Anlagestiftung Turidomus

Immobilien-Anlagestiftung Turidomus

Geschäftsbericht 2003

Anlagestiftung Turidomus

Immobilien-Anlagestiftung Turidomus

Geschäftsbericht per 31.12.2003

Geschäftsführung

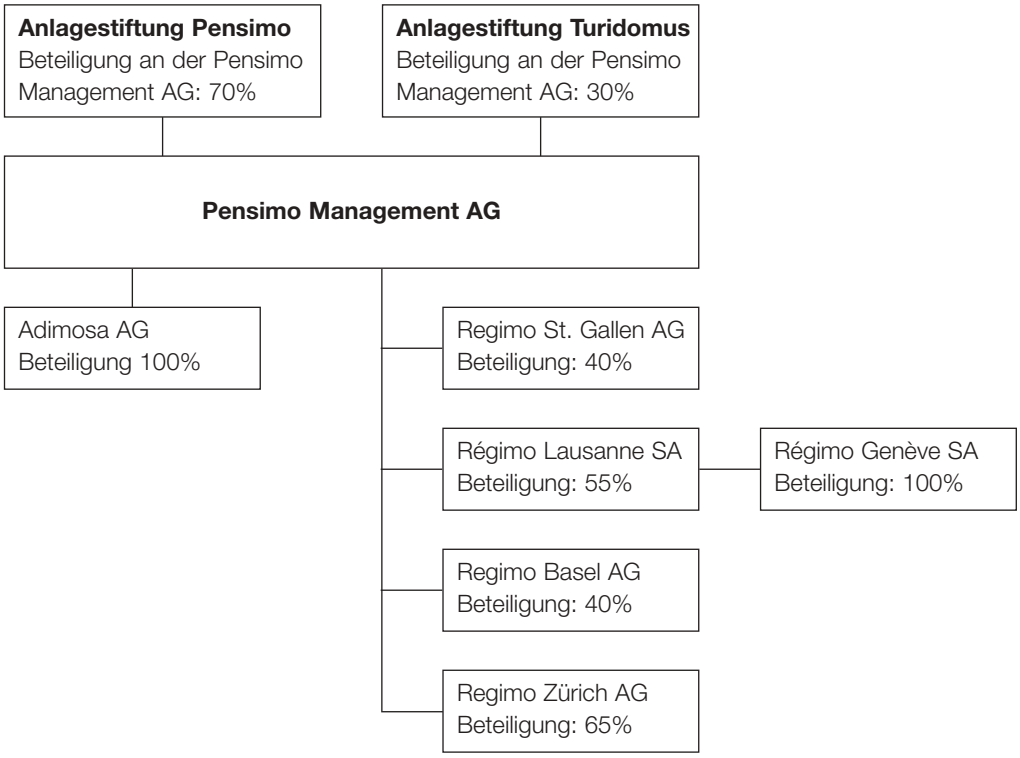
Pensimo Management AG

Pensimo Management AG

Obstgartenstrasse 19
Postfach 538, 8035 Zürich
Telefon 043 255 21 00
Fax 043 255 21 01
welcome@pensimo.ch
www.pensimo.ch

Organe	3
Organigramm	4
Beteiligungsverhältnisse an den Anlagegruppen (31.12.2003)	5
Die Anlagegruppen im Überblick	6
Jahresbericht	7–11
Jahresrechnung Anlagegruppe Casareal	12–13
Grundstücksverzeichnis Anlagegruppe Casareal	14–23
Jahresrechnung Anlagegruppe Proreal	24–25
Grundstücksverzeichnis Anlagegruppe Proreal	26–27
Stammvermögen	28
Bericht der Revisionsstelle	29
Bericht der Schätzungsexperten	30–31
Entwicklung der Anlagestiftung Turidomus 2003	32

Stiftungsrat	**Dr. Peter Gnos,** Präsident, Zürich **Armin Braun**, Oberstammheim **Alfred Flöscher**, Rümlang **Andi Hoppler**, Zürich **Reto Kuhn**, Rüschlikon **Jean-Pierre Steiner,** Corseaux **Jürg Sudry**, Clarens
Anlagekommission	**Andi Hoppler,** Präsident, Zürich **Dr. Hanspeter Loew,** Männedorf **Matthias Keller,** Kloten **Michel Reymond,** Troinex **Hermann Suter,** Zürich
Geschäftsführung	**Pensimo Management AG,** Zürich
Mandatsleiter	**Richard Hunziker**, St. Gallen
Experten	**Martin Hofer**, Wüest & Partner AG, Zürich **Dr. Christoph Zaborowski**, Wüest & Partner AG, Zürich
Revisionsstelle	**KPMG Fides Peat,** St. Gallen


Anlagestiftung Pensimo
Beteiligung an der Pensimo Management AG: 70%
Anlagestiftung Turidomus
Beteiligung an der Pensimo Management AG: 30%
Pensimo Management AG
Adimosa AG
Beteiligung 100%
Regimo St. Gallen AG
Beteiligung: 40%
Régimo Lausanne SA
Beteiligung: 55%
Régimo Genève SA
Beteiligung: 100%
Regimo Basel AG
Beteiligung: 40%
Regimo Zürich AG
Beteiligung: 65%

	Anlagegruppe Casareal	Anlagegruppe Proreal
Allgemeine Pensionskasse der SAirGroup	357’304	236’100
Kaderversicherung der SAirGroup	37’890	18’014
Versicherungseinrichtung des Flugpersonals der Swissair, Schweizerische Luftverkehr Aktiengesellschaft	225’942	12’323
SWISS Vorsorgestiftung für das Cockpitpersonal II	93’311	5’089
SWISS Vorsorgestiftung für das Kabinenpersonal	51’783	34’217
Personalvorsorge Gate Gourmet Switzerland	25’169	16’631
Personalvorsorge The Nuance Group AG	4’817	3’183
PFS Vorsorgestiftung	5’544	2’301
Personalvorsorge Avireal AG	8’595	5’680
Pensionskasse Stadt Zürich	188’587	16’195
Fonds de Pensions Complémentaire Nestlé (Fondation Louis Dapples)	162’969	28’769
Fondation de prévoyance Frisco Findus – Nestlé Suisse	577	–
Fonds de Pensions Nestlé (Fondation Edouard Muller)	259’990	9’864
Total	**1’422’478**	**388’366**

Die Anlagestiftung Turidomus führt die zwei wirtschaftlich autonomen Anlagegruppen Casareal und Proreal. 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.

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

Kennzahlen

	31.12.2003
Anlagegruppe Casareal	
Nettovermögen in Mio. CHF	1’502.1
Anzahl Ansprüche	1’422’478
Inventarwert in CHF	1’005.98
Ausschüttung in CHF	50.00
Fremde Mittel (in % des Marktwertes der Immobilien)	0
Nettorendite in Prozent	5.0
Anlagerendite in Prozent	5.6
Anlagegruppe Proreal	
Nettovermögen in Mio. CHF	397.5
Anzahl Ansprüche	388’366
Inventarwert in CHF	973.49
Ausschüttung in CHF	50.00
Fremde Mittel (in % des Marktwertes der Immobilien)	0
Nettorendite in Prozent	5.0
Anlagerendite in Prozent	2.3

Anlagestiftung Turidomus

Allgemeine Bemerkungen

Der Abschluss des 1. Geschäftsjahres der Anlagestiftung Turidomus ist geprägt von einer auf der Grundlage der Investitionsstrategie stehenden Weiterentwicklung der Portefeuilles der beiden Anlagegruppen Casareal und Proreal.

Honorare, Provisionen, Kommissionen

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

Gestützt auf Art. 14 des Reglements hat der Stiftungsrat mit der Pensimo Management AG einen Geschäftsführungsvertrag abgeschlossen. Das Geschäftsführungshonorar (all-in-fee) für die Anlagegruppen Casareal und Proreal beläuft sich für das Geschäftsjahr 2003 auf 1,0% der Netto-Soll-Mietzinsen pro Jahr.

Anlagegruppe Casareal

Vermögensrechnung

Investitionen und Desinvestitionen

Die Investitionstätigkeit der Anlagegruppe im Jahr 2003 kann wie folgt beschrieben werden:

Verkauf Zürich, Wiesenstrasse 11	3'716'500
Total Desinvestitionen 2003 in CHF	3’716’500
Erneuerung Kappel, Dorfstrasse 4, 6	75'000
Erneuerung Zürich, Georg-Kempf-Strasse 1–12, 14	226'000
Erneuerung Lutry, Chemin de Culturaz 42 A, B, 44 A, B	851'000
Total Investitionen 2003 in CHF	1’152’000

Verkehrswertschätzungen und Inventarwert

Das Total von den Experten auf den 31.12.2003 ermittelten Verkehrswerte der Grundstücke der Anlagegruppe Casareal beträgt CHF 1'476’827’000.–. Der Bericht der Schätzungsexperten befindet sich auf den Seiten 30 und 31. Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich per 31. Dezember 2003 auf CHF 1'005.98.

Emissionstätigkeit

Im Jahr 2003 erfolgten keine Emissionen. Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Erfolgsrechnung

Mietzinse, Vermietung

Die Soll-Mietzinserträge betragen CHF 102’753'736.–. Die Leerstände und Mietzinsverluste, die sich auf CHF 4'772'762.– belaufen, entsprechen einer Leerstandsquote von 4,64% der Soll-Mietzinserträge.

Betriebskosten

Die Betriebskosten beliefen sich im Berichtsjahr inklusive Aufwendungen für den ausserordentlichen baulichen Unterhalt auf CHF 19'505'422.48. Dies entspricht einem Anteil von 18,98% der Soll-Mietzinserträge.

Verpflichtungen der Anlagegruppe

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

	Investitions-beschluss	Investiert	Offene Verpflichtungen
Gesamterneuerung Klosbachstrasse 133, Zürich	2'650'000	831'000	1'819'000
Erneuerung Tödistrasse 9–15, Stäfa	3'707'000	151'000	3'556'000
Erwerb StWE-Einheit Haini-Rennhas-Strasse 15, Goldach	170'000	0	170'000
Total Verpflichtungen per 31.12.2003 in CHF			5'545'000

Abweichungen gegenüber den Anlagerichtlinien

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Gewinnausschüttung

Der Gesamterfolg des Geschäftsjahres 2003 beträgt CHF 71'397'883.59. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Erfolg mit CHF 50.– je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer direkten Rendite, bezogen auf den Inventarwert per 1.1.2003, von 5,0%. Die Gesamtrendite (Performance), d.h. die direkte Rendite plus Wertveränderung, beläuft sich auf 5,6%.

Anlagegruppe Proreal

Vermögensrechnung

Die Investitionstätigkeit der Anlagegruppe im Jahr 2003 kann wie folgt beschrieben werden:

Kauf Zürich, Wiesenstrasse 11	3’716’500
Total Investitionen 2003 in CHF	3’716’500

Verkehrswertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten auf den 31.12.2003 ermittelten Verkehrswerte der Grundstücke der Anlagegruppe Proreal beträgt CHF 396’555’000.–. Der Bericht der Schätzungsexperten befindet sich auf den Seiten 30 und 31. Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich per 31. Dezember 2003 auf CHF 973.49.

Emissionstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2003 erfolgten keine Emissionen. Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Erfolgsrechnung

Mietzinse, Vermietung

Die Soll-Mietzinserträge betragen rund CHF 24,5 Millionen. Die Leerstände und Mietzinsverluste, die sich auf CHF 1’308’401.– belaufen, entsprechen einer Leerstandsquote von 5,3% der Soll-Mietzinserträge. Die grössten strukturellen Leerstände bestehen in den Liegenschaften Rue de l’Industrie 59, Bussigny (CHF 352’000.–) und Riedstrasse 10, 12, 14, Dietikon (CHF 580’000.–).

Betriebskosten

Die Betriebskosten beliefen sich im Berichtsjahr inklusive Aufwendungen für den ausserordentlichen baulichen Unterhalt auf CHF 2’674’537.–. Dies entspricht einem Anteil von 10,9% der Soll-Mietzinserträge.

Verpflichtungen der Anlagegruppe

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

	Investitions-beschluss	Investiert	Offene Verpflichtungen
Ersatz Klimaregler Hotel Marriott Northwing, Zürich	483’000	122’000	361’000
Erwerb Anteil Coop und Ergänzungsbau Sunne-Märt, Bremgarten	12’750’000	0	12’750’000
Liftersatz Bauhof, Zürich-Oerlikon	840’000	139’000	701’000
Total Verpflichtungen per 31.12.2003 in CHF			13’812’000

Abweichungen gegenüber den Anlagerichtlinien

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Gewinnausschüttung

Der Gesamterfolg des Geschäftsjahres 2003 beträgt CHF 19’511’630.14. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Erfolg mit CHF 50.– je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer direkten Rendite, bezogen auf den Inventarwert per 1.1.2003, von 5,0%. Die Gesamtrendite (Performance), d.h., die direkte Rendite minus Wertveränderung, beläuft sich auf 2,3%.

Anträge an die Anlegerversammlung

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

1. Den Jahresrechnungen des Stammvermögens und der Anlagegruppen Casareal und Proreal für das Jahr 2003 sei zuzustimmen.
2. Den Jahresberichten der Anlagestiftung Turidomus und der Anlagegruppen Casareal und Proreal für das Jahr 2003 sei zuzustimmen.

Zürich, 1. März 2004

Anlagestiftung Turidomus

Dr. Peter Gnos
Präsident des Stiftungsrates

Richard Hunziker
Mandatsleiter

Vermögensrechnung per 31. Dezember 2003

	Buchwert 31.12.2003 CHF	Verkehrswert 31.12.2003 CHF
Aktiven		
Grundstücke		
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0.00	0.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	1’421’598’265.70	1’476’827’000.00
Total Grundstücke	**1’421’598’265.70**	**1’476’827’000.00**
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	37’036’383.10	37’036’383.10
Beteiligungen	2’096’646.00	2’096’646.00
Übrige Aktiven	42’968’427.03	42’968’427.03
Gesamtvermögen	**1’503’699’721.83**	**1’558’928’456.13**

Passiven		
Hypothekarschulden und übriges Fremdkapital	0.00	0.00
Übrige Passiven	2’825’138.24	2’825’138.24
Rückstellungen für künftige Reparaturen	7’000’000.00	0.00
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	**1’493’874’583.59**	**1’556’103’317.89**
Geschätzte Liquidationssteuern		54’000’000.00
Nettovermögen		**1’502’103’317.89**

Anzahl Ansprüche im Umlauf	
Stand am 1.1.	1’422’478
Veränderung im Berichtsjahr	0
Stand am 31.12.	1’422’478
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	**1’055.98**
Ausschüttung	50.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	**1’005.98**

Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Ansprüchen	
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	0.00
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	7’000’000.00
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0
Veränderung des Nettovermögens	
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	1’422’476’700.00
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	0.00
Zeichnungen	0.00
Rücknahmen	0.00
Gesamterfolg	71’397’883.59
Veränderung der Liquidationssteuern	– 54’000’000.00
Veränderung des Rückstellungskontos	7’000’000.00
Veränderung nicht verbuchter Kapitalgewinne	55’228’734.30
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres	1’502’103’317.89

Erfolgsrechnung vom 1. Januar 2003 bis 31. Dezember 2003

	2003
Erträge	CHF
Mietzinseinnahmen	97’980’974.40
Aktivzinsen	45’986.65
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	3’135’432.15
Sonstige Erträge	2’448’173.25
	103’610’566.45
Aufwendungen	
Hypothekarzinsen	0.00
Sonstige Passivzinsen	3’160’519.80
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	7’325’976.92
Ausserordentlicher Unterhalt	779’959.25
Werterhaltender Aufwand	1’480’878.25
Liegenschaftenverwaltung	
Liegenschaftsaufwand	4’506’232.81
Steuern und Abgaben	663’766.70
Verwaltungsaufwand	7’012’436.63
Schätzungs- und Revisionsaufwand	282’912.50
Rückstellungen für künftige Reparaturen	
Zuweisung	7’000’000.00
Entnahme	0.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00
Nettoertrag	**71’397’883.59**
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00
Gesamterfolg	**71’397’883.59**

Verwendung des Erfolges	
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	71’397’883.59
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0.00
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0.00
Vortrag des Vorjahres	0.00
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	**71’397’883.59**
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	– 71’123’900.00
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	273’983.59

			Grundstückfläche in m²	1–1½-Zimmer-Wohnungen	2–2½-Zimmer-Wohnungen	3–3½-Zimmer-Wohnungen	4–4½-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Fertige Bauten	**Allschwil**	Binningerstrasse 55, 57	1’353		6	12			8		33	2’773’000	3’654’000	2’685’000	227’904
	Allschwil	Lindenstrasse 25, 27, Ulmenstrasse 10, 12	4’570		16	31			42	7	160	11’337’800	9’509’000	11’660’000	752’518
	Aubonne	Rue des Fossés-Dessous 15–35	3’561	1	7	21	23	3	107		850	18’692’100	16’688’000	19’600’000	1’250’174
	Bachenbülach	Bächliwies 46	1’693		4	4	4		11	1		1’886’000	2’016’000	1’833’000	148’239
	Basel	Bleichestrasse 13	297	12		5					33	1’536’500	2’279’000	1’668’000	122’307
	Basel	Dolderweg 2, 4, Rebgasse 17	977	3	8	14				2	363	4’932’990	6’055’000	5’046’000	362’734
	Basel	Farnsburgerstrasse 22	528	7		11			2	3	200	2’892’500	3’027’000	3’184’000	231’699
	Basel	Feldbergstrasse 16	164		1	4					8	664’800	1’115’000	772’600	36’873
	Basel	Hammerstrasse 181	155			1	5					1’058’000	1’139’000	896’100	66’248
	Basel	Innere Margarethenstrasse 24, 24A	816	2	15	1	3		3	1	207	2’772’000	5’842’000	3’029’000	215’008
	Basel	Prattelerstrasse 9, 11	4’281	5	27	28	6		13	2	130	9’690’500	13’093’000	10’800’000	699’070
	Basel	Rümelinbachweg 10, 12	1’036		2	5	1	1	50		1’199	6’882’990	9’859’000	7’337’000	448’573
	Bassersdorf	Auenring 11, 13	1’477			16			16	1		2’085’500	2’664’000	2’090’000	152’790
	Bassersdorf	Im Baumgarten 1, 3, 5	3’945				18		24		51	6’672’000	5’328’000	6’834’000	406’901
	Bassersdorf	Talgüetlistrasse 1, 3, 5	5’996	3	1	7	9	5	38	4		7’468’400	7’416’000	6’717’000	458’468
	Bern	Bierhübeliweg 35	456		2	5	5		1			3’414’600	3’100’000	3’818’000	214’480
	Bern	Giacomettistrasse 8	1’409	16	21	9			23		101	5’921’200	7’851’700	6’466’000	499’535
	Bern	Hintere Engehaldenstrasse 34, 36, 38	6’600			8	25	7	48	12		13’973’900	17’101’800	14’940’000	944’362
	Bern	Länggassstrasse 19	1’476	1	1	1	6		24		656	6’648’000	6’128’100	6’883’000	465’144
	Buchs	Im Höfli	6’508	7	5	9	11	5	67	16	1’247	12’542’100	13’221’000	12’770’000	823’797
	Bulle	Rue de la Léchère 51–73, Chemin de l’Abbé-Maignon 3	13’602	4	5	25	48	4	130		779	21’514’600	26’038’700	22’310’000	1’647’631
	Bussigny-près-Lausanne	Pré St-Germain	11’119		1	2	47	2	70			18’834’731	Im Bau	19’860’000	237’933
	Cham	Kleinweid 1–11	19’462	8		29	42	24	162	21		30’858’200	28’683’000	32’160’000	2’158’658
	Chavannes-près-Renens	Route de la Maladière 8, 10	2’176		16	8	8		49	1	734	6’569’800	7’356’910	7’020’000	869’791
	Chavannes-près-Renens	Rue de la Blancherie 3	3’240	1	21	44			52			6’221’756	7’954’267	6’334’000	287’439
	Cureglia	Residenza Quadrela a, b, c, d	11’297		9	21	12	3	85		966	14’400’000	15’755’338	14’220’000	884’165
	Dielsdorf	Gumpenwiesen	15’111			18	52	11	126	28		17’166’600	21’726’000	24’720’000	1’626’029
	Dielsdorf	Risibrugg	10’288		8	7	24	18	78	12		24’918’300	18’072’000	17’260’000	1’104’158
	Dietikon	Malerstrasse 21, 23, 25	2’194		6	15			4			2’655’900	3’051’000	2’377’000	184’914
	Dübendorf	Bungertweg 11	2’211	8		7	9	1	29		210	7’214’400	6’786’000	7’529’000	484’985
	Düdingen	Alfons-Aeby-Strasse 39, 41	6’432	16	16	8	16		51			9’216’900	8’763’640	9’826’000	668’910
	Effretikon	Lindenstrasse 16	3’738	6	5	18	13		40			8’227’900	6’660’000	9’118’000	581’616
	Effretikon	Weierstrasse 21, 23	2’177			5	6		14	3		2’557’000	3’465’000	2’758’000	209’688
	Embrach	Bankstrasse 8, 10, 12, 14	4’029	4	4	4	16	8	36	3		6’262’400	5’417’000	7’037’000	420’791
	Engelburg	Kreuzstrasse 6–30	7’606		15	22	16		82	15		9’185’000	7’247’000	8’715’000	715’164
	Fislisbach	Steinäckerstrasse 16a, b, Schönbühlstrasse 17a, b	4’921		7	18	13		67	10		9’449’000	8’247’000	9’276’000	623’045
	Frauenfeld	Maiholzstrasse 14, Scheuchenstrasse 11, 13	3’696		9	8	8		18			3’057’000	4’545’000	2’917’000	251’880
	Frauenfeld	Maiholzstrasse 16, 18	1’380	4	2	4	2		5			646’900	1’465’000	601’800	76’948
	Frauenfeld	Thurstrasse 26, 26a, 28	2’542		6	9	3		15			3’037’000	3’193’200	3’186’000	213’083
	Zwischentotal		**174’519**	**108**	**246**	**464**	**451**	**92**	**1’590**	**142**	**7’927**	**325’838’267**	**321’512’655**	**336’253’500**	**21’773’652**

		Grundstückfläche in m²	1–1½-Zimmer-Wohnungen	2–2½-Zimmer-Wohnungen	3–3½-Zimmer-Wohnungen	4–4½-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Übertrag		**174’519**	**108**	**246**	**464**	**451**	**92**	**1’590**	**142**	**7’927**	**325’838’267**	**321’512’655**	**336’253’500**	**21’773’652**
Fribourg	Route de Schiffenen 8, 10, 12, 40, 42	5’377		1	15	38	23	62	4		16’522’100	17’782’100	17’040’000	1’164’782
Fribourg	Route de Schiffenen 9, 9a, 11, 44	1’015		7	14	28	1	7	7		12’144’400	12’014’000	12’890’000	768’701
Genève	Rue Liotard 10	1’165	15	16	8			6		930	7’054’800	11’032’000	7’237’000	498’742
Glattbrugg	Fliederstrasse 6, 8	1’625		10	6	3		14			3’604’100	3’879’000	4’222’000	294’048
Glattbrugg	Rietstrasse 17	1’381	31					26			1’476’000	3’780’000	1’458’000	281’554
Glattbrugg	Rosenstrasse 9, 11	1’297		3	12	3		2	1		1’257’000	2’844’000	1’266’000	163’536
Goldach	Haini-Rennhas-Strasse 15	ME		14	29	15		73	13		10’040’000	14’561’000	9’269’000	748’995
Goldach	Seebüelstrasse 8, 10	2’781		8	6	6		21	4		3’579’400	3’522’000	3’789’000	276’400
Grand-Lancy	Chemin de Pesay 1–18, Chemin des Anémones 2–8	8’956		30	55	23		23	18		17’932’400	17’600’600	18’800’000	1’420’759
Hünenberg	Eichrüti I	43’283	1	8	19	26	14	101	13		29’719’300	20’707’000	30’270’000	1’762’820
Hünenberg	Eichrüti II		3	2	9	28	5	81	14		22’057’400	18’083’000	23’070’000	1’338’357
Hünenberg	Eichrüti III			4	22	42	2	89	15	96	34’813’400	18’853’000	37’020’000	2’037’000
Kappel	Dorfstrasse 4, 6	1’615		4	6	6		22			2’006’000	2’756’070	1’938’000	159’788
Kleindöttingen	Feldstrasse 16, 18	6’159		5	5	10	5	42	3		4’444’000	5’269’000	4’340’000	389’319
Kloten	Am Balsberg 22, 24, 26, 28	5’760		6	16	14	9	73	6		12’852’700	10’764’000	13’470’000	867’705
Kloten	Am Balsberg 32, 34, 36, 38	12’241	10	41	31	42	9	172	10		28’621’800	26’631’000	32’300’000	2’022’272
Kloten	Balsbergweg 1	932		3	3	3			3		969’200	1’467’000	745’200	79’163
Kloten	Balsbergweg 4–22	9’077		18	37	16		78	14	93	13’754’700	13’860’000	14’380’000	1’027’854
Kloten	Flughafenstrasse 6, 8	2’787	45	2	15			1		51	5’152’000	6’066’000	4’473’000	315’106
Kloten	Hardacker	18’379	38	12	90	12		135	25		25’500’600	26’901’000	24’870’000	1’649’811
Kloten	Hohrainli 16	1’025	15	15		1		25			3’143’300	2’628’000	3’165’000	240’222
Kloten	Hohrainli 18	916	26								1’877’800	1’638’000	1’628’000	220’600
Kloten	Hohrainli 47	1’058		5		10			1		2’543’500	2’718’000	2’303’000	304’157
Kloten	Schwimmbadstrasse 9	945	27					11			2’185’000	2’754’000	2’068’000	206’819
Kloten	Thalwiesen / Hohrainli	10’851	2	24	55			192	3		20’666’000	18’651’000	22’480’000	1’825’909
Kreuzlingen	Esslenstrasse 16, 18, 20, 22	12’023		2	10	15	5	50	8		7’809’500	8’352’000	9’151’000	522’725
Kreuzlingen	Reutistrasse 13, 15	3’960		10	10	8		35			5’770’000	4’827’000	5’695’000	400’694
Kreuzlingen	Zeppelinstrasse 11–15, Emmishoferstrasse 37–41			2	12	27	4	62	11		11’520’900	9’878’000	14’560’000	530’221
Lausanne	Avenue Eugène-Rambert 5	874	2	3	8	1	6	11			4’055’200	3’557’391	4’334’000	295’139
Lausanne	Chemin de la Prairie 60, 62	2’398	100			1		31	1		9’425’300	6’087’600	9’861’000	755’161
Lausanne	Rue de Genève 75	548	6	36	7					1’388	5’751’907	8’766’361	5’905’000	479’451
Le Lignon	Avenue du Lignon 24, 25, 44, 45	836		35	50	19		11	10		18’139’970	15’937’756	17’910’000	1’350’550
Le Mont-sur-Lausanne	Route de Lausanne 14	ME	4		10	4		41		308	3’783’000	7’143’450	4’088’000	172’384
Lugano	Via Simen 16, 18	2’205		11	24	12	1	50		230	12’130’000	10’616’803	11’990’000	791’850
Lutry	Chemin de la Culturaz 42 A, B, 44 A, B	2’875	13	8	7	12	5	50			8’100’700	9’013’536	7’983’000	546’132
Männedorf	Alte Landstrasse 396, 398	1’866				2	4	19	1	194	4’205’600	5’490’000	4’432’000	262’296
Männedorf	Mooshalde 40–46	10’225			8	17	6	38	6	154	12’274’900	10’548’000	13’430’000	830’490
Meilen	Gruebstrasse 21, 23	3’768		8	5	13		28		73	5’314’300	5’598’000	6’078’000	385’814
Zwischentotal		**354’722**	**446**	**599**	**1’068**	**908**	**191**	**3’272**	**333**	**11’444**	**718’036’444**	**694’089’322**	**746’161’700**	**49’160’974**

		Grundstückfläche in m²	1–1½-Zimmer-Wohnungen	2–2½-Zimmer-Wohnungen	3–3½-Zimmer-Wohnungen	4–4½-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Übertrag		**354’722**	**446**	**599**	**1’068**	**908**	**191**	**3’272**	**333**	**11’444**	**718’036’444**	**694’089’322**	**746’161’700**	**49’160’974**
Münchenbuchsee	Oberdorfstrasse 35, 35a	BR	1	2		5	1	14		190	2’248’600	3’226’800	2’342’000	192’326
Muttenz	St. Jakobs-Strasse 10, 12	1’696	4	6	7			17	5	299	4’601’000	3’167’605	4’877’000	324’754
Niederhasli	Nöschikonerstrasse 24	1’331		3	6	3		12			1’198’000	2’079’000	1’137’000	75’192
Niederuzwil	Im Grund 3a, b, 4	2’917			11	11		17	1		2’868’000	3’537’000	2’697’000	237’789
Nussbaumen	Flurstrasse 4, 6, 8, 10	6’281			24	26	3	69			10’720’000	16’372’000	10’670’000	852’820
Nussbaumen	Haldenstrasse 28, 30	1’927		15	15			16			3’609’000	4’101’000	3’632’000	293’668
Nyon	Chemin de la Redoute 30–38	9’911	15	12	40		8	91	11	346	18’576’100	15’282’240	19’130’000	1’406’158
Oberglatt	Bahnhofstrasse 25, 29	3’923		7	6	17	5	60	1		6’362’900	8’154’000	5’953’000	533’200
Oberhasli	Rebstrasse 13, 15, Birchstrasse 159–165	5’557	2			12	12	24	8		5’926’500	6’102’000	6’278’000	438’970
Onex	Vieux Moulin 9, 11	5’206	16	17	73			44	1		16’273’742	17’608’454	16’000’000	1’394’709
Prangins	Chemin des Morettes 17A–C	2’056		4	12	8		36	1		4’264’000	4’145’250	4’442’000	345’495
Préverenges	Route de Genève 64C, D	3’695	8	2	16	2		37			4’523’800	5’641’520	4’648’000	400’522
Préverenges	Route d’Yverdon 25b	2’411			8	8		23			3’552’500	3’312’480	3’655’000	290’162
Pully	Avenue de Lavaux 70a, b	1’797	3	15	7	2		16			3’883’400	3’515’540	4’160’000	470’598
Rapperswil	Säntisstrasse 28	2’924		1	26	9		35	1		5’784’200	7’165’000	7’224’000	519’660
Regensberg	Bannstrasse 72	1’891	3	3	3	3		12	1		2’275’900	2’655’000	2’417’000	180’720
Reinach	Im Reinacherhof	5’138		12	15	15		42	4		16’067’000	10’440’000	16’730’000	975’165
Renens	Avenue du 14 Avril 1–7, Rue de Crissier 14	ME	2	22	26	13		94		2’846	20’345’700	24’750’000	21’100’000	1’562’637
Richterswil	Im Leemann 9	1’075	1	5	4	1	1	9	2		2’190’100	2’410’000	2’334’000	163’812
Richterswil	Zugerstrasse 21, 23	1’098		5	8	2		7		95	2’990’800	3’330’000	3’122’000	215’636
Riehen	Grenzacherweg 261, 263	2’072		6	18	2		16			6’014’500	5’428’000	6’483’000	385’002
Riehen	Gstaltenrainweg / Niederholzboden	16’912	10	6	23	61	12	105	7		29’679’600	33’231’000	31’350’000	2’049’111
Rorbas	Joselrain / Nauengasse	16’188		6	19	26	10	71	35		16’425’200	16’270’000	17’160’000	1’124’402
Rorbas	Nauengasse 14, Zilacherstrasse 21, 23	3’572		4	6	9	3	27	5		4’574’800	3’960’000	4’532’000	316’121
Rorschach	Industriestrasse 24	808		3	9	8		3			576’400	2’433’000	573’300	67’527
Rorschacherberg	Seehalde	20’232	1	33	68	64	8	211	8		32’149’700	34’679’000	32’920’000	2’387’911
Rotkreuz	Birkenmatt 10, 21, 23	1’947		3		13	5	47	6	740	11’440’000	10’000’000	12’200’000	622’502
Rüfenacht	Alte Bernstrasse 6, 8	2’084	1	4	7	2	2	17	4		3’253’400	4’657’200	3’243’000	189’685
Sevelen	Guschastrasse 11–23	8’589		17	28	20	4	103	3		14’553’000	18’350’000	14’540’000	1’006’177
St. Gallen	Folchartstrasse 24	1’714			3	3	3	10			2’685’000	2’820’000	2’899’000	185’964
St. Gallen	Gerhaldenstrasse 43, 45	1’960			12	1	2	10			4’340’000	4’245’000	4’398’000	278’646
St. Gallen	Gottfried-Keller-Strasse 16, 18	1’576			2	6					1’565’000	1’700’000	1’554’000	104’031
St. Gallen	Schneebergstrasse 32, 34	1’044		1	1		8	2			2’342’000	2’460’000	2’412’000	152’772
Stäfa	Tödistrasse 9, 11, 13, 15	3’664			4	20		24	6		3’940’900	5’746’000	4’400’000	340’271
Stein	Langackerstrasse 12	4’490			24		6	38	2	155	5’863’000	6’273’000	5’957’000	392’201
Steinhausen	Grabenackerstrasse 40–50	15’828				9	64	106	32		37’262’000	33’457’000	39’450’000	2’188’851
Steinmaur	Frohbergstrasse 1–15	9’920			9	33	14	78	24	27	18’747’500	16’721’000	19’610’000	1’138’209
Thun	Länggasse 1, 1a–c, Frutigenstrasse 16	5’500	12	1	15	22	1	101	7	2’826	15’159’980	25’842’450	14’910’000	1’097’987
Zwischentotal		**533’656**	**525**	**814**	**1’623**	**1’344**	**363**	**4’916**	**508**	**18’968**	**1’066’869’666**	**1’069’356’861**	**1’107’301’000**	**74’062’336**

		Grundstückfläche in m²	1–1½-Zimmer-Wohnungen	2–2½-Zimmer-Wohnungen	3–3½-Zimmer-Wohnungen	4–4½-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Übertrag		**533’656**	**525**	**814**	**1’623**	**1’344**	**363**	**4’916**	**508**	**18’968**	**1’066’869’666**	**1’069’356’861**	**1’107’301’000**	**74’062’336**
Uster	Wilgüetlistrasse 17, 19	1’940			8	8		8			1’006’000	2’709’000	1’287’000	165’178
Vufflens-la-Ville	La Ruelle 9	1’412		3	2	3	1	17			2’254’000	2’240’458	2’184’000	178’177
Wangen bei Olten	Dorfstrasse 16, 18, 22	5’277	3	4	14	11		36		149	3’680’500	6’098’700	3’756’000	360’768
Wangen bei Olten	Fliederweg 5, 7, 8	2’324	4	6	10	2		11			2’000’900	3’347’800	2’090’000	173’064
Wettingen	Ahornweg 1	2’180		8	17			7			4’322’000	5’347’000	4’245’000	324’235
Wetzikon	Ankengasse 5, 9	1’902		9	6	3		28			2’804’600	2’925’000	3’225’000	232’463
Widen	Schachenfeld I	49’050			27	67	50	350	28	462	55’111’246	59’331’000	55’830’000	2’369’013
Widen	Schachenfeld II		7	5	26	47	25		19		10’098’754	10’786’000	9’457’000	1’444’345
Wil	Grundgasse 1–12	11’718	3	8	24	23	4	76	17	233	14’919’300	17’100’000	15’410’000	1’136’983
Winkel	Lufingerstrasse 37, 39	1’662			4	4		12			1’906’900	1’917’000	2’147’000	125’208
Winkel	Mühlibachstrasse 1–23	11’762			13	12	17	79	1		12’837’200	12’028’000	13’520’000	816’799
Winkel	Tüfwiesstrasse 11–17, Spichergasse 2–10, 5, 11	16’896	2	15	16	36	12	101	18		18’201’500	20’556’000	18’100’000	1’277’922
Winterthur	Hammerweg 1, 3	886	3	9	3			11			2’966’200	2’380’000	3’054’000	194’065
Winterthur	Moosackerstrasse 22–32	5’429		8	21	11		47	9		10’447’600	8’390’000	10’960’000	695’971
Winterthur	Rütlistrasse 17	808	3	4	14			6			4’362’100	3’600’000	5’196’000	313’600
Winterthur	Sulzbergstrasse 1, 3	1’473		15	20	5		22			7’861’700	5’990’000	8’454’000	489’121
Winterthur	Walkestrasse 16	665	4	5	3	4		7			3’239’300	2’000’000	3’573’000	206’709
Worb	Eigerstrasse 18, 20, 22	2’084	2		9	9		8			2’776’000	3’782’084	2’672’000	223’016
Yverdon-les-Bains	Rue du Général-Guisan 50–58	4’468	3	22	22	11	1	74		458	11’739’400	13’706’000	12’450’000	914’185
Yverdon-les-Bains	Rue St-Roch 29	2’910	85	10				55			6’714’800	Im Bau	6’569’000	38’272
Yverdon-les-Bains	Rue William-Barbey 6	2’051		4	15	5		21			2’621’000	3’908’110	2’072’000	224’883
Zihlschlacht	Hauptstrasse 29, 31	1’343			4	7	1	12	2	75	2’483’000	3’082’000	2’484’000	157’688
Zofingen	Kanalweg 12–26	12’346		20	28	48	24	138	3		27’290’000	30’833’000	26’790’000	1’797’480
Zollikofen	Aarestrasse 18, 20	1’295		3	9	8		24			3’483’200	4’625’000	3’804’000	271’438
Zollikofen	Aarmattweg 67, 69, 71	4’273	9		9	18		29			4’191’200	6’636’400	4’300’000	327’522
Zug	Bleichimatt 15, 17, 19	1’877		3	21			10	1	40	3’205’000	3’434’000	3’279’000	348’530
Zug	Gimenenstrasse 4	3’815			4	3	1	26			6’171’800	4’490’000	6’638’000	358’911
Zug	Steinhauserstrasse 21–33	8’950	12	15	43	28	1	116	1	120	26’697’400	11’816’000	28’660’000	1’731’499
Zumikon	Chapfstrasse 37, 39	2’391			2	4	2	6			1’817’300	2’205’000	2’265’000	157’648
Zürich	Anton Higi-Strasse 6, 8, 12, 14	2’286		1	10	5		6			3’708’300	3’531’000	4’299’000	243’234
Zürich	Georg Kempf-Strasse 1–12, 14	16’379	11	11	64	57	8	163		368	27’983’900	32’295’000	30’070’000	2’529’768
Zürich	Guggachstrasse 23	533			5	4		4		78	2’857’500	2’256’000	2’926’000	161’875
Zürich	Hornbachstrasse 33	244			2	2		2		12	1’054’000	1’395’000	1’571’000	86’572
Zürich	Im oberen Boden 15–23	5’618		3	4	20	9	46	11	70	14’619’800	13’743’000	16’270’000	444’262
Zürich	Kinkelstrasse 24	634	3		8			3			2’613’500	2’214’000	2’826’000	577’962
Zürich	Klosbachstrasse 133	607			1		3	3			1’068’700	1’876’000	2’555’000	0
Zürich	Kreuzstrasse 40	712	5	28	2	2		11		358	11’851’800	9’191’000	11’990’000	674’073
Zürich	Nordstrasse 227	370		1	6			5		131	2’698’000	1’998’000	2’696’000	174’624
Zwischentotal		**724’226**	**684**	**1’034**	**2’119**	**1’811**	**522**	**6’496**	**618**	**21’522**	**1’392’535’066**	**1’393’119’413**	**1’446’975’000**	**96’009’396**

			Grundstückfläche in m²	1–1½-Zimmer-Wohnungen	2–2½-Zimmer-Wohnungen	3–3½-Zimmer-Wohnungen	4–4½-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
	Übertrag		**724’226**	**684**	**1’034**	**2’119**	**1’811**	**522**	**6’496**	**618**	**21’522**	**1’392’535’066**	**1’393’119’413**	**1’446’975’000**	**96’009’396**
	Zürich	Schwandenholzstrasse 264–272	BR	2		2	22	6	36	17		10’157’400	11’655’400	10’510’000	650’401
	Zürich	Stiglenstrasse 53, 55	1’682	8		16			9			3’012’900	3’483’000	2’745’000	254’412
	Zürich	Trottenstrasse 33, 35	1’184	12		12			24			6’012’600	1’381’000	6’347’000	337’127
	Zürich	Wieslergasse 6	470		2	1	3		10		181	2’786’900	2’359’000	2’855’000	154’745
	Zürich	Wieslergasse 12, 14	1’963		6	14			9	6	45	7’093’400	4’948’000	7’395’000	448’226
	Total	**Fertige Bauten**	**729’525**	**706**	**1’042**	**2’164**	**1’836**	**528**	**6’584**	**641**	**21’748**	**1’421’598’266**	**1’416’945’813**	**1’476’827’000**	**97’854’305**
Angefangene Bauten	**Total**	**Angefangene Bauten**										**0**	**0**	**0**	**0**
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	**Total**	**Bauland (inklusive Abbruchobjekte)**										**0**	**0**	**0**	**0**
Total Grundstücksverzeichnis Casareal	**Bauland (inklusive Abbruchobjekte)**											**0**	**0**	**0**	**0**
	Angefangene Bauten											**0**	**0**	**0**	**0**
	Fertige Bauten											**1’421’598’266**	**1’416’945’813**	**1’476’827’000**	**97’854’305**
	Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)											**1’421’598’266**	**1’416’945’813**	**1’476’827’000**	**97’854’305**

Aufstellung der Käufe keine

Aufstellung der Verkäufe Zürich, Wiesenstrasse 11, per 31.12.2003

Vermögensrechnung per 31. Dezember 2003

	Buchwert 31.12.2003 CHF	Verkehrswert 31.12.2003 CHF
Aktiven		
Grundstücke		
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0.00	0.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	394’492’280.00	396’555’000.00
Total Grundstücke	**394’492’280.00**	**396’555’000.00**
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	9’977’813.45	9’977’813.45
Beteiligungen	1’147’354.00	1’147’354.00
Übrige Aktiven	10’743’387.76	10’743’387.76
Gesamtvermögen	**416’360’835.21**	**418’423’555.21**

Passiven		
Hypothekarschulden und übriges Fremdkapital	0.00	0.00
Übrige Passiven	6’683’105.07	6’683’105.07
Rückstellungen für künftige Reparaturen	1’800’000.00	0.00
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	**407’877’730.14**	**411’740’450.14**
Geschätzte Liquidationssteuern		14’250’000.00
Nettovermögen		**397’490’450.14**

Anzahl Ansprüche im Umlauf	
Stand am 1.1.	388’366
Veränderung im Berichtsjahr	0
Stand am 31.12.	388’366
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	**1’023.49**
Ausschüttung	50.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	**973.49**

Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Ansprüchen	
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	0.00
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	1’800’000.00
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0

Veränderung des Nettovermögens	
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	388’366’100.00
Ausschüttungen an die Inhaber von Ansprüchen	0.00
Zeichnungen	0.00
Rücknahmen	0.00
Gesamterfolg	19’511’630.14
Veränderung Liquidationssteuern	– 14’250’000.00
Veränderung des Rückstellungskontos	1’800’000.00
Veränderung nicht verbuchter Kapitalgewinne	2’062’720.00
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres	397’490’450.14

Erfolgsrechnung vom 1. Januar 2003 bis 31. Dezember 2003

	2003
Erträge	CHF
Mietzinseinnahmen	23’204’955.75
Aktivzinsen	1’051’080.75
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	204’389.55
Sonstige Erträge	116’236.15
	24’576’662.20
Aufwendungen	
Hypothekarzinsen	0.00
Sonstige Passivzinsen	205’147.35
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	606’512.12
Ausserordentlicher Unterhalt	275’702.10
Liegenschaftenverwaltung	
Liegenschaftsaufwand	866’891.99
Steuern und Abgaben	3’211.00
Verwaltungsaufwand	1’246’684.25
Schätzungs- und Revisionsaufwand	60’883.25
Rückstellungen für künftige Reparaturen	
Zuweisung	1’800’000.00
Entnahme	0.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00
Nettoertrag	**19’511’630.14**
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00
Gesamterfolg	**19’511’630.14**
Verwendung des Erfolges	
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	19’511’630.14
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0.00
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0.00
Vortrag des Vorjahres	0.00
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	**19’511’630.14**
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	– 19’418’300.00
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	93’330.14

			Grundstückfläche in m²	1–1½-Zimmer-Wohnungen	2–2½-Zimmer-Wohnungen	3–3½-Zimmer-Wohnungen	4–4½-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Fertige Bauten	**Baden**	Neuenhoferstrasse 107, 109, 111	6’244						67		2’996	6’545’000	6’791’000	6’419’000	470’352
	Basel	Steinentorstrasse 45	282	14						5	1’004	4’701’600	5’230’000	5’218’000	323’678
	Bern	Terrain Spitalgasse / Schauplatzgasse	A-BR/ME									24’067’700	Miteigentum	27’290’000	1’050’306
	Bremgarten	Sunne-Märt	ME						20	2	4’380	18’461’600	11’517’740	18’710’000	1’135’792
	Bussigny	Rue de l’industrie 58	11’748						346	3	14’637	49’594’204	35’000’000	49’000’000	3’010’964
	Chur	Giacomettistrasse 32, 34	2’933			2	8	2	27	1	1’329	9’565’300	8’149’000	9’699’000	623’054
	Chur	Untere Gasse 17, 23	561		1	1	1	1			159	5’218’000	6’412’000	5’479’000	368’133
	Dietikon	Riedstrasse 10, 12, 14	10’344				1		368	15	27’829	60’449’400	57’738’500	58’480’000	3’647’256
	Dübendorf	Lagerstrasse 14	5’668						151		7’933	24’043’600	15’480’000	19’890’000	1’307’924
	Genève	Quai du Seujet 20	632					15	66		2’409	21’193’916	19’558’000	20’780’000	1’286’094
	Liebefeld	Stationstrasse 12, 14	4’857				1		120	1	10’446	28’208’960	26’997’100	27’000’000	1’963’600
	Münsingen	Dorfmattweg 8, a, b	2’241						25		2’709	3’856’000	9’223’200	3’353’000	447’444
	Zürich	Albulastrasse 55, 57	3’252						94		7’860	23’213’100	21’582’000	23’150’000	1’447’388
	Zürich	Bauhof	4’974	10	4	18	18	4	169	34	9’107	44’056’500	54’855’000	45’140’000	3’234’155
	Zürich	Eisengasse 16	423		1	1			3	1	574	4’432’000	3’789’000	4’215’000	250’416
	Zürich	Mühlebachstrasse 70	532		1	1			22	3	1’033	7’969’600	3’924’000	9’090’000	550’162
	Zürich	Hotel Marriott Northwing	1’306								4’932	45’335’200	34’704’000	47’660’000	2’586’785
	Zürich	Seefeldstrasse 108	932				3	3	18		1’239	9’864’100	5’514’000	11’630’000	586’068
	Zürich	Wiesenstrasse 11	755								1’427	3’716’500	3’462’000	4’352’000	–
	Total	**Fertige Bauten**	**57’684**	**24**	**7**	**23**	**32**	**25**	**1’496**	**65**	**102’003**	**394’492’280**	**329’926’540**	**396’555’000**	**24’289’571**
Angefangene Bauten	**Total**	**Angefangene Bauten**										**0**	**0**	**0**	**0**
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	**Total**	**Bauland (inklusive Abbruchobjekte)**										**0**	**0**	**0**	**0**
Total Grundstücksverzeichnis Proreal	**Bauland**	**(inklusive Abbruchobjekte)**										**0**	**0**	**0**	**0**
	Angefangene Bauten											**0**	**0**	**0**	**0**
	Fertige Bauten											**394’492’280**	**329’926’540**	**396’555’000**	**24’289’571**
	Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)											**394’492’280**	**329’926’540**	**396’555’000**	**24’289’571**

Aufstellung der Käufe Zürich, Wiesenstrasse 11, per 31.12.2003

Aufstellung der Verkäufe keine

Stammvermögen per 31. Dezember 2003

	31.12.2003
Aktiven	CHF
Umlaufvermögen	103'500.00
Gesamtvermögen	**103'500.00**

	31.12.2003
Passiven	CHF
Stammvermögen	100'000.00
Gewinnvortrag	3'500.00
Nettovermögen	**103'500.00**

	2003
Erfolgsrechnung	CHF
Zinsertrag	3'500.00
Gesamterfolg	**3'500.00**

An die Anlegerversammlung
der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Buchführung und die Jahresrechnung (Vermögens- und Erfolgsrechnungen der 2 Anlagegruppen, die Verwendung des Gesamterfolges und den Anhang gemäss Geschäftsbericht) der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus, Zürich, für das am 31. Dezember 2003 abgeschlossene erste Geschäftsjahr geprüft.

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

Unsere Prüfung erfolgte nach den Grundsätzen des schweizerischen Berufsstandes, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Buchführung und die Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz, den Statuten, dem Reglement, den Anlagerichtlinien und den Anforderungen des Bundesamtes für Sozialversicherungen (BSV) an Anlagestiftungen vom 1. Mai 1999.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

KPMG Fides Peat

Kurt Stocker	ppa. Matthias Lauffer
dipl. Wirtschaftsprüfer	*dipl. Wirtschaftsprüfer*
Leitender Revisor	

St. Gallen, 27. Februar 2004

An die Anlegerversammlung
der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus, Zürich

Die Grundstücke der beiden Anlagegruppen Casareal und Proreal der Anlagestiftung Turidomus werden von den gewählten Experten Dr. Christoph Zaborowski und Martin Hofer (beide Partner der Firma Wüest&Partner) jährlich auf ihren aktuellen Marktwert bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 31. Dezember 2003.

Bewertungsstandards und Grundlagen

Die Schätzungsexperten Wüest&Partner 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 ausgewiesen (IFRS/IAS 16).

In der Bewertung wird eine hohe Transparenz, Einheitlichkeit, Aktualität und Vollständigkeit gewährleistet. Die massgeblichen gesetzlichen Vorschriften sowie die spezifischen nationalen und internationalen Standards werden eingehalten (Reglementierung börsenkotierter Immobiliengesellschaften der SWX, 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 2003).

Bewertungsmethode

Wüest&Partner bewertet Renditeliegenschaften der Portfolios der Anlagestiftung Turidomus nach der Discounted Cashflow-Methode. Diese entspricht internationalen Standards und wird auch bei Unternehmensbewertungen angewendet. Sie ist – bei grundsätzlicher Methodenfreiheit in der Immobilienbewertung – im Sinne einer «best practice» anerkannt. Der aktuelle Marktwert einer Immobilie wird bei der DCF-Methode durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den heutigen Zeitpunkt abdiskontierten Nettoerträgen (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 offen gelegt und damit eine grösstmögliche Transparenz geschaffen. Im Report wird auf die wesentlichen Veränderungen gegenüber der letzten Bewertung hingewiesen.

Bewertungsergebnisse per 31. Dezember 2003 für die Anlagegruppe Casareal

Die Stiftung Turidomus wurde mit Wirkung zum 1. Januar 2003 gegründet. Die Erstbewertung der Liegenschaften fand im Rahmen des Kaufs statt. In der Berichtsperiode vom 1. Januar bis 31. Dezember 2003 wurde eine Liegenschaft (Wiesenstrasse 11 in Zürich) in die Anlagegruppe Proreal übertragen.

Per 31. Dezember 2003 wird der Marktwert für das Portfolio Turidomus Casareal mit 158 Liegenschaften auf CHF 1'476'827'000 geschätzt. Damit hat sich der Marktwert gegenüber der Erstbewertung um CHF 2,5 Mio. erhöht, das heisst der Portfoliowert stieg um 0,2 Prozent.

Es wurden 82 Liegenschaften höher bewertet als bei der Erstbewertung. Die Aufwertungen von 2,6% begründen sich durch höhere Mietzinsen und verringerte Diskontierungssätze, welche erhöhte Zahlungsbereitschaft der Investoren für Liegenschaften in und um die Grossstädte widerspiegeln sowie die Erstvermietung der Bauprojekte. Die Abwertungen von 76 Liegenschaften in einem Ausmass von 3,3% betreffen zum einen Liegenschaften, deren langfristige Unterhaltskosten neu höher eingeschätzt werden als bislang, und Liegenschaften, deren Mietzinspotenziale angesichts struktureller Schwierigkeiten angepasst werden mussten. Insgesamt hat die erfreuliche Lage am Transaktionsmarkt die schwierige Situation angesichts sinkender Hypozinsen und der dadurch begründeten Mietzinseinbussen teilweise kompensieren können.

Bewertungsergebnisse per 31. Dezember 2003 für die Anlagegruppe Proreal

Die Stiftung Turidomus wurde mit Wirkung zum 1. Januar 2003 gegründet. Die Erstbewertung der Liegenschaften fand im Rahmen des Kaufs statt. In der Berichtsperiode vom 1. Januar bis 31. Dezember 2003 wurde eine Liegenschaft (Wiesenstrasse 11 in Zürich) von der Anlagegruppe Casareal übernommen.

Das Portfolio Turidomus Proreal umfasst 19 Liegenschaften mit einem Marktwert von 396'555'000 Franken. Der Marktwert des Portfolios hat sich gegenüber der Erstbewertung um 3,1% (= 12,9 Mio. Franken) verringert.

Es wurden 12 Liegenschaften ab- und sieben Liegenschaften aufgewertet. Die Aufwertungen in einem Ausmass von 1,7% sind vornehmlich auf den Umstand zurückzuführen, dass es sich um kleinere bis mittelgrosse Liegenschaften an guten Lagen handelt, die zurzeit von vielen Investoren gesucht werden und deren Diskontierungssätze daher marktbedingt gesenkt wurden. Die Abwertungen weisen ein Ausmass von 4,9% auf. Die Abwertung ist vor allem auf verringerte Mietzinspotenziale zurückzuführen, die sich mit dem verschlechterten Büromarkt erklären lassen. Insbesondere die Lagerstrasse in Dübendorf hat seit Ende des Jahres 2003 mit einem Leerstand von über 50% zu leiden.

Zürich, den 9. Februar 2004

Die Schätzungsexperten

Dr. Christoph Zaborowski Martin Hofer

Anlagegruppe Casareal

Abschluss per 31.12.	Ansprüche im Umlauf	Inventar-wert in CHF	Wert-zuwachs in CHF	Ausschüttung pro Anspruch und Ertragsjahr in CHF	Gesamt-ergebnis[1] in CHF	Netto-rendite[1] in %	Anlage-rendite[1] in %
2003[2]	1’422’478	1’000.00					
2003	1’422’478	1’005.98	5.98	50.00	55.98	5,0	5,6

Anlagegruppe Proreal

Abschluss per 31.12.	Ansprüche im Umlauf	Inventar-wert in CHF	Wert-zuwachs in CHF	Ausschüttung pro Anspruch und Ertragsjahr in CHF	Gesamt-ergebnis[1] in CHF	Netto-rendite[1] in %	Anlage-rendite[1] in %
2003[2]	388’366	1’000.00					
2003	388’366	973.49	– 26.51	50.00	23.49	5,0	2,3

[1] Gemessen am Inventarwert des Vorjahres.
[2] Gründung 1.1.2003.