dübendorf, Am Stadtrand 1/3/5, Zürichstrasse 132/134 (CHF 633'048); Plan-les-Ouates, Route de la Galaise 32 (CHF 1'689'106); Regensdorf, Althardstrasse 70 (CHF 389'781); Zürich, Edenstrasse 20 (CHF 335'875) und Zürich, Stadelhoferstrasse 18–22 (CHF 432'785). 2021 haben sich die coronabedingten Mietzinserlasse gegenüber dem Vorjahr reduziert.

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 343'922 auf CHF 468'260 gestiegen. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 1'018'999 (Vorjahr CHF 856'854) und machte somit 4.3% (Vorjahr 6.2%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 189'062 (Vorjahr CHF 182'612) bzw. 0.8% (Vorjahr 1.3%) 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			
Allschwil, SIP Main Campus, Etappe 1	95'000'000	21'561'000	73'439'000
Neubauten			
Bussigny, Ch. de Mochettaz 2-6	135'500'000	62'422'000	73'078'000
Horw/Kriens, Ziegeleipark, Baufeld N1/N2	83'395'000	79'403'000	3'992'000
Regensdorf, Althardstr. 70	145'546'000	91'417'000	54'129'000
Reinach (BL)/Aesch (BL), Wohnsiedlung Aere	105'800'000	28'418'000	77'382'000
Thônex, Cour de l'Emine 1-7, Place du Traité-de-Turin 1-5	66'000'000	65'000'000	1'000'000
Erneuerungen			
Basel, Klybeckstr. 200	312'000	161'000	151'000
Total Verpflichtungen per 31.12.2021	631'553'000	348'382'000	283'171'000

Für den Neubau in Allschwil wurde ein Übertragungsvertrag abgeschlossen, wobei das Eigentum an der Immobilie noch nicht übergegangen ist. Der bereits investierte Betrag für Allschwil ist in den kurzfristigen Forderungen enthalten.

Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2021 beträgt CHF 21'802'342. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 18'135'989) steht ein Betrag von CHF 39'938'331 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Betrag von CHF 25.00 (Vorjahr CHF 20.00) je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 2.39% (Vorjahr 1.94%). Die Anlagerendite beläuft sich auf 3.14% (Vorjahr 2.43%).

Vermögensrechnung per 31. Dezember

	2021 CHF	2020 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	23'835'396	5'662'206
Flüssige Mittel	492'524	65'036
Kurzfristige Forderungen	23'340'611	5'592'071
Rechnungsabgrenzungen	2'261	5'099
Anlagevermögen	1'092'650'000	782'088'000
Immobilien	1'092'650'000	782'088'000
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	27'888'000
Angefangene Bauten (inklusive Land)	261'660'000	294'800'000
Fertige Bauten (inklusive Land)	830'990'000	459'400'000
Miteigentumsanteile	0	0
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
Gesamtvermögen	1'116'485'396	787'750'206
Passiven		
Fremdkapital	243'562'116	96'656'651
Kurzfristige Verbindlichkeiten	5'726'540	4'445'697
Rechnungsabgrenzungen	48'575	43'954
Hypothekarschulden	234'990'000	86'350'000
Andere verzinsliche Darlehen	0	3'500'000
Latente Steuern	2'797'000	2'317'000
Nettovermögen	872'923'280	691'093'555
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	669'503	603'000
Veränderungen im Berichtsjahr	166'564	66'503
Stand am Ende der Berichtsperiode	836'067	669'503
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	1'044.08	1'032.25
Ausschüttung	25.00	20.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'019.08	1'012.25
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	26.08	19.83
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	691'093'555	607'667'424
Zeichnungen	168'602'743	66'503'000
Rücknahmen	0	0
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-13'390'060	0
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	26'617'042	16'923'131
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	872'923'280	691'093'555

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2021 CHF	2020 CHF
Mietertrag netto	23'579'768	13'838'070
Soll-Mietertrag	25'755'351	15'979'143
Minderertrag Leerstand	-3'770'342	-2'304'755
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-68'499	-13'486
Übrige Erträge aus Liegenschaften	1'663'257	177'168
Unterhalt Immobilien	-1'208'061	-1'039'466
Instandhaltung	-1'018'999	-856'854
Instandsetzung	-189'062	-182'612
Operativer Aufwand	-2'350'344	-1'287'098
Ver- und Entsorgungskosten	-72'885	-27'433
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-552'523	-444'563
Delkredere	0	0
Versicherung	-191'129	-139'293
Bewirtschaftungshonorare	-785'728	-408'546
Vermietungs- und Insertionskosten	-27'354	-37'775
Übriger operativer Aufwand	-259'741	-63'979
Steuern und Abgaben	-460'983	-165'509
Operatives Ergebnis	20'021'363	11'511'506
Sonstige Erträge	2'071'615	2'163'123
Aktivzinsen	0	0
Aktivierte Bauzinsen	1'723'497	1'830'608
Baurechtszinsertrag	0	0
Übrige Erträge	348'119	332'515
Finanzierungsaufwand	-1'563'859	-124'506
Hypothekarzinsen	-468'260	-124'338
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-144'492	-168
Baurechtszinsaufwand	-951'107	0
Verwaltungsaufwand	-462'374	-276'092
Vergütung Geschäftsführung	-189'554	-115'479
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-28'720	-19'295
Übriger Verwaltungsaufwand	-244'101	-141'318
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	1'735'597	0
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	1'735'597	0
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0	0
Nettoertrag des Rechnungsjahres	21'802'342	13'274'031
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Realisierter Erfolg	21'802'342	13'274'031
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	4'814'700	3'649'100
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	5'294'700	5'126'100
Veränderung latente Steuern	-480'000	-1'477'000
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	26'617'042	16'923'131
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	21'802'342	13'274'031
Vortrag des Vorjahres	18'135'989	18'252'019
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	39'938'331	31'526'049
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-20'901'675	-13'390'060
Vortrag auf neue Rechnung	19'036'656	18'135'989

			Grundstückfläche in m ²					Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungenflächen 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								
Fertige Bauten ¹⁾	Basel	Klybeckstr. 200						37		19'664	66'253'600	99'741'000	60'710'000	2'900'000	
	Dübendorf	Am Stadtrand 1/3/5, Zürichstr. 132/134	BR	70	35			83	3	6'656	84'750'000	84'750'000	87'050'000	3'404'988	
	Genève	Rue de l'Athénée 26		7					2	511	20'265'700	8'471'000	21'940'000	758'868	
	Genève ²⁾	Rue du Marché 30-36								8'160	113'395'800	25'796'565	110'490'000	916'667	
	Genève	Rue Ernest-Bloch 31/33		2	32	32	2	14	8	40	56'614'700	19'431'200	53'400'000	1'236'964	
	Plan-les-Ouates	Rte de la Galaise 32						175	3	11'871	87'066'000	69'456'000	84'810'000	2'787'951	
	Regensdorf	Althardstr. 60			1	1		20		4'319	14'460'600	17'916'964	11'940'000	610'139	
	Thônex	Cour de l'Emine 1-7, Place du Traité-de-Turin 1-5		1	18	9	51	6	162	1'270	65'000'000	58'228'016	70'530'000	11'263	
	Winterthur	Zürcherstr. 7, Pionierstr. 28						24	1	7'901	63'225'700	29'550'000	60'350'000	2'024'653	
	Winterthur	Zürcherstr. 15-21						87	6	7'453	50'711'300	32'600'000	49'670'000	1'666'399	
	Zürich	Edenstr. 20						70	2	11'715	113'367'000	52'260'000	123'500'000	3'090'630	
	Zürich	Stadelhoferstr. 18-22						29	3	4'894	98'243'000	34'355'000	96'600'000	2'133'278	
	Total fertige Bauten		34'512	80	85	42	54	32	695	20	84'454	833'353'400	532'555'745	830'990'000	21'541'800
Angefangene Bauten	Aesch (BL)	Wohnsiedlung Aere									11'168'000		11'168'000		
	Reinach (BL)	Wohnsiedlung Aere									17'250'000		17'250'000		
	Bussigny	Ch. de Mochettaz 2-6									62'422'000		62'422'000		
	Horw	Ziegeleiweg 2-5									41'095'000		41'095'000		
	Kriens	Ziegeleiweg 1									38'308'000		38'308'000		
	Regensdorf	Althardstr. 70									91'417'000	66'458'803	91'417'000	2'037'968	
	Total angefangene Bauten										261'660'000	66'458'803	261'660'000	2'037'968	
Bauland	Total Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										0	0	0	0	
Miteigentumsanteile	Total Miteigentumsanteile										0	0	0	0	
Total Grundstücksverzeichnis	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										0	0	0	0	
	Angefangene Bauten										261'660'000	66'458'803	261'660'000	2'037'968	
	Fertige Bauten										833'353'400	532'555'745	830'990'000	21'541'800	
	Miteigentumsanteile										0	0	0	0	
	Total										1'095'013'400	599'014'548	1'092'650'000	23'579'768	

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

²⁾ Wirtschaftliche Berechtigung 50%

Aufstellung der Käufe und Verkäufe:

Käufe: Genève, Rue Ernest-Bloch 31/33 per 01.01.2021
 Zürich, Stadelhoferstr. 18/20 per 01.02.2021
 Genève, Rue du Marché 30-36 per 01.08.2021

Verkäufe: Keine

Miteigentum:

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

Bussigny, Ch. de Mochettaz 2-6
 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
2021	25.00	2.39	3.14	1'019.08	836'067

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	2021 CHF	2020 CHF
Aktiven		
Flüssige Mittel	0	0
Darlehen ¹⁾	143'788	142'365
Total Aktiven	143'788	142'365

	CHF	CHF
Stammvermögen		
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Gewinnvortrag	42'365	40'955
Ertragsüberschuss	1'424	1'410
Total Stammvermögen	143'788	142'365

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	2021 CHF	2020 CHF
Aufwand		
Sonstige Aufwendungen	0	0
Total Aufwand	0	0

	CHF	CHF
Ertrag		
Zinsertrag	1'424	1'410
Total Ertrag	1'424	1'410
Ertragsüberschuss	1'424	1'410

Verwendung des Ertragsüberschusses	2021 CHF	2020 CHF
Übertrag auf Stammvermögen	1'424	1'410
Total Ertragsüberschuss	1'424	1'410

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- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens für die Anlagegruppen Casareal, Proreal und Urban & Mixed-use, Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens und Anhang (Seiten 4, 8–19, 21, 24–27, 29, 32–35, 37, 44–50), für das am 31. Dezember 2021 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 2021 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, 11. März 2022

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 2021.

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 2021).

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 2021 für die Anlagegruppe Casareal

Per 31. Dezember 2021 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Turidomus, Anlagegruppe Casareal mit insgesamt 196 Liegenschaften auf CHF 4'234'458'000 geschätzt (2020: CHF 3'966'216'000). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 wurden drei Liegenschaften fertiggestellt (Basel, Hochstrasse; Dübendorf, Am Stadtrand und Winkel, Tüfwisstrasse). Ein Objekt befindet sich im Bau und wurde deshalb «at cost» bewertet (Grand-Lancy, Chemin de Pesay).

Von den 192 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 3 Liegenschaften abgewertet und 189 Liegenschaften wurden aufgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung von 4.5% (brutto, ohne Abzug von getätigten Investitionen) des Bestandes statt (+ CHF 169'945'000 gegenüber 2020).

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 2021 für
die Anlagegruppe Proreal**

Per 31. Dezember 2021 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Turidomus, Anlagegruppe Proreal mit 27 Liegenschaften auf CHF 1'352'015'311 geschätzt (2020: CHF 1'184'393'240). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 wurde eine Liegenschaft erworben (Genève, Rue du Marché). Von den 26 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 4 Liegenschaften abgewertet und 22 Liegenschaften wurden aufgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung des Bestandes von 4.8% (brutto, ohne Abzug von getätigten Investitionen) statt (+ CHF 57'132'071 gegenüber 2020).

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 2021
für die Anlagegruppe
Urban & Mixed-use**

Per 31. Dezember 2021 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Turidomus, Anlagegruppe Urban & Mixed-use mit 18 Liegenschaften auf CHF 1'092'650'000 geschätzt (2020: CHF 782'088'000). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 wurde bei einer bestehenden Liegenschaft ein Teilzukauf getätigt (Zürich, Stadelhoferstrasse). Zudem wurden zwei Liegenschaften gekauft (Genève, Rue Ernest-Bloch und Genève, Rue du Marché). In der Berichtsperiode wurden zwei Liegenschaften fertiggestellt (Dübendorf, Am Stadtrand und Thônex, Cour de l'Emine). Sechs Objekte befinden sich im Bau und wurden deshalb «at cost» bewertet.

Von den 7 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurde 1 Liegenschaft abgewertet und 6 Liegenschaften aufgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung von 1.7% (brutto, ohne Abzug von getätigten Investitionen) statt (+ CHF 7'010'000 gegenüber 2020).

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 2021

Die Schätzungsexperten
Pascal Marazzi-de Lima

Hervé Froidevaux

Anhang

Grundlagen und Organisation

Rechtsform und Zweck	<p>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.</p>
Urkunden und Reglemente	<p>Es bestehen folgende Urkunden und Reglemente:</p> <ul style="list-style-type: none">– Leitbild vom 18. April 2018– Statuten vom 17. Januar 2014– Reglement vom 18. April 2018– Anlagerichtlinien vom 21. April 2021– Organisationsreglement vom 28. August 2019
Prospekt	<p>Prospekt vom August 2021</p>
Organisation	<p>Anlegerversammlung</p> <p>Die Anlegerversammlung der Stiftung ist das oberste Organ, welches durch die Vertreter der Anleger gebildet wird. Sie hat insbesondere folgende Aufgaben:</p> <ul style="list-style-type: none">– 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 <p>Stiftungsrat</p> <p>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.</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 und genehmigt oder ändert das Leitbild der Anlagegruppen unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen.</p>

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
Eliane Riner, Egg bei Zürich, Versicherungseinrichtung des Flugpersonals der Swissair (ab 21.04.2021)
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, Uetikon am See, Pensionskasse Stadt Zürich
Hans Peter Würsch, Oberlunkhofen, Versicherungseinrichtung des Flugpersonals der Swissair (bis 21.04.2021)

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 0.16%.

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 2021	Anlagegruppe Casareal	Anlagegruppe Proreal	Anlagegruppe Urban & Mixed-use
Allgemeine Pensionskasse der SAirGroup	276'575	154'149	–
comPlan	58'238	69'254	100'000
Fonds de Pensions Nestlé (Fondation Edouard Muller)	349'941	–	151'549
Kaderversicherung der SAirGroup	38'465	24'297	–
Pensionskasse DUFY	6'619	7'407	–
Pensionskasse Post	495'617	81'466	189'436
Pensionskasse SBB	37'712	169'691	133'663
Pensionskasse Stadt Zürich	421'560	227'377	211'419
Pensionskasse SWISS Cockpit	129'732	21'042	–
Personalvorsorge Gate Gourmet Switzerland	35'334	16'171	–
Personalvorsorge Priora	12'653	8'197	–
Personalvorsorge Swissport	89'212	86'588	50'000
Personalvorsorgestiftung der Cargologic AG	15'113	17'101	–
PFS Vorsorgestiftung II	5'364	4'370	–
SWISS Vorsorgestiftung für das Kabinenpersonal	71'670	74'437	–
Versicherungseinrichtung des Flugpersonals der Swissair	248'779	–	–
Total Ansprüche	2'292'584	961'547	836'067

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 fertigen Bauten der Anlagegruppe Casareal liegen zwischen 2.1% (Vorjahr 2.2%) und 3.2% (Vorjahr 3.4%). Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.6% (Vorjahr 2.8%). Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze der fertigen Bauten der Anlagegruppe Proreal liegen zwischen 1.9% (Vorjahr 2.2%) und 3.8% (Vorjahr 3.8%). Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.6% (Vorjahr 2.8%). Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze der fertigen Bauten der Anlagegruppe Urban & Mixed-use liegen zwischen 1.9% (Vorjahr 2.1%) und 3.5% (Vorjahr 3.6%). Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.5% (Vorjahr 2.7%). 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 2021

Anlagekategorie	Anlagegruppe Casareal		Anlagegruppe Proreal		Anlagegruppe Urban & Mixed-use	
	CHF	in %	CHF	in %	CHF	in %
Liquidität	561'587	0.01	131'785	0.01	492'524	0.04
Forderungen	1'706'998	0.04	1'336'146	0.10	23'342'872	2.09
Immobilien Schweiz	4'234'458'000	99.95	1'352'015'311	99.89	1'092'650'000	97.87
Gesamtvermögen	4'236'726'585	100.00	1'353'483'242	100.00	1'116'485'396	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	43%	41%	52%
Ostschweiz	5%	1%	
Innerschweiz	11%	2%	
Nordwestschweiz	13%	9%	7%
Bern	4%	29%	
Südschweiz	3%	1%	
Genfersee	19%	17%	41%
Westschweiz	2%		
Total	100%	100%	100%

Quelle: Wüest Partner AG

Derivative Finanzinstrumente Die Anlagestiftung Turidomus tätigt keine Derivatgeschäfte.

Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsschadigungen

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

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 0.0%, bei Proreal 0.2% und bei Urban & Mixed-use 0.2%. Es fand keine Rücknahme von Ansprüchen statt.

Verwaltungsaufwand

Die Verwaltungsaufwendungen betragen für die Anlagegruppe Casareal CHF 1'727'023 (Vorjahr CHF 1'692'165), für die Anlagegruppe Proreal CHF 443'280 (Vorjahr CHF 388'035) und für die Anlagegruppe Urban & Mixed-use CHF 462'374 (Vorjahr CHF 276'092) 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 2021 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 1'044'679 (Vorjahr CHF 1'006'646) für die Anlagegruppe Casareal bzw. CHF 255'578 (Vorjahr CHF 240'866) für die Anlagegruppe Proreal und CHF 189'554 (Vorjahr CHF 115'479)

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 (all-in-fee, zzgl. 7.7% MWST) belastet. Die übrigen Verwaltungsaufwendungen beinhalten insbesondere die Honorare für die Mitglieder des Stiftungsrats und der Anlagekommission, den Beratungsaufwand sowie die Aufsichtsabgabe.

Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Hypothekarschulden Anlagegruppe Casareal

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2020 ¹⁾	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2021
04.01.2021 - 14.01.2022	0.29%	0	73'600'000	51'200'000	22'400'000
19.05.2021 - 31.05.2021	0.29%	0	9'500'000	9'500'000	0
01.02.2021 - 31.01.2022	0.29%	0	57'000'000	25'200'000	31'800'000
		0	140'100'000	85'900'000	54'200'000
Gewichteter durchschnittlicher Zins	0.29%				

Hypothekarschulden Anlagegruppe Proreal

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2020 ¹⁾	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2021
15.12.2020 - 14.01.2022	0.29%	45'200'000	0	29'400'000	15'800'000
31.12.2020 - 31.01.2022	0.29%	27'100'000	53'200'000	3'100'000	77'200'000
23.07.2021 - 30.11.2021	0.45%	0	110'000'000	110'000'000	0
23.07.2021 - 30.07.2021	0.29%	0	2'900'000	2'900'000	0
		72'300'000	166'100'000	145'400'000	93'000'000
Gewichteter durchschnittlicher Zins	0.34%				

Hypothekarschulden Anlagegruppe Urban & Mixed-use

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2020 ¹⁾	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2021
14.12.2020 - 14.01.2022	0.29%	54'100'000	60'440'000	28'600'000	85'940'000
15.12.2020 - 14.01.2022	0.29%	22'350'000	18'200'000	0	40'550'000
31.12.2020 - 05.10.2021	0.29%	9'900'000	25'740'000	35'640'000	0
23.07.2021 - 31.12.2021	0.42%	0	110'000'000	110'000'000	0
31.12.2021 - 14.01.2022	0.29%	0	108'500'000	0	108'500'000
		86'350'000	322'880'000	174'240'000	234'990'000
Gewichteter durchschnittlicher Zins	0.34%				

¹⁾Kredite, deren Laufzeit nach dem 31.12.2020 beginnt, stehen für feste Vorschüsse, welche gerollt worden sind.

Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage

- Verpfändung von Aktiven** Zur Sicherung eigener Verpflichtungen sind in der Anlagegruppe Casareal Schuldbriefe mit einem Nominalwert von CHF 345'621'970 (Vorjahr CHF 318'081'970) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 54'200'000 (Vorjahr CHF 0).
- In der Anlagegruppe Proreal sind Schuldbriefe mit einem Nominalwert von CHF 416'588'000 (Vorjahr CHF 331'088'000) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 93'000'000 (Vorjahr CHF 72'300'000).
- In der Anlagegruppe Urban & Mixed-use sind Schuldbriefe mit einem Nominalwert von CHF 228'402'000 (Vorjahr CHF 174'202'000) verpfändet. Per Bilanzstichtag werden CHF 234'990'000 (Vorjahr CHF 86'350'000) beansprucht. Die Differenz von CHF 6'588'000 zu den verpfändeten Schuldbriefen werden von der Anlagegruppe Casareal kurzfristig zur Verfügung gestellt.
- Eventualverpflichtung** Im Zusammenhang mit dem Erwerb des Objekts Regensdorf, Althardstrasse, durch die Anlagegruppe Urban & Mixed-use besteht eine Eventualverpflichtung in Höhe von CHF 637'200.

Compliance

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

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, welche die Beurteilung der Jahresrechnung 2021 wesentlich beeinflussen könnten.

Pensimo Management AG
Obstgartenstrasse 19
Postfach 246, 8042 Zürich

T +41 44 518 02 00
pensimo.ch