Anlagestiftung Turidomus

Immobilien-Anlagestiftung Turidomus

Geschäftsbericht 2004

Anlagestiftung Turidomus

Immobilien-Anlagestiftung Turidomus

Geschäftsbericht per 31.12.2004

Geschäftsführung

Pensimo Management AG

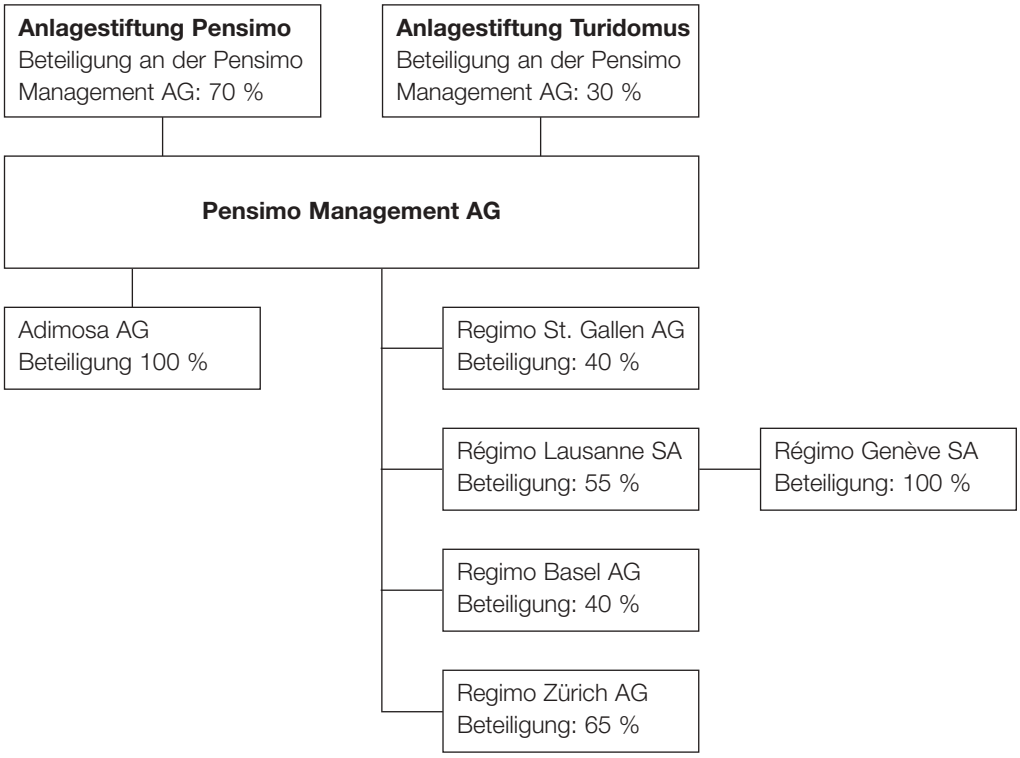
Pensimo Management AG

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

Organe	3
Struktur der Pensimo-Gruppe	4
Beteiligungsverhältnisse an den Anlagegruppen (31.12.2004)	5
Die Anlagegruppen im Überblick	6
Jahresbericht	7–11
Jahresrechnung Anlagegruppe Casareal	12–13
Grundstücksverzeichnis Anlagegruppe Casareal	14–27
Jahresrechnung Anlagegruppe Proreal	28–29
Grundstücksverzeichnis Anlagegruppe Proreal	30–31
Stammvermögen	32
Bericht der Revisionsstelle	33
Bericht der Schätzungsexperten	34–35
Entwicklung der Anlagestiftung Turidomus 2003 bis 2004	36

Stiftungsrat	**Dr. Peter Gnos,** Präsident, Zürich **Armin Braun,** Oberstammheim **Beat Hämmerle,** Zollikofen **Andi Hoppler,** Zürich **Bernhard Keller,** Bassersdorf **Walter Kohler,** Hondrich **Reto Kuhn,** Rüschlikon **Beat Läderach,** Wiesendangen **Jean-Pierre Steiner,** Corseaux **Jürg Sudry,** Clarens
Anlagekommission	**Andi Hoppler,** Präsident, Zürich **Dr. Hanspeter Loew,** Männedorf **Matthias Keller,** Kloten **Michel G. 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

Beteiligungsstruktur



	Anlagegruppe Casareal	Anlagegruppe Proreal
Allgemeine Pensionskasse der SAirGroup	261’782	170’303
Kaderversicherung der SAirGroup	35’013	23’009
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
PFS Vorsorgestiftung II	840	580
Personalvorsorgestiftung Cargologic	10’512	7’242
Personalvorsorge Swissport	64’457	43’881
Personalvorsorge Avireal AG	8’595	5’680
Pensionskasse Stadt Zürich	222’705	70’491
Fonds de Pensions Complémentaire Nestlé (Fondation Louis Dapples)	175’269	–
Fonds de Pensions Nestlé (Fondation Edouard Muller)	236’900	–
Pensionskasse Post	344’736	–
Total	**1’767’375**	**394’930**

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

	31.12.2004	31.12.2003
Anlagegruppe Casareal		
Nettovermögen in Mio. CHF	1’861.5	1’502.1
Anzahl Ansprüche	1’767’375	1’422’478
Inventarwert in CHF	1’008.23	1’005.98
Ausschüttung in CHF	45.00	50.00
Fremde Mittel (in % des Marktwertes der Immobilien)	0	0
Nettorendite in Prozent	4,5	5,0
Anlagerendite in Prozent	4,7	5,6
Anlagegruppe Proreal		
Nettovermögen in Mio. CHF	395.6	397.5
Anzahl Ansprüche	394’930	388’366
Inventarwert in CHF	956.60	973.49
Ausschüttung in CHF	45.00	50.00
Fremde Mittel (in % des Marktwertes der Immobilien)	0,7	0
Nettorendite in Prozent	4,6	5,0
Anlagerendite in Prozent	2,9	2,3

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

Anlagestiftung Turidomus

Allgemeine Bemerkungen

Der Abschluss des 2. Geschäftsjahres der Anlagestiftung Turidomus ist geprägt von einer auf der Grundlage der Investitionsstrategie stehenden Weiterentwicklung der Portefeuilles der beiden Anlagegruppen Casareal und Proreal.

Dieser Jahresbericht gilt als Anhang im Sinne von Art. 47, Abs. 1 BVV 2, bzw. von Ziff. 6.5.4 der Anforderungen des BSV an Anlagestiftungen.

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 2004 auf 0,8 % der Netto-Soll-Mietzinsen pro Jahr.

Anlagegruppe Casareal

Vermögensrechnung

Investitionen und Desinvestitionen

Die Investitionstätigkeit der Anlagegruppe im Jahr 2004 kann wie folgt beschrieben werden:

Verkauf Bachenbülach, Bächliwis 46	1’886’000
Total Desinvestitionen 2004 in CHF	1’886’000
Kauf Goldach, Haini-Rennhas-Strasse 15 (Wohnung)	171’100
Kauf Münchenbuchsee, Oberdorfstrasse 37, 37a	2’290’500
Kauf Worb, Eigerstrasse 18, 20, 22 (10 Parkplätze)	203’600
Kauf Portfolio Stiftung für Wohnbauförderung Post/Swisscom	358’190’000
Erneuerung Dietikon, Malerstrasse 21, 23, 25	565’000
Erneuerung Stäfa, Tödistrasse 9, 11, 13, 15	1’685’600
Erneuerung Widen, Schachenfeld (Kindergarten)	615’000
Erneuerung Zürich, Hornbachstrasse 33	253’700
Erneuerung Zürich, Im oberen Boden 15, 17, 19, 21, 23	156’200
Erneuerung Zürich, Klosbachstrasse 133	1’255’200
Diverse Investitionen	258’900
Total Investitionen 2004 in CHF	365’644’800

Verkehrswertschätzungen und Inventarwert

Das Total von den Experten auf den 31.12.2004 ermittelten Verkehrswerte der Grundstücke der Anlagegruppe Casareal beträgt CHF 1’847’413’800.– Der Bericht der Schätzungsexperten befindet sich auf den Seiten 34 und 35. Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich per 31. Dezember 2004 auf CHF 1’008.23.

Emissionstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2004 erfolgten zwei Emissionen. Die Kaderversicherung der SAirGroup erhöhte ihre Beteiligung um 161 Ansprüche (Übernahme StWE-Anteil Goldach, Haini-Rennhas-Strasse 15). Zwecks Aufnahme der Pensionskasse Post wurde die zweite Emission über 344'736 Ansprüche durchgeführt (Übernahme Portfolio der Stiftung Wohnbauförderung Post/Swisscom). Im Weiteren wurden interne Verschiebungen vorgenommen. Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Erfolgsrechnung

Mietzinse, Vermietung

Die Soll-Mietzinserträge betragen CHF 124.1 Millionen. Die Leerstände und Mietzinsverluste, die sich auf CHF 4'300'149.01 belaufen, entsprechen einer Leerstandsquote von 3,47 % der Soll-Mietzinserträge.

Betriebskosten

Die Betriebskosten beliefen sich im Berichtsjahr inklusive Aufwendungen für den ausserordentlichen baulichen Unterhalt sowie den werterhaltenden Aufwand auf CHF 30'727'598.57. Dies entspricht einem Anteil von 24,76 % 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
Erneuerung Basel, Dolderweg 2, 4, Rebgasse 17	1'817'000	53'000	1'764'000
Umnutzung Basel, Hochstrasse 4, 6, 8, 10, Pfeffingerstrasse 8, 12	520'000	33'000	487'000
Erwerb Basel, Pfeffingerstrasse 10	950'000	0	950'000
Erneuerung Basel, Prattelerstrasse 9, 11	4'790'000	166'000	4'624'000
Erneuerung Effretikon, Weiherstrasse 21, 23	775'000	317'000	458'000
Umnutzung Genève, Rue des Alpes 17	1'000'000	17'000	983'000
Erneuerung Kloten, Flughafenstrasse 6, 8	2'000'000	123'000	1'877'000
Erneuerung Niederhasli, Nöschikonerstrasse 24	1'470'000	0	1'470'000
Erneuerung Widen, Schachenfeld	22'957'000	900'000	22'057'000
Erwerb und Neubau Winterthur, sieb-10	56'000'000	0	56'000'000
Erneuerung Zürich, Hornbachstrasse 33	1'660'000	436'000	1'224'000
Diverse Planungskredite	1'820'000	237'000	1'583'000
Total Verpflichtungen per 31.12.2004 in CHF			93'477'000

Abweichungen gegenüber den Anlagerichtlinien

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Gewinnausschüttung

Der Gesamterfolg des Geschäftsjahres 2004 beträgt CHF 79'543'826.56. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Erfolg mit CHF 45.– je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer direkten Rendite, bezogen auf den Inventarwert per 31.12.2003, von 4,5 %. Die Gesamtrendite (Performance), d.h. die direkte Rendite plus Wertveränderung, beläuft sich auf 4,7 %.

Anlagegruppe Proreal

Vermögensrechnung

Investitionen und Desinvestitionen

Die Investitionstätigkeit der Anlagegruppe im Jahr 2004 kann wie folgt beschrieben werden:

Kauf Bellinzona, Via Nizzola 1a, 1b	6’695’400
Kauf Bremgarten, Sunne-Märt (Teilzukauf)	8’109’000
Kauf Zürich, Bürohaus Josef	5’002’400
Total Investitionen 2004 in CHF	19’806’800

Verkehrswertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten auf den 31.12.2004 ermittelten Verkehrswerte der Grundstücke der Anlagegruppe Proreal beträgt CHF 405’477’430.55. Der Bericht der Schätzungsexperten befindet sich auf den Seiten 34 und 35. Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich per 31. Dezember 2004 auf CHF 956.60.

Emissionstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2004 wurde eine Emission von 6’564 Ansprüchen zwecks Erhöhung der Beteiligung der Kaderversicherung der SAirGroup durchgeführt (Übernahme Bellinzona, Via Nizzola 1a, 1b). Im Weiteren wurden interne Verschiebungen vorgenommen. Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Erfolgsrechnung

Mietzinse, Vermietung

Die Soll-Mietzinserträge betragen CHF 24.4 Millionen. Die Leerstände und Mietzinsverluste, die sich auf CHF 2’429’918.40 belaufen, entsprechen einer Leerstandsquote von 9,9 % der Soll-Mietzinserträge. Die grössten strukturellen Leerstände bestehen in den Liegenschaften Dübendorf, Lagerstrasse 14 (CHF 723’000.–); Bussigny, Rue de l’industrie 58 (CHF 344’000.–); Dietikon, Riedstrasse 10, 12, 14 (CHF 335’000.–); Genève, Quai du Seujet 20 (CHF 302’000.–); Liebefeld, Stationsstrasse 12, 14 (CHF 236’000.–) und Zürich, Albulastrasse 55, 57 (CHF 217’000.–).

Betriebskosten

Die Betriebskosten beliefen sich im Berichtsjahr inklusive Aufwendungen für den ausserordentlichen baulichen Unterhalt sowie den werterhaltenden Aufwand auf CHF 4’664’217.–. Dies entspricht einem Anteil von 19,1 % 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
Erneuerung/Teilzukauf Bremgarten, Sunne-Märt	13’800’000	8’109’000	5’691’000
Ersatz Klima- und Haustechnikregler Zürich, Hotel Marriott Northwing	903’000	229’000	674’000
Erwerb und Neubau Zürich, Bürohaus Josef	80’000’000	5’002’400	74’997’600
Diverse Vor- und Planungsprojekte	402’100	247’000	155’100
Total Verpflichtungen per 31.12.2004 in CHF			81’517’700

Abweichungen gegenüber den Anlagerichtlinien

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Gewinnausschüttung

Der Gesamterfolg des Geschäftsjahres 2004 beträgt CHF 17’785’758.28. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Erfolg mit CHF 45.– je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer direkten Rendite, bezogen auf den Inventarwert per 31.12.2003, von 4,6 %. Die Gesamtrendite (Performance), d.h. die direkte Rendite minus Wertveränderung, beläuft sich auf 2,9 %.

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 2004 sei zuzustimmen.
2. Den Jahresberichten der Anlagestiftung Turidomus und der Anlagegruppen Casareal und Proreal für das Jahr 2004 sei zuzustimmen.

Zürich, 1. März 2005

Anlagestiftung Turidomus

Dr. Peter Gnos
Präsident des Stiftungsrates

Richard Hunziker
Mandatsleiter

Vermögensrechnung per 31. Dezember 2004

	Buchwert 31.12.2004 CHF	Verkehrswert 31.12.2004 CHF	Buchwert 31.12.2003 CHF	Verkehrswert 31.12.2003 CHF
Aktiven				
Grundstücke				
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0.00	0.00	0.00	0.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	1’804’024’000.00	1’847’413’800.00	1’421’598’265.70	1’476’827’000.00
Total Grundstücke	**1’804’024’000.00**	**1’847’413’800.00**	**1’421’598’265.70**	**1’476’827’000.00**
Sonstige Vermögenswerte				
Flüssige Mittel	11’603’575.65	11’603’575.65	37’036’383.10	37’036’383.10
Beteiligungen	2’096’646.00	2’096’646.00	2’096’646.00	2’096’646.00
Übrige Aktiven	52’809’140.49	52’809’140.49	42’968’427.03	42’968’427.03
Gesamtvermögen	**1’870’533’362.14**	**1’913’923’162.14**	**1’503’699’721.83**	**1’558’928’456.13**

Passiven				
Hypothekarschulden und übriges Fremdkapital	0.00	0.00	0.00	0.00
Übrige Passiven	2’279’365.93	2’279’365.93	2’825’138.24	2’825’138.24
Rückstellungen für künftige Reparaturen	19’000’000.00	0.00	7’000’000.00	0.00
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	**1’849’253’996.21**	**1’911’643’796.21**	**1’493’874’583.59**	**1’556’103’317.89**
Geschätzte Liquidationssteuern		50’185’000.00		54’000’000.00
Nettovermögen		**1’861’458’796.21**		**1’502’103’317.89**

Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand am 1.1.	1’422’478	1’422’478
Veränderung im Berichtsjahr	344’897	0
Stand am 31.12.	1’767’375	1’422’478
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	**1’053.23**	**1’055.98**
Ausschüttung	45.00	50.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	**1’008.23**	**1’005.98**

Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Ansprüchen		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	0.00	0.00
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	19’000’000.00	7’000’000.00
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	1’502’103’317.89	1’422’476’700.00
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	– 71’123’900.00	0.00
Zeichnungen	346’959’484.06	0.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Gesamterfolg	79’543’828.56	71’397’883.59
Veränderung Liquidationssteuern	3’815’000.00	– 54’000’000.00
Veränderung des Rückstellungskontos	12’000’000.00	7’000’000.00
Veränderung nicht verbuchter Kapitalgewinne	– 11’838’934.30	55’228’734.30
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres	1’861’458’796.21	1’502’103’317.89

Erfolgsrechnung vom 1. Januar 2004 bis 31. Dezember 2004

	2004	2003
Erträge	CHF	CHF
Mietzinseinnahmen	119’814’404.39	97’980’974.40
Aktivzinsen	252’729.82	45’986.65
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	2’457’967.68	3’135’432.15
Sonstige Erträge	1’871’275.81	2’448’173.25
	124’396’377.70	**103’610’566.45**
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen	0.00	0.00
Sonstige Passivzinsen	31’716.10	3’160’519.80
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	9’804’618.77	7’325’976.92
Ausserordentlicher Unterhalt	1’542’149.05	779’959.25
Erneuerungsaufwand	5’911’686.75	1’480’878.25
Liegenschaftenverwaltung		
Liegenschaftsaufwand	6’784’779.17	4’506’232.81
Steuern und Abgaben	1’139’225.60	663’766.70
Verwaltungsaufwand	7’356’334.50	7’012’436.63
Schätzungs- und Revisionsaufwand	363’485.95	282’912.50
Rückstellungen für künftige Reparaturen		
Zuweisung	12’000’000.00	7’000’000.00
Entnahme	0.00	0.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
Nettoertrag	**79’462’381.81**	**71’397’883.59**
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	81’446.75	0.00
Gesamterfolg	**79’543’828.56**	**71’397’883.59**

Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	79’462’381.81	71’397’883.59
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	81’446.75	0.00
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres	273’983.59	0.00
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	**79’817’812.15**	**71’397’883.59**
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	– 79’531’875.00	– 71’123’900.00
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	285’937.15	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	2’939’000	225’714
	Allschwil	Lindenstrasse 25, 27, Ulmenstrasse 10, 12	4’570		16	31			42	7	187	11’629’500	9’509’000	12’460’000	753’406
	Aubonne	Rue des Fossés-Dessous 15–35	3’561	1	7	21	23	3	106	1	1’255	19’329’900	16’688’000	21’230’000	1’278’682
	Basel	Bleichestrasse 13	297	12		5					33	1’584’000	2’279’000	1’826’000	126’900
	Basel	Dolderweg 2, 4, Rebgasse 17	977	2	8	14				2	363	4’976’400	6’055’000	5’132’000	363’058
	Basel	Farnsburgerstrasse 22	528	7		11			2	3	200	2’981’900	3’027’000	3’561’000	238’195
	Basel	Feldbergstrasse 16	164		1	4					8	664’800	1’078’000	805’600	58’248
	Basel	Hammerstrasse 181	155			1	5					1’058’000	1’139’000	979’200	79’458
	Basel	Hochstrasse 4–10, Pfeffingerstrasse 8, 12, Solothurnerstrasse 11	1’442	3	17	6	7			1	114	3’067’500	8’050’000	1’131’000	194’046
	Basel	Innere Margarethenstrasse 24, 24a	816	2	15	1	3		3	1	166	2’862’300	5’842’000	3’094’000	217’377
	Basel	Prattelerstrasse 9, 11	4’281	5	28	27	6		13	1	130	10’003’400	13’093’000	11’050’000	722’196
	Basel	Rümelinbachweg 10, 12	1’036		2	5	1	1	50		1’199	6’882’900	9’859’000	7’543’000	449’417
	Bassersdorf	Auenring 11, 13	1’477			16			16	1		2’085’500	2’664’000	2’115’000	150’183
	Bassersdorf	Im Baumgarten 1, 3, 5	3’945				18		23	2		6’672’000	5’328’000	6’904’000	406’590
	Bassersdorf	Talgüetlistrasse 1, 3, 5	5’996	3	1	7	9	5	38	4		7’468’400	7’416’000	6’763’000	448’077
	Belmont-sur-Lausanne	Route d’Arnier 8, 10	StWE	1	3	7	5	2	21			5’170’300	4’767’824	4’781’000	290’865
	Bern	Bierhübeliweg 35	456		2	5	5		1			3’480’200	3’100’000	3’868’000	217’080
	Bern	Giacomettistrasse 8	1’409	16	21	9			24		101	6’033’800	7’851’700	6’834’000	507’130
	Bern	Hintere Engehaldenstrasse 34, 36, 38	6’600			8	25	7	48	12		14’230’000	17’101’800	15’390’000	934’029
	Bern	Länggassstrasse 19	1’476	1	1	1	6		24		676	6’648’000	6’128’100	7’105’000	408’885
	Bern	Lentulusstrasse 37	482	12	1							1’325’500	1’613’400	1’206’000	66’029
	Bever	Chesa Kesch	StWE				2		2			508’800	983’000	831’200	23’110
	Brienz	Schorenstrasse 11, 13	2’515			8			8			1’325’500	2’796’600	1’080’000	72’670
	Buchs	Im Höfli	6’508	7	5	9	11	5	82	16	1’247	12’542’100	13’221’000	12’640’000	818’130
	Bulle	La Berra 58, 60	3’240		20	2	6		41			4’953’600	5’114’100	5’240’000	304’653
	Bulle	Rue de la Léchère 51–73, Chemin de l’Abbé-Maignon 3	13’602	4	5	25	48	4	130		847	21’514’600	26’038’700	23’190’000	1’644’042
	Bussigny-près-Lausanne	Pré St-Germain	11’119		1	2	47	2	70			19’470’000	14’906’890	19’970’000	1’170’540
	Bussigny-près-Lausanne	Rue de l’Eguechaudens 1, 3	3’573		13	12	14		42			10’340’800	7’981’431	9’377’000	567’001
	Carouge	Place du Rondeau 8	280	17		1					240	3’820’400	4’000’000	3’666’000	209’950
	Celerina	Chesa Faratscha K, L, M	3’507			13	8	1	30	4		5’598’200	6’055’300	5’618’000	300’330
	Cham	Kleinweid 1–11	19’464	8		29	42	24	159	21		31’960’000	28’683’000	31’690’000	2’106’892
	Chavannes-près-Renens	Avenue de Préfaully 25a	1’110		23	8			43			7’031’700	5’184’375	6’761’000	372’123
	Chavannes-près-Renens	Route de la Maladière 8, 10	2’176		16	8	8		49	1	734	6’797’900	7’356’910	6’801’000	587’683
	Chavannes-près-Renens	Rue de la Blancherie 3	3’240	1	21	44			52			6’264’000	8’441’629	6’008’000	604’746
	Collex-Genève	Route de Collex 185, 187, Route de Vireloup 110	2’480		2		4	3	13	1	163	2’271’600	2’200’000	2’204’000	136’113
	Crissier	Chemin de la Colline 16, 18, 22	2’600		2	15			24			3’102’100	3’043’404	2’895’000	183’417
	Cureglia	Residenza Quadrela a, b, c, d	11’297		9	21	12	3	89		1’153	14’400’000	15’755’338	14’440’000	884’743
	Dättwil b. Baden	Hausmatt 2, 3, 4	5’662	12	6	17	11	5	68	17	1’299	12’238’300	12’652’000	12’530’000	754’234
	Dielsdorf	Gumpenwiesen	15’111			18	52	11	126	26	11	24’918’300	21’726’000	24’540’000	1’520’754
	Zwischentotal		**148’505**	**114**	**252**	**423**	**378**	**76**	**1’447**	**121**	**10’159**	**309’985’200**	**322’383’501**	**316’198’000**	**20’396’694**

		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		**148’505**	**114**	**252**	**423**	**378**	**76**	**1’447**	**121**	**10’159**	**309’985’200**	**322’383’501**	**316’198’000**	**20’396’694**
Dielsdorf	Risibrugg	10’288		8	7	24	18	78	9	38	17’166’600	18’072’000	16’670’000	1’054’326
Dietikon	Malerstrasse 21, 23, 25	2’194		6	15			4			3’220’900	3’051’000	3’361’000	178’957
Dübendorf	Bungertweg 11	2’211	8		7	9	1	29	1	105	7’214’400	6’786’000	8’307’000	489’163
Dübendorf	Höglerstrasse 2, 4, 6, 8, 10	5’296		10	20	20		52	20		16’849’400	12’175’000	15’930’000	828’582
Düdingen	Alfons-Aeby-Strasse 39, 41	6’432	18	16	8	16		51			9’216’900	8’763’640	10’160’000	706’669
Effretikon	Lindenstrasse 16	3’738	6	5	18	13		40			8’227’900	6’660’000	9’284’000	582’595
Effretikon	Weiherstrasse 21, 23	2’177			5	6		14	2		2’557’000	3’465’000	3’445’000	203’655
Eglisau	Schlossstrasse 5	StWE				3		3			807’000	2’970’000	903’500	49’003
Embrach	Bankstrasse 8, 10, 12, 14	4’029	4	4	4	16	8	36		92	6’262’400	5’417’000	7’124’000	424’191
Emmenbrücke	Bahnhofstrasse 7	StWE	1	3		1					712’300	5’387’000	705’000	37’756
Emmenbrücke	Oberhofmatte 3, 5, 7, 9, 11, 13	7’774		10	15	30	5	61	1		15’570’200	14’343’000	15’690’000	904’361
Engelburg	Kreuzstrasse 6–30	7’606		15	23	16		80	16		9’185’000	7’247’000	8’724’000	674’784
Entlebuch	Kantonsstrasse	646					3	3		120	508’700	1’451’000	544’200	45’125
Fislisbach	Steinäckerstrasse 16a, b, Schönbühlstrasse 17a, b	4’921		7	18	13		67	10		9’449’000	8’247’000	9’519’000	610’786
Frauenfeld	Maiholzstrasse 14, Scheuchenstrasse 11, 13	3’696		9	8	8		18			3’057’000	4’545’000	3’141’000	254’075
Frauenfeld	Maiholzstrasse 16, 18	1’380	4	2	4	2		5			646’900	1’465’000	609’200	81’200
Frauenfeld	Thurstrasse 26, 26a, 28	2’542		6	9	3		15			3’037’000	3’193’200	3’335’000	218’155
Fribourg	Route de Schiffenen 8, 10, 12, 40, 42	5’377		1	15	38	23	62	4		16’522’100	17’782’100	16’970’000	1’153’483
Fribourg	Route de Schiffenen 9, 9a, 11, 44	1’015		7	14	28	1	7	9		12’144’400	12’014’000	13’090’000	805’472
Genève	Avenue d’Aïre 91B, 91C	ME			4	12	12	40			7’537’800	8’374’600	6’933’000	413’901
Genève	Avenue Henri-Golay 3	1’496				5	6	13		303	4’130’200	4’300’000	4’263’000	251’820
Genève	Bd Georges-Favon 1, 3	511			1		7		1	1’104	7’744’300	7’500’000	7’722’000	379’882
Genève	Chemin Grange-Canal 23, 23a, 23b	StWE			6	18	6	36			6’899’700	7’361’000	6’718’000	427’838
Genève	Rue Daubin 33	1’093		33		3	3	12			5’472’600	9’345’000	6’725’000	333’695
Genève	Rue de Berne 10	272				5	4			577	5’369’400	5’200’000	5’316’000	239’493
Genève	Rue de Soubeyran 2, 2bis, 4, 4bis, 4ter	3’319				42	28	95			23’233’000	22’500’000	22’400’000	1’180’061
Genève	Rue des Alpes 17	194	50				1			83	5’059’500	4’900’000	4’177’000	302’337
Genève	Rue des Bains 41, 43	StWE			5	1	5	12		156	4’130’200	4’000’000	4’293’000	220’784
Genève	Rue des Pénates 3	374			7	2	5				4’026’900	3’900’000	2’935’000	281’836
Genève	Rue du Belvédère 7	122		7	5						1’032’400	1’779’000	984’100	89’409
Genève	Rue Jean-Violette 10	509	12	13		1		10	1	460	5’266’000	5’100’000	5’924’000	297’572
Genève	Rue Liotard 10	1’165	10	4	16	9		6		930	7’272’900	11’032’000	7’400’000	518’179
Genève	Rue Michel-Roset 1	345		3	9	7				336	4’233’500	4’100’000	4’073’000	238’374
Gland	Rue de la Paix 10, 12, 14, 16, 18	6’485		12	18	13		101		90	7’755’600	15’023’415	5’237’000	510’308
Glattbrugg	Fliederstrasse 6, 8	1’625		10	6	3		14			3’604’100	3’879’000	4’647’000	294’240
Glattbrugg	Rietstrasse 17	1’381	31					26			1’476’000	4’200’000	1’570’000	273’156
Glattbrugg	Rosenstrasse 9, 11	1’297		3	12	3		2	1		1’257’000	3’160’000	1’181’000	163’878
Goldach	Haini-Rennhas-Strasse 15	StWE		14	29	15		86	2		10’211’100	14’561’000	9’493’000	759’811
Zwischentotal		**240’015**	**258**	**460**	**731**	**763**	**212**	**2’525**	**198**	**14’553**	**568’052’500**	**605’632’456**	**575’701’000**	**36’875’603**

		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		**240’015**	**258**	**460**	**731**	**763**	**212**	**2’525**	**198**	**14’553**	**568’052’500**	**605’632’456**	**575’701’000**	**36’875’603**
Goldach	Seebüelstrasse 8, 10	2’781		8	6	6		23	3		3’579’400	3’522’000	3’965’000	283’700
Grand-Lancy	Avenue des Communes-Réunies 6	186					6	1		152	1’239’000	1’707’000	1’316’000	120’600
Grand-Lancy	Chemin de Pesay 1–18, Chemin des Anémones 2–8	8’956			30	54	24	24	18		18’488’000	17’600’600	18’470’000	1’435’614
Grand-Lancy	Place du 1er Août 2	281					6			238	1’961’800	2’506’000	2’141’000	81’840
Hünenberg	Eichrüti I	43’283	1	8	19	26	14	99	14		30’209’000	20’707’000	30’210’000	1’728’667
Hünenberg	Eichrüti II		3	2	9	28	5	81	15		22’592’600	18’083’000	22’760’000	1’320’990
Hünenberg	Eichrüti III			6	20	42	2	89	15		35’658’200	18’853’000	36’260’000	1’958’525
Kappel	Dorfstrasse 4, 6	1’613		4	6	6		22			2’006’000	2’927’000	2’011’000	165’415
Kleindöttingen	Feldstrasse 16,18	6’159		5	5	10	5	41			4’444’000	5’269’000	4’654’000	389’166
Kloten	Am Balsberg 22, 24, 26, 28	5’760		6	16	14	9	73	6		12’852’700	10’764’000	12’600’000	861’555
Kloten	Am Balsberg 32, 34, 36, 38	12’241	10	41	31	42	9	172	10		28’621’800	26’631’000	32’320’000	1’971’333
Kloten	Balsbergweg 1	932		3	3	3			3		969’200	1’467’000	1’011’000	79’454
Kloten	Balsbergweg 4–22	9’077		18	36	17		78	14	93	13’754’700	13’860’000	14’030’000	1’020’601
Kloten	Flughafenstrasse 6, 8	2’787		6	25			25		51	5’152’000	6’327’000	4’562’000	361’781
Kloten	Hardacker	18’379	38	12	90	12		135	26	28	25’500’600	26’901’000	24’790’000	1’674’337
Kloten	Hohrainli 16	1’025	15	15		1		25			3’143’300	2’628’000	3’313’000	241’547
Kloten	Hohrainli 18	916	26								1’877’800	1’638’000	772’300	138’113
Kloten	Hohrainli 47	1’058		5		10			1		2’543’500	2’718’000	919’400	181’440
Kloten	Schwimmbadstrasse 9	945	27					11			2’185’000	2’754’000	2’229’000	213’295
Kloten	Thalwiesen / Hohrainli	10’851	7	66	55			192	1		20’666’000	18’651’000	21’570’000	1’370’843
Kreuzlingen	Esslenstrasse 16, 18, 20, 22	12’023		2	10	15	5	51	8		9’343’000	8’352’000	9’166’000	600’837
Kreuzlingen	Reutistrasse 13, 15	3’960		10	10	8		35			5’770’000	4’827’000	5’867’000	399’202
Kreuzlingen	Zeppelinstrasse 11, 13, 15, Emmishoferstrasse 37, 39, 41			2	12	27	4	64	11	84	14’914’900	9’878’000	14’610’000	955’212
Lausanne	Avenue Auguste Tissot 6	1’219				4	4	8			2’998’700	4’233’914	2’738’000	145’022
Lausanne	Avenue Dickens 2, 4, Avenue d’Ouchy 9, Chemin du Treyblanc 1	879				14	1	11		512	4’239’700	6’281’832	3’991’000	242’760
Lausanne	Avenue Dickens 8	830			8			2			1’447’600	2’291’998	1’372’000	87’724
Lausanne	Avenue Eugène-Rambert 5	874	2	3	8	1	6	11			4’197’900	3’557’391	4’348’000	292’810
Lausanne	Chemin de Bellerive 17	StWE	21	3				11			3’929’400	5’565’602	3’852’000	243’130
Lausanne	Chemin de la Prairie 60, 62	2’398	100			1		31			9’746’900	6’087’600	9’915’000	715’112
Lausanne	Chemin du Crêt 6	393	12								1’344’200	965’020	1’124’000	80’500
Lausanne	Place du Vallon 18	1’009	41	1				6	1		4’136’200	4’023’641	3’753’000	263’620
Lausanne	Rue de Genève 75	548	6	36	6					1’388	5’791’600	8’766’361	5’883’000	484’872
Le Lignon	Avenue du Lignon 24, 25, 44, 45	836			35	54	15	17	10		18’231’900	15’937’756	18’640’000	1’357’299
Le Mont-sur-Lausanne	Route de Lausanne 14	StWE	4		10	4		41		314	3’912’800	7’275’735	4’057’000	350’106
Lugano	Via Simen 16, 18	2’205		11	24	12	1	50		230	12’130’000	10’616’803	11’940’000	796’197
Lutry	Chemin de la Culturaz 42A, B, 44A, B	2’875	13	8	7	12	5	50			8’356’400	9’013’536	7’780’000	593’600
Luzern	Morgartenstrasse 17, Zentralstrasse 16	868	5			3	3	12	7	910	5’597’100	5’883’000	4’401’000	330’007
Männedorf	Alte Landstrasse 396, 398	1’866				2	4	19		194	4’261’100	5’490’000	4’303’000	256’251
Zwischentotal		**400’028**	**589**	**741**	**1’212**	**1’191**	**340**	**4’035**	**361**	**18’747**	**925’846’500**	**930’193’245**	**933’344’700**	**60’668’676**

		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		**400’028**	**589**	**741**	**1’212**	**1’191**	**340**	**4’035**	**361**	**18’747**	**925’846’500**	**930’193’245**	**933’344’700**	**60’668’676**
Männedorf	Brunngasse 18	467	4		2		2				1’513’300	1’890’000	1’589’000	74’849
Männedorf	Hofenstrasse 7	1’304			3	3		10	2		2’169’200	2’137’500	1’988’000	101’882
Männedorf	Mooshalde 40, 42, 43, 44, 45, 46	10’225			8	17	6	38	6	154	12’274’900	10’548’000	13’830’000	824’793
Meilen	Gruebstrasse 21, 23	3’768		8	6	12		28		73	5’314’300	5’598’000	6’505’000	392’211
Meiringen	Bahnhofstrasse 31, 31a	1’064					2	4	1	589	1’631’400	4’625’000	1’977’000	98’058
Münchenbuchsee	Höheweg 4, 14, 18, 20	StWE	1	7		16		24			6’627’800	5’808’000	6’396’000	335’809
Münchenbuchsee	Oberdorfstrasse 35, 35a, 37, 37a	BR	1	5		12	2	28		276	4’539’100	3’226’800	4’718’000	268’273
Muttenz	St. Jakobs-Strasse 10, 12	1’696	4	6	7			17	5	299	4’718’900	3’167’605	5’142’000	321’506
Niederhasli	Nöschikonerstrasse 24	1’331		3	6	3		12			1’198’000	2’079’000	1’392’000	74’889
Niederuzwil	Im Grund 3a, 3b, 4	2’917			11	11		17	1		2’868’000	3’537’000	2’758’000	243’217
Nussbaumen	Flurstrasse 4, 6, 8, 10	6’281			24	26	3	68			10’720’000	16’372’000	10’830’000	857’473
Nussbaumen	Haldenstrasse 28, 30	1’927		15	15			16			3’609’000	4’101’000	3’716’000	290’214
Nyon	Chemin de la Redoute 30, 32, 34, 36, 38	9’911	15	12	39		9	93		691	19’210’000	15’282’240	19’680’000	1’397’428
Oberengstringen	Zürcherstrasse 95	712			4					125	706’100	1’107’000	726’400	50’091
Oberglatt	Bahnhofstrasse 25, 29	3’923		7	6	17	5	60	2		6’362’900	8’154’000	6’161’000	505’282
Oberhasli	Rebstrasse 13, 15, Birchstrasse 159, 161, 163, 165	5’557	2			12	12	24	8		5’926’500	6’102’000	6’390’000	443’191
Obernau b. Kriens	Hubelstrasse 12, 14, 16, 18, 20	7’450	4	9	12	28		67	9		14’349’000	12’709’000	15’150’000	784’047
Obfelden	Winkelstrasse 41	1’410			4	2		9			1’614’200	1’107’000	1’724’000	86’041
Onex	Vieux Moulin 9, 11	5’206		32		74		44	2		16’249’900	17’608’454	14’680’000	1’284’919
Payerne	Rue à Thomas 3, 5	StWE	1		1						310’100	357’320	301’600	14’501
Prangins	Chemin des Morettes 17A–C	2’056		4	12	8		36		11	4’415’900	4’145’250	4’666’000	358’005
Préverenges	Route de Genève 64C, 64D	3’695	8	2	16	2		38			4’679’700	5’641’520	4’785’000	396’110
Préverenges	Route d’Yverdon 25b	2’411			8	8		23			3’674’900	3’312’480	3’358’000	283’470
Pully	Avenue de Lavaux 70A, 70B	1’797	3	15	7	2		16			4’020’800	3’515’540	3’992’000	309’202
Rapperswil	Säntisstrasse 28	2’924		1	26	9		35	1		5’784’200	7’165’000	7’678’000	525’458
Rapperswil-Jona	Heimatstrasse 20, 22, 24, 26, 28, 30	8’753		6	22	32		92	16		16’094’400	20’437’000	17’910’000	924’020
Regensberg	Bannstrasse 72	1’891	3	3	3	3		12			2’329’900	2’655’000	2’458’000	177’748
Reinach	Im Reinacherhof	5’138		12	15	15		42	4		16’486’500	10’440’000	17’310’000	976’342
Renens	Avenue du 14-Avril 1, 1B, 3, 5, 7, Route de Crissier 14	StWE	3	22	26	13		95		2’788	21’040’000	24’750’000	21’150’000	1’579’583
Riaz	Rue de la Perrausa 8, 14, 16	ME		3	12	3		26			3’302’400	3’628’500	3’603’000	206’532
Richterswil	Im Leemann 9	1’075	1	5	3	2	1	9	2		2’190’100	2’410’000	2’581’000	164’720
Richterswil	Zugerstrasse 21, 23	1’098		5	8	2		7		95	2’990’800	3’330’000	3’267’000	214’855
Riehen	Grenzacherweg 261, 263	2’072		6	18	2		16			6’202’600	5’428’000	6’700’000	386’585
Riehen	Gstaltenrainweg / Niederholzboden	16’912	10	6	22	60	14	105	7		30’598’800	33’231’000	30’520’000	2’051’871
Rorbas	Joselrain / Nauengasse	16’188		6	19	25	12	71	35		16’425’200	16’270’000	17’120’000	1’094’614
Rorbas	Nauengasse 14, Zilacherstrasse 21, 23	3’572		4	6	9	3	27	5		4’574’800	3’960’000	4’688’000	325’201
Rorschach	Industriestrasse 24	808	11			2	2	3			576’400	2’433’000	460’800	63’030
Rorschacherberg	Seehalde	20’233	1	33	68	64	8	211	5	63	32’149’700	34’679’000	32’670’000	2’332’705
Zwischentotal		**555’800**	**661**	**978**	**1’651**	**1’685**	**421**	**5’458**	**472**	**23’911**	**1’225’296’200**	**1’243’141’454**	**1’243’915’500**	**81’487’400**

		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		**555’800**	**661**	**978**	**1’651**	**1’685**	**421**	**5’458**	**472**	**23’911**	**1’225’296’200**	**1’243’141’454**	**1’243’915’500**	**81’487’400**
Rotkreuz	Birkenmatt 10, 21, 23	1’947		3		13	5	47	6	740	11’440’000	10’000’000	11’800’000	650’930
Rüfenacht	Alte Bernstrasse 6, 8	2’084	1	4	7	2	2	13	4		3’313’000	4’657’200	3’403’000	209’050
Schliern b. Köniz	Talbodenstrasse 84, 86	2’258		4		12		16	3		5’200’200	4’087’200	5’068’000	234’089
Sevelen	Guschastrasse 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23	8’589		17	28	20	4	103	3	7	14’553’000	18’350’000	15’530’000	1’031’266
Spreitenbach	Geeracherstrasse 14–32	7’804		20	17	21	1	83	14		13’241’500	19’114’000	13’580’000	773’090
St. Gallen	Folchartstrasse 24	1’714			3	3	3	10			2’685’000	2’820’000	2’884’000	182’951
St. Gallen	Gerhaldenstrasse 43, 45	1’960			12	1	2	10			4’340’000	4’245’000	4’675’000	281’866
St. Gallen	Gottfried-Keller-Strasse 16, 18	1’576			2	6					1’565’000	1’700’000	1’476’000	103’860
St. Gallen	Schneebergstrasse 32, 34	1’044		1	1		8	2			2’342’000	2’460’000	2’467’000	152’772
Stäfa	Tödistrasse 9, 11, 13, 15	3’664			4	20		24	6		5’626’500	5’746’000	7’591’000	322’775
Stein	Langackerstrasse 12	4’530			24		6	38	2	155	5’863’000	6’273’000	5’702’000	405’851
Steinhausen	Grabenackerstrasse 40, 42, 44, 46, 48, 50, 65	15’828				9	64	105	16	211	38’889’900	33’457’000	39’220’000	2’205’980
Steinmaur	Frohbergstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15	9’920			9	33	14	79	24	27	18’747’500	16’721’000	19’200’000	1’098’427
Thierrens	La Carrière	2’635			1	2					258’400	994’285	83’500	20’113
Thônex	Chemin Edouard-Olivet 7, 9	922		4	4	6	4	20			4’233’500	6’005’000	4’332’000	248’014
Thun	Länggasse 1, 1a, 1b, 1c, Frutigenstrasse 16	5’500	12	1	15	22	1	102	7	2’778	15’159’900	25’867’700	14’720’000	1’146’690
Uster	Wilgüetlistrasse 17, 19	1’940			8	8		8			1’006’000	2’709’000	1’522’000	167’592
Vufflens-la-Ville	La Ruelle 9	1’412		3	2	3	1	17			2’254’000	2’240’458	2’206’000	174’051
Wangen b. Olten	Dorfstrasse 16, 18, 22	5’277	3	4	14	11		41	8	148	3’680’500	6’098’700	3’771’000	359’599
Wangen b. Olten	Fliederweg 5, 7, 8	2’324	4	6	10	2		11			2’000’900	3’347’800	2’096’000	176’758
Wettingen	Ahornweg 1	2’180		8	17			7			4’322’000	5’347’000	4’232’000	330’172
Wetzikon	Ankengasse 5, 9	1’902		9	6	3		28			2’804’600	2’925’000	3’450’000	223’328
Widen	Schachenfeld I	49’050			27	67	50	350	26	489	55’726’200	59’331’000	56’060’000	3’158’577
Widen	Schachenfeld II		7	5	26	47	25		20		10’098’700	10’786’000	8’604’000	1’402’476
Wil	Grundgasse 1–12	11’718	3	8	24	22	4	76	18	233	14’919’300	17’100’000	15’520’000	1’110’112
Winkel	Lufingerstrasse 37, 39	1’662			4	4		12			1’906’900	1’917’000	2’155’000	128’136
Winkel	Mühlibachstrasse 1-23	11’762			13	12	17	79		80	12’837’200	12’028’000	13’490’000	798’229
Winkel	Tüfwiesstrasse 11–17, Spichergasse 2–10, 5, 11	16’896		15	16	36	12	101	19	14	18’201’500	20’556’000	18’140’000	1’253’281
Winterthur	Hammerweg 1, 3	886	3	9	3			11			2’966’200	2’380’000	3’220’000	193’008
Winterthur	Maienstrasse 3	526		1		3		2			605’300	1’264’500	540’600	33’314
Winterthur	Moosackerstrasse 22, 24, 26, 28, 30, 32	5’429		8	21	11		47	9		10’447’600	8’390’000	11’230’000	662’380
Winterthur	Rütlistrasse 17	808		4	14			6			4’362’100	3’600’000	5’287’000	305’090
Winterthur	Sulzbergstrasse 1, 3	1’473		15	20	5		22			7’861’700	5’990’000	8’800’000	490’953
Winterthur	Walkestrasse 16	665	4	5	3	4		7			3’239’300	2’000’000	3’602’000	202’294
Worb	Eigerstrasse 18, 20, 22	2’084	2		9	9		18			2’979’600	3’782’084	2’924’000	216’429
Yverdon-les-Bains	Rue du Général-Guisan 50, 52, 54, 56, 58	4’468	3	22	22	11	1	73		458	12’140’000	13’706’000	12’850’000	937’103
Yverdon-les-Bains	Rue St-Roch 29	2’910	95					45			6’943’900	6’401’620	6’200’000	343’550
Yverdon-les-Bains	Rue William-Barbey 6	2’051		4	15	5		21	1		2’621’000	3’908’119	1’894’000	216’369
Zwischentotal		**755’198**	**798**	**1’158**	**2’052**	**2’118**	**645**	**7’092**	**658**	**29’251**	**1’556’679’100**	**1’601’447’120**	**1’583’440’600**	**103’437’921**

		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		**755’198**	**798**	**1’158**	**2’052**	**2’118**	**645**	**7’092**	**658**	**29’251**	**1’556’679’100**	**1’601’447’120**	**1’583’440’600**	**103’437’921**
Zihlschlacht	Hauptstrasse 29, 31	1’343			4	7	1	13	2	75	2’483’000	3’082’000	2’409’000	164’830
Zofingen	Kanalweg 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26	12’346		20	28	48	24	138	3		27’290’000	30’833’000	26’730’000	1’753’121
Zollikofen	Aarestrasse 18, 20	1’295		4	8	8		24			3’547’000	4’625’000	3’979’000	283’646
Zollikofen	Aarmattweg 67, 69, 71	4’273	9		27			27			4’270’400	6’636’400	3’961’000	319’389
Zollikofen	alte Bernstrasse 135	StWE				4		4			611’700	2’904’100	558’700	45’315
Zug	Bleichimatt 15, 17, 19	1’877		3	21			10		40	3’311’700	3’434’000	4’857’000	346’987
Zug	Gimenenstrasse 4	3’815		1	11	7	1	26			6’171’800	4’490’000	6’766’000	357’607
Zug	Steinhauserstrasse 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33	8’950	12	15	43	28	1	120	1	120	26’697’400	11’816’000	29’200’000	1’736’971
Zumikon	Chapfstrasse 37, 39	2’391			2	4	2	6			1’817’300	2’205’000	2’467’000	162’000
Zürich	Anton Higi-Strasse 6, 8, 12, 14	2’286		1	10	5		6			3’708’300	3’531’000	4’528’000	236’460
Zürich	Berninastrasse 52	StWE	11	2		7		23			5’145’500	17’917’000	5’928’000	269’088
Zürich	Feldstrasse 63	166				4				68	1’008’800	1’386’000	1’141’000	69’607
Zürich	Georg Kempf-Strasse 1–12, 14	16’379	11	11	64	57	9	162		390	28’209’900	32’295’000	28’480’000	2’556’435
Zürich	Gertrudstrasse 36	172			1	4					807’000	1’053’000	782’500	72’954
Zürich	Guggachstrasse 23	533			5	4		4		78	2’857’500	2’256’000	3’002’000	159’216
Zürich	Habsburgstrasse 39	322	1		10			2			1’816’000	2’124’000	2’248’000	116’871
Zürich	Hohlstrasse 287–305	StWE	2	15	38	26	2	87	6		23’710’300	29’930’000	21’670’000	1’299’615
Zürich	Hornbachstrasse 33	244			1	4		2		12	1’307’700	1’395’000	2’076’000	108’400
Zürich	Im oberen Boden 15, 17, 19, 21, 23	5’618		3	4	20	9	46	11	70	14’776’000	13’743’000	15’590’000	869’689
Zürich	Kinkelstrasse 24	634	3		8			3			2’613’500	2’214’000	2’796’000	136’644
Zürich	Klosbachstrasse 133	607					4	4	1		2’323’900	1’876’000	4’783’000	184’752
Zürich	Kreuzstrasse 40	712	5	28	2	2		11		358	11’851’800	9’191’000	11’790’000	675’287
Zürich	Lagerstrasse 81, 83, 85, 87, 89, 91	2’677	12	69	8			74	1		16’546’700	14’931’000	20’690’000	1’023’399
Zürich	Landhusweg 3, Seebacherstrasse 8	1’639	1	5	5	2		8		93	3’026’700	4’059’000	3’152’000	162’840
Zürich	Martastrasse 134	152			1	4					1’210’700	1’080’000	1’303’000	99’420
Zürich	Martastrasse 144, Aemtlerstrasse 106	358		2	11	4					2’118’700	2’853’000	1’854’000	201’912
Zürich	Nordstrasse 227	370		1	6			5		131	2’698’000	1’998’000	2’729’000	166’271
Zürich	Oerlikonerstrasse 63, 65	StWE			10	6		18			5’145’500	2’853’000	5’598’000	318’540
Zürich	Roggenstrasse 6, 8	500		24	4						5’145’500	3’942’000	5’955’000	330’845
Zürich	Schwandenholzstrasse 264, 266, 268, 270, 272	BR	2		2	22	6	37	17		10’157’400	11’655’400	9’828’000	642’664
Zürich	Singlistrasse 31, 33, 35	1’925			12	7		12			5’044’600	4’428’000	5’761’000	278’755
Zürich	Stiglenstrasse 53, 55	1’682	8		16			9			3’012’900	3’483’000	3’695’000	244’162
Zürich	Trottenstrasse 33, 35	1’184	12		12			24			6’012’600	1’381’000	6’003’000	329’770
Zürich	Wieslergasse 6	470		2	1	3		10		181	2’786’900	2’359’000	2’949’000	160’057
Zürich	Wieslergasse 12, 14	1’963		6	14			9	6	45	7’093’400	4’948’000	7’702’000	444’883
Zürich	Zweierstrasse 164	190			1	3		1	1	31	1’008’800	1’134’000	1’012’000	71’420
Total	**Fertige Bauten**	**832’271**	**887**	**1’370**	**2’442**	**2’408**	**704**	**8’017**	**707**	**30’943**	**1’804’024’000**	**1’851’488’020**	**1’847’413’800**	**119’837’741**

			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
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											**1’804’024’000**	**1’851’488’020**	**1’847’413’800**	**119’837’741**
	Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)											**1’804’024’000**	**1’851’488’020**	**1’847’413’800**	**119’837’741**

Aufstellung der Käufe

Basel, Hochstrasse 4–10, Pfeffingerstrasse 8, 12, Solothurnerstrasse 11; Belmont-sur-Lausanne, Route d’Arnier 8, 10; Bern, Lentulusstrasse 37; Bever, Chesa Kesch; Brienz, Schorenstrasse 11, 13; Bulle, La Berra 58, 60; Bussigny-près-Lausanne, Rue de l’Eguechaudens 1, 3; Carouge, Place du Rondeau 8; Celerina, Chesa Faratscha K, L, M; Chavannes-près-Renens, Avenue de Préfaully 25a; Collex-Genève, Route de Collex 185, 187, Route de Vireloup 110; Crissier, Chemin de la Colline 16, 18, 22; Dättwil b. Baden, Husmatt 2, 3, 4; Dübendorf, Höglerstrasse 2, 4, 6, 8, 10; Eglisau, Schlossstrasse 5; Emmenbrücke, Bahnhofstrasse 7; Emmenbrücke, Oberhofmatte 3, 5, 7, 9, 11, 13; Entlebuch, Kantonsstrasse; Genève, Avenue d’Aïre 91B, 91C; Genève, Avenue Henri-Golay 3; Genève, Bd Georges-Favon 1, 3; Genève, Chemin Grange-Canal 23, 23a, 23b; Genève, Rue Daubin 33; Genève, Rue de Berne 10; Genève, Rue de Soubeyran 2, 2bis, 4, 4bis, 4ter; Genève, Rue des Alpes 17; Genève, Rue des Bains 41, 43; Genève, Rue des Pénates 3; Genève, Rue du Belvédère 7; Genève, Rue Jean-Violette 10; Genève, Rue Michel-Roset 1; Gland, Rue de la Paix 10, 12, 14, 16, 18; Goldach, Haini-Rennhas-Strasse 15 (Wohnung); Grand-Lancy, Avenue des Communes-Réunies 6; Grand-Lancy, Place du 1er Août 2; Lausanne, Avenue Auguste-Tissot 6; Lausanne, Avenue Dickens 2, 4, Avenue d’Ouchy 9, Chemin du Treyblanc 1; Lausanne, Avenue Dickens 8; Lausanne, Chemin de Bellerive 17; Lausanne, Chemin du Crêt 6; Lausanne, Place du Vallon 18; Luzern, Morgartenstrasse 17, Zentralstrasse 16; Männedorf, Brunngasse 18; Männedorf, Hofenstrasse 7; Meiringen, Bahnhofstrasse 31, 31a; Münchenbuchsee, Höheweg 4, 14, 18, 20; Münchenbuchsee, Oberdorfstrasse 37, 37a; Oberengstringen, Zürcherstrasse 95; Obernau b. Kriens, Hubelstrasse 12, 14, 16, 18, 20; Obfelden, Winkelstrasse 41; Payerne, Rue à Thomas 3, 5; Rapperswil-Jona, Heimatstrasse 20, 22, 24, 26, 28, 30; Riaz, Rue de la Perrausa 8, 14, 16; Schliern b. Köniz, Talbodenstrasse 84, 86; Spreitenbach, Geeracherstrasse 14–32; Thierrens, La Carrière; Thônex, Chemin Edouard-Olivet 7, 9; Winterthur, Maienstrasse 3; Worb, Eigerstrasse 18, 20, 22 (10 Einstellplätze); Zollikofen, alte Bernstrasse 135; Zürich, Berninastrasse 52; Zürich, Feldstrasse 63; Zürich, Gertrudstrasse 36; Zürich, Habsburgstrasse 39; Zürich, Hohlstrasse 287–305; Zürich, Lagerstrasse 81, 83, 85, 87, 89, 91; Zürich, Landhusweg 3, Seebacherstrasse 8; Zürich, Martastrasse 134; Zürich, Martastrasse 144, Aemtlerstrasse 106; Zürich, Oerlikonerstrasse 63, 65; Zürich, Roggenstrasse 6, 8; Zürich, Singlistrasse 31, 33, 35; Zürich, Zweierstrasse 164

Aufstellung der Verkäufe

Bachenbülach, Bächliwies 46

Vermögensrechnung per 31.12.2004

	Buchwert 31.12.2004 CHF	Verkehrswert 31.12.2004 CHF	Buchwert 31.12.2003 CHF	Verkehrswert 31.12.2003 CHF
Aktiven				
Grundstücke				
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	5'002'430.55	5'002'430.55	0.00	0.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	410'348'400.00	400'475'000.00	394'492'280.00	396'555'000.00
Total Grundstücke	**415'350'830.55**	**405'477'430.55**	**394'492'280.00**	**396'555'000.00**
Sonstige Vermögenswerte				
Flüssige Mittel	423'927.30	423'927.30	9'977'813.45	9'977'813.45
Beteiligungen	1'538'354.00	1'538'354.00	1'147'354.00	1'147'354.00
Übrige Aktiven	1'523'508.64	1'523'508.64	10'743'387.76	10'743'387.76
Gesamtvermögen	**418'836'620.49**	**408'963'220.49**	**416'360'835.21**	**418'423'555.21**
Passiven				
Hypothekarschulden und übriges Fremdkapital	3'000'000.00	3'000'000.00	0.00	0.00
Übrige Passiven	901'706.27	901'706.27	6'683'105.07	6'683'105.07
Rückstellungen für künftige Reparaturen	2'300'000.00	0.00	1'800'000.00	0.00
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	**412'634'914.22**	**405'061'514.22**	**407'877'730.14**	**411'740'450.14**
Geschätzte Liquidationssteuern		9'500'000.00		14'250'000.00
Nettovermögen		**395'561'514.22**		**397'490'450.14**
Anzahl Ansprüche im Umlauf				
Stand am 1.1.		388'366		388'366
Veränderung im Berichtsjahr		6'564		0
Stand am 31.12.		394'930		388'366
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung		**1'001.60**		**1'023.49**
Ausschüttung		45.00		50.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung		**956.60**		**973.49**
Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Ansprüchen				
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke		0.00		0.00
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen		2'300'000.00		1'800'000.00
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche		0		0
Veränderung des Nettovermögens				
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres		397'490'450.14		388'366'100.00
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen		– 19'418'300.00		0.00
Zeichnungen		6'389'725.80		0.00
Rücknahmen		0.00		0.00
Gesamterfolg		17'785'758.28		19'511'630.14
Veränderung Liquidationssteuern		4'750'000.00		– 14'250'000.00
Veränderung des Rückstellungskontos		500'000.00		1'800'000.00
Veränderung nicht verbuchter Kapitalgewinne		– 11'936'120.00		2'062'720.00
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres		395'561'514.22		397'490'450.14

Erfolgsrechnung vom 1. Januar 2004 bis 31. Dezember 2004

	2004	2003
Erträge	CHF	CHF
Mietzinseinnahmen	22’015’447.30	23’204’955.75
Aktivzinsen	1’088’361.45	1’051’080.75
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	221’535.00	204’389.55
Sonstige Erträge	59’603.95	116’236.15
	23’384’947.70	**24’576’662.20**
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen	928.10	0.00
Sonstige Passivzinsen	61’766.25	205’147.35
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	1’271’425.89	606’512.12
Ausserordentlicher Unterhalt	457’041.90	275’702.10
Werterhaltender Aufwand	988’315.40	0.00
Liegenschaftenverwaltung		
Liegenschaftsaufwand	826’008.99	866’891.99
Steuern und Abgaben	163’147.80	3’211.00
Verwaltungsaufwand	1’279’223.49	1’246’684.25
Schätzungs- und Revisionsaufwand	51’331.60	60’883.25
Rückstellungen für künftige Reparaturen		
Zuweisung	500’000.00	1’800’000.00
Entnahme	0.00	0.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
Nettoertrag	**17’785’758.28**	**19’511’630.14**
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00
Gesamterfolg	**17’785’758.28**	**19’511’630.14**
Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	17’785’758.28	19’511’630.14
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0.00	0.00
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres	93’330.14	0.00
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	**17’879’088.42**	**19’511’630.14**
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	– 17’771’850.00	– 19’418’300.00
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	107’238.42	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						80		2’996	6’545’000	6’791’000	6’406’000	485’073
	Basel	Steinentorstrasse 45	282	15						6	982	4’847’000	5’230’000	5’351’000	332’703
	Bellinzona	Via Nizzola 1a, 1b	ME		2	6		1	103		3’617	6’695’400	5’594’208	6’647’000	121’445
	Bern	Terrain Spitalgasse / Schauplatzgasse	A-BR/ME									24’557’300	Miteigentum	27’260’000	1’060’790
	Bremgarten	Sunne-Märt	ME						215	2	7’087	26’570’600	11’517’740	29’370’000	1’278’083
	Bussigny	Rue de l’industrie 58	11’748						331	5	14’700	49’926’500	35’000’000	49’280’000	3’000’986
	Chur	Giacomettistrasse 32, 34	2’933			2	8	2	27	1	1’298	9’565’300	8’149’000	9’605’000	603’072
	Chur	Untere Gasse 17, 23	561		1	1	1	1			1’159	5’218’000	6’412’000	5’286’000	316’717
	Dietikon	Riedstrasse 10, 12, 14	10’344				1		368	15	26’832	60’449’400	57’738’500	55’890’000	3’668’504
	Dübendorf	Lagerstrasse 14	5’668						151		7’650	24’043’600	15’480’000	17’230’000	688’945
	Genève	Quai du Seujet 20	632					15	66		2’409	21’278’400	19’558’000	19’630’000	1’096’780
	Liebefeld	Stationstrasse 12, 14	4’857				1		117	1	10’446	28’208’900	26’997’100	25’150’000	1’687’220
	Münsingen	Dorfmattweg 8A, 8B	2’241						25		2’709	3’856’000	9’223’200	3’364’000	447’444
	Zürich	Albulastrasse 55, 57	3’252						94		7’795	23’213’100	21’582’000	20’540’000	1’197’701
	Zürich	Bauhof	4’974	10	4	18	18	4	174	34	9’186	44’056’500	54’855’000	43’970’000	3’158’877
	Zürich	Eisengasse 16	423		1	1			7		594	4’432’000	3’789’000	4’155’000	178’337
	Zürich	Hotel Marriott Northwing	1’306									45’335’200	34’704’000	46’170’000	2’586’787
	Zürich	Mühlebachstrasse 70	532		1	1			21		1’331	7’969’600	3’924’000	9’149’000	566’297
	Zürich	Seefeldstrasse 108	932				3	3	18		1’236	9’864’100	5’514’000	11’670’000	601’783
	Zürich	Wiesenstrasse 11	755								1’301	3’716’500	3’462’000	4’352’000	53’333
	Total	**Fertige Bauten**	**57’684**	**25**	**9**	**29**	**32**	**26**	**1’797**	**64**	**103’328**	**410’348’400**	**335’520’748**	**400’475’000**	**23’130’876**
Angefangene Bauten	**Zürich**	Bürohaus Josef										5’002’431		5’002’431	
	Total	**Angefangene Bauten**										**5’002’431**		**5’002’431**	
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	**Total**	**Bauland (inklusive Abbruchobjekte)**										**0**	**0**	**0**	**0**
Total Grundstücksverzeichnis Proreal	**Bauland**	**(inklusive Abbruchobjekte)**										**0**	**0**	**0**	**0**
	Angefangene Bauten											**5’002’431**		**5’002’431**	**0**
	Fertige Bauten											**410’348’400**	**335’520’748**	**400’475’000**	**23’130’876**
	Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)											**415’350’831**	**335’520’748**	**405’477’431**	**23’130’876**

Aufstellung der Käufe

Bellinzona, Via Nizzola 1a, b
Bremgarten, Sunne-Märt (Teilzukauf)
Zürich, Bürohaus Josef

Aufstellung der Verkäufe

keine

Stammvermögen per 31. Dezember 2004

	31.12.2004	31.12.2003
Aktiven	CHF	CHF
Umlaufvermögen	106’605.00	103’500.00
Gesamtvermögen	**106’605.00**	**103’500.00**

	31.12.2004	31.12.2003
Passiven	CHF	CHF
Stammvermögen	100’000.00	100’000.00
Gewinnvortrag	6’605.00	3’500.00
Nettovermögen	**106’605.00**	**103’500.00**

	2004	2003
Erfolgsrechnung	CHF	CHF
Zinsertrag	3’105.00	3’500.00
Gesamterfolg	**3’105.00**	**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 und des Stammvermögens, die Verwendung des Gesamterfolges und den Anhang gemäss Geschäftsbericht) der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus, Zürich, für das am 31. Dezember 2004 abgeschlossene 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, 25. Februar 2005

An die Anlegerversammlung
der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus, Zürich

Die Grundstücke der beiden Anlagegruppen Casareal und Proreal der Anlagestiftung Turidomus werden von den gewählten Experten Martin Hofer und Dr. Christoph Zaborowski (beide Partner der Firma Wüest & Partner AG) jährlich auf ihren aktuellen Marktwert bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 31. Dezember 2004.

Bewertungsstandards und Grundlagen

Die Schätzungsexperten Wüest & Partner bewerten die Liegenschaften nach dem Grundsatz eines «fair values», das heisst, der ermittelte Marktwert wird als der mit hoher Wahrscheinlichkeit am Markt zu erzielende Verkaufspreis definiert, der unter fairen Marktbedingungen zum Zeitpunkt der Bewertung am freien Markt zwischen wohl informierten Parteien erzielt werden könnte (IFRS/IAS 40). Extrempositionen nach oben wie nach unten werden damit ausgeschlossen. Bauprojekte oder Immobilien in der Entwicklungsphase werden «at cost» bewertet, das heisst, es werden die bisherigen Anlagekosten durch die Schätzungsexperten ausgewiesen (IFRS/IAS 16).

In der Bewertung wird eine hohe Transparenz, Einheitlichkeit, Aktualität und Vollständigkeit gewährleistet. Die massgeblichen gesetzlichen Vorschriften sowie die spezifischen nationalen und internationalen Standards werden eingehalten (Reglementierung börsenkotierter Immobiliengesellschaften der 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 2004).

Bewertungsmethode

Wüest & Partner bewertet die Liegenschaften der Portfolios der Anlagestiftung Turidomus nach der Discounted-Cashflow-Methode. Diese entspricht internationalen Standards und wird auch bei Unternehmensbewertungen angewendet. Sie ist - bei grundsätzlicher Methodenfreiheit in der Immobilienbewertung – im Sinne einer «best practice» anerkannt. Der aktuelle Marktwert einer Immobilie wird bei der DCF-Methode durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den heutigen Zeitpunkt diskontierten Nettoerträge (vor Steuern, Zinszahlungen, Abschreibungen und Amortisationen = EBITDA) bestimmt. Die Nettoerträge (EBITDA) werden pro Liegenschaft individuell, in Abhängigkeit der jeweiligen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert. In einer detaillierten Berichterstattung pro Liegenschaft werden alle zu erwartenden Zahlungsströme offen gelegt und damit eine grösstmögliche Transparenz geschaffen. Im Report wird auf die wesentlichen Veränderungen gegenüber der letzten Bewertung hingewiesen.

Bewertungsergebnisse per 31. Dezember 2004 für die Anlagegruppe Casareal

Per 31. Dezember 2004 wird der Marktwert für das Portfolio Turidomus Casareal mit 227 Liegenschaften auf CHF 1'847'413'800.– geschätzt (2003: CHF 1'476'827'000.–). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2004 bis 31. Dezember 2004 wurden 73 Liegenschaften neu erworben (70 Liegenschaften der Stiftung für Wohnbauförderung der Schweizerischen Post und der Swisscom; Teilzukäufe in: Haini-Rennhas-Strasse 15, Goldach; Oberdorfstrasse 37, 37a, Münchenbuchsee; Parkplätze Eigerstrasse 18, 20, 22, Worb) und die Liegenschaft Bächliwies 46 in Bachenbülach wurde veräussert.

Von den 157 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 51 Liegenschaften abgewertet und 106 Liegenschaften aufgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung von +0.95 % statt (+ CHF 14'031'250 gegenüber 2003). Die Abwertungen sind auf eine Neubeurteilung der Mietzinspotenziale und zukünftigen Kosten zurückzuführen angesichts der in der Berichtsperiode rückläufigen Mietzinseinnahmen. Die Aufwertungen fanden vor allem bei den gut gelegenen Liegenschaften statt, deren Werte von der erhöhten Nachfrage nach Renditeobjekten profitierten.

Bewertungsergebnisse per 31. Dezember 2004 für die Anlagegruppe Proreal

Per 31. Dezember 2004 wird der Marktwert für das Portfolio Turidomus Proreal mit 21 Liegenschaften auf CHF 405'477'431.– geschätzt (2003: CHF 396'555'000). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2004 bis 31. Dezember 2004 wurden 3 Liegenschaften neu erworben (Via Nizzola 1a, 1b, Bellinzona; Teilzukauf Sunne-Märt, Bremgarten; Bürohaus Josef, Zürich).

Von den 19 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 12 Liegenschaften abgewertet und 7 Liegenschaften aufgewertet. In der Summe fand eine Abwertung von –3,00 % statt (– CHF 11'902'000 gegenüber 2003). Die Abwertungen sind auf eine Neubeurteilung der Mietzinspotenziale, der zukünftigen Kosten und der hohen aktuellen Leerstände zurückzuführen. Die Aufwertungen fanden vor allem bei den gut gelegenen Liegenschaften statt, deren Werte von der erhöhten Nachfrage nach Renditeobjekten profitierten.

Zürich, 22. Dezember 2004

Die Schätzungsexperten

Martin Hofer Dr. Christoph Zaborowski

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
2004	1’767’375	1’008.23	2.25	45.00	47.25	4,5	4,7

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
2004	394’930	956.60	– 16.89	45.00	28.11	4,6	2,9

[1] Gemessen am Inventarwert des Vorjahres.

[2] Gründung 1.1.2003.