Anlagestiftung Turidomus

Immobilien-Anlagestiftung Turidomus

Geschäftsbericht 2005

Anlagestiftung Turidomus

Immobilien-Anlagestiftung Turidomus

Geschäftsbericht per 31. Dezember 2005

Geschäftsführung

Pensimo Management AG

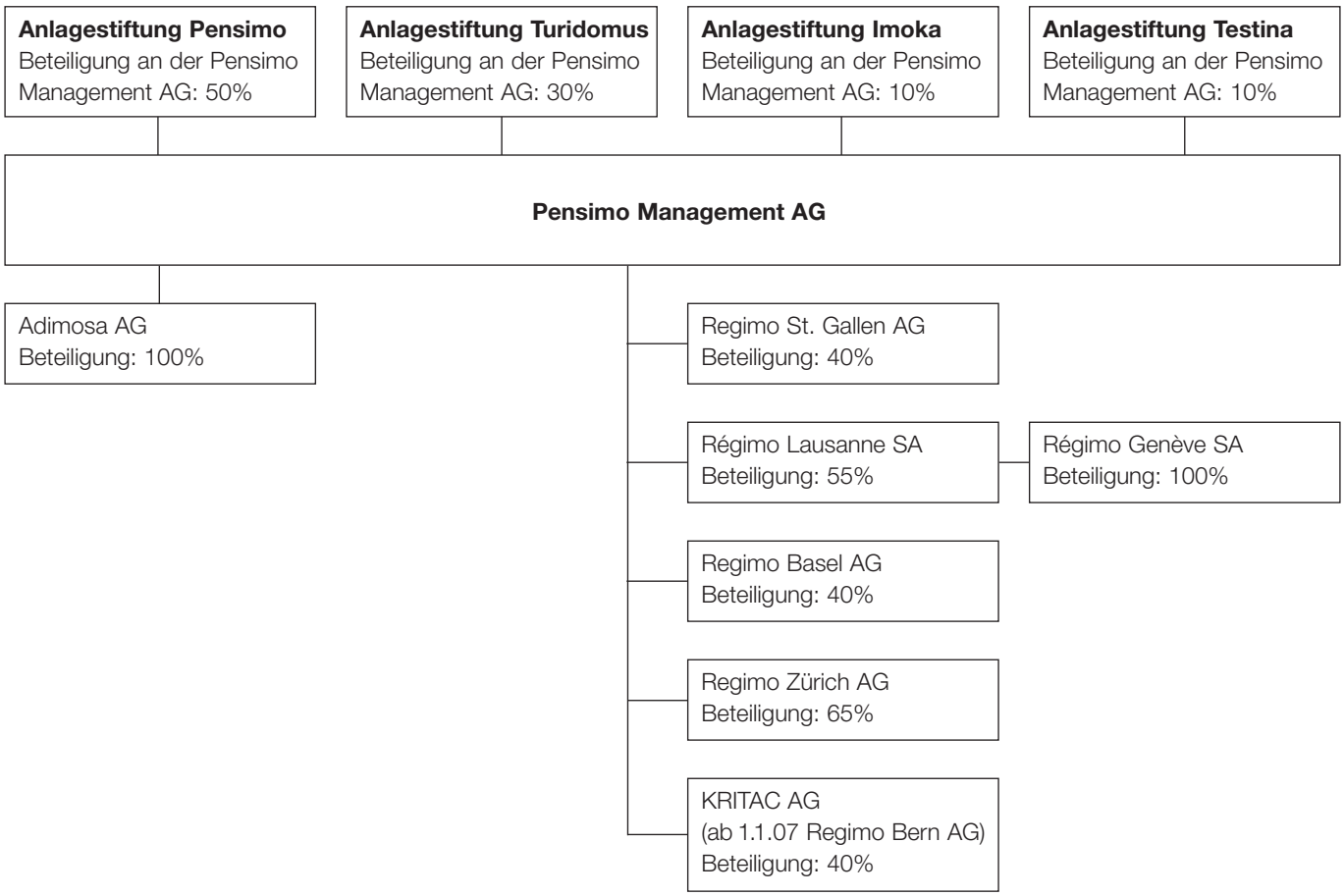
Pensimo Management AG

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 (31.12.2005)	5
Die Anlagegruppen im Überblick	6
Jahresbericht	7–11
Jahresrechnung Anlagegruppe Casareal	12–13
Vermögensrechnung per 31. Dezember 2005	12
Erfolgsrechnung vom 1. Januar 2005 bis 31. Dezember 2005	13
Grundstücksverzeichnis per 31. Dezember 2005 Anlagegruppe Casareal	14–27
Jahresrechnung Anlagegruppe Proreal	28–29
Vermögensrechnung per 31. Dezember 2005	28
Erfolgsrechnung vom 1. Januar 2005 bis 31. Dezember 2005	29
Grundstücksverzeichnis per 31. Dezember 2005 Anlagegruppe Proreal	30–31
Stammvermögen per 31. Dezember 2005	32
Bericht der Revisionsstelle	33
Bericht der Schätzungsexperten	34–35
Entwicklung der Anlagestiftung Turidomus 2003 bis 2005	36

Stiftungsrat	**Dr. Peter Gnos,** Präsident, Zürich **Armin Braun,** Oberstammheim **Beat Hämmerle,** Zollikofen **Andi Hoppler,** Zürich **Bernhard Keller,** Bassersdorf **Walter Kohler,** Hondrich **Beat Läderach,** Wiesendangen **Markus Schneider,** Rüti **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	239’079	154’288
Kaderversicherung der SAirGroup	35’013	23’009
Versicherungseinrichtung des Flugpersonals der Swissair, Schweizerische Luftverkehr Aktiengesellschaft	212’844	10’783
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 der Cargologic AG	10’512	7’242
Personalvorsorge Swissport	64’457	43’881
Personalvorsorge Avireal AG	8’595	5’680
Pensionskasse Stadt Zürich	258’506	88’046
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) enthalten. Diese Dokumente können bei der Pensimo Management AG bezogen oder im Internet unter www.pensimo.ch als PDF-Dateien heruntergeladen werden.

Kennzahlen

	31.12.2005	31.12.2004
Anlagegruppe Casareal		
Nettovermögen in CHF	1’861’229’800.58	1’861’458’796.21
Anzahl Ansprüche	1’767’375	1’767’375
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	1’008.10	1’008.23
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	45.00	45.00
Fremde Mittel[1)]	0.7	0
Nettorendite in Prozent[2)]	4.5	4.5
Anlagerendite in Prozent[2)]	4.5	4.7
Total Expense Ratio (TER) in Prozent[3)]	0.40	0.44
Anlagegruppe Proreal		
Nettovermögen in CHF	386’718’255.64	395’561’514.22
Anzahl Ansprüche	394’930	394’930
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	944.21	956.60
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	35.00	45.00
Fremde Mittel[1)]	3.0	0.7
Nettorendite in Prozent[2)]	3.7	4.6
Anlagerendite in Prozent[2)]	2.4	2.9
Total Expense Ratio (TER) in Prozent[3)]	0.34	0.32

[1)] In Prozent des Marktwertes der Immobilien

[2)] Gemessen am Inventarwert des Vorjahres nach Ausschüttung

[3)] In Prozent des durchschnittlichen Gesamtvermögens

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

Anlagestiftung Turidomus

Allgemeine Bemerkungen

Der Abschluss des 3. Geschäftsjahres der Anlagestiftung Turidomus ist geprägt von einer auf der Grundlage der Investitionsstrategie stehenden Weiterentwicklung der Portfolios der zwei 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) beläuft sich für das Geschäftsjahr 2005 für die Anlagegruppe Casareal auf 0.8% und für Proreal auf 0.9% des Soll-Netto-Mietzinses pro Jahr.

Anlagegruppe Casareal

Vermögensrechnung

Investitionen und Desinvestitionen

Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit der Anlagegruppe im Jahr 2005 kann wie folgt beschrieben werden:

Kauf Basel, Pfeffingerstrasse 10	950’000
Kauf Winterthur, Pionierstrasse 18–24, Bahnmeisterweg 12–14	24’810’000
Kauf Zürich, Emil-Oprecht-Strasse 1, 3, 5, 7, 9	16’140’000
Erneuerung Basel, Hochstrasse 4, 6, 8, 10	503’600
Erneuerung Basel, Prattelerstrasse 9, 11	3’161’600
Erneuerung Dielsdorf, Risibrugg	229’400
Erneuerung Effretikon, Weiherstrasse 21, 23	253’700
Erneuerung Engelburg, Kreuzstrasse 6–30	2’540’200
Erneuerung Genève, Rue des Alpes 17	198’200
Erneuerung Kloten, Flughafenstrasse 6, 8	1’134’000
Erneuerung Kloten, Überbauung Thalwiesen / Hohrainli	2’186’100
Erneuerung Niederhasli, Nöschikonerstrasse 24	1’042’600
Erneuerung Nussbaumen, Flurstrasse 4, 6, 8, 10	164’000
Erneuerung Widen, Schachenfeld	6’338’700
Erneuerung Zürich, Georg Kempf-Strasse 1–12, 14	327’200
Erneuerung Zürich, Hornbachstrasse 33	1’175’400
Diverse Investitionen	258’500
Total Investitionen 2005 in CHF	61’413’200

Verkauf Bever, Chesa Kesch	1’020’000
Verkauf Frauenfeld, Maiholzstrasse 14, Scheuchenstrasse 11, 13	3’420’000
Verkauf Frauenfeld, Maiholzstrasse 16, 18	1’130’000
Verkauf Glattbrugg, Rietstrasse 17	3’100’000
Verkauf Kloten, Balsbergweg 1	1’220’000
Verkauf Lausanne, Place du Vallon 18	3’200’000
Verkauf Meiringen, Bahnhofstrasse 31, 31A	1’510’000
Verkauf Nussbaumen, Haldenstrasse 28	4’360’000
Verkauf Payerne, Rue à Thomas 3, 5	300’000
Verkauf Prangins, Chemin des Morettes 17A–C	4’400’000
Verkauf Rorschach, Industriestrasse 24	520’000
Verkauf Thierrens, La Carrière	180’000
Verkauf Winterthur, Maienstrasse 3	835’000
Verkauf Yverdon-les-Bains, Rue William-Barbey 6	2’620’000
Verkauf Zollikofen, Aarestrasse 18, 20	4’000’000
Verkauf Zollikofen, Alte Bernstrasse 135	805’000
Total Desinvestitionen 2005 in CHF	32’620’000

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2005 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Casareal beträgt CHF 1’876’576’200.– (Vorjahr CHF 1’847’413’800.–). Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 4.5% (Vorjahr 4.5%) und 5.5% (Vorjahr 6.2%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 5.04% (Vorjahr CHF 5.12%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich per 31. Dezember 2005 auf CHF 1’008.10 (Vorjahr CHF 1’008.23) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2005 wurde keine Emission durchgeführt. Es wurden aber interne Verschiebungen vorgenommen. Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Erfolgsrechnung

Erträge

Die Gesamterträge nahmen bedingt durch Liegenschaftenverkäufe im Geschäftsjahr um 0.6% auf CHF 123’681’078.60 ab.

Die Mietzinsausfallrate über alle Liegenschaften beträgt 3.83% (CHF 4’863’249.15) des Soll-Netto-Mietzinses gegenüber 3.47% (CHF 4’300’149.01) im Vorjahr. Die rege Bautätigkeit führte zu höheren Leerständen kurz vor und nach der Bauzeit.

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen beliefen sich für das Berichtsjahr auf CHF 54’889.–.

Für ordentlichen Unterhalt und Reparaturen sowie ausserordentlichen Unterhalt wurden total CHF 12’683’562.44 (Vorjahr CHF 11’346’767.82) bzw. 10.39% (Vorjahr 9.47%) der Mietzinseinnahmen aufgewendet. Der Erneuerungsaufwand belief sich im Berichtsjahr auf CHF 10’442’214.70 (Vorjahr CHF 5’911’686.75) und machte somit 8.55% (Vorjahr 4.93%) der Mietzinseinnahmen aus.

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
Kauf Genève, Grange-Canal 23 (108‰)	1’700’000	0	1’700’000
Kauf Lausanne, Avenue Dickens 6	2’800’000	0	2’800’000
Kauf Le Mont-sur-Lausanne, Route de Lausanne 14 (400‰)	2’100’000	0	2’100’000
Kauf und Neubau Winterthur, Pionierstrasse 18–24, Bahnmeisterweg 12–14	56’000’000	24’810’000	31’190’000
Kauf und Neubau Zürich, Emil-Oprecht-Strasse 1, 3, 5, 7, 9	35’500’000	16’140’000	19’360’000
Erneuerung Basel, Dolderweg 2, 4, Rebgasse 17	1’817’000	106’000	1’711’000
Erneuerung Basel, Prattelerstrasse 9, 11	4’790’000	4’683’000	107’000
Erneuerung Dielsdorf, Risibrugg / Gumpenwiesen	2’611’000	1’167’600	1’443’400
Erneuerung Genève, Rue des Alpes 17	1’000’000	413’400	586’600
Erneuerung Grand-Lancy, Chemin de Pesay 1–18, Chemin des Anémones 2–8	1’500’000	0	1’500’000
Erneuerung Kloten, Balsbergweg 4–22	8’957’000	252’700	8’704’300
Erneuerung Kloten, Überbauung Thalwiesen / Hohrainli	16’143’000	3’769’900	12’373’100
Erneuerung Nussbaumen, Flurstrasse 4, 6, 8, 10	6’700’000	327’900	6’372’100
Erneuerung Widen, Schachenfeld	22’957’000	8’823’300	14’133’700
Erneuerung Zürich, Aemtlerstrasse 106, Martastrasse 144	2’860’000	25’500	2’834’500
Erneuerung Zürich, Georg Kempf-Strasse 1–12, 14	16’880’000	545’400	16’334’600
Erneuerung Zürich, Martastrasse 134	1’070’000	60’000	1’010’000
Diverse Erneuerungen	4’614’000	2’374’700	2’239’300
Diverse Planungskredite	2’498’000	307’600	2’190’400
Total Verpflichtungen per 31.12.2005 in CHF	192’497’000	63’807’000	128’690’000

Abweichungen gegenüber den Anlagerichtlinien

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Ausschüttung

Der Gesamterfolg des Geschäftsjahres 2005 beträgt CHF 79’495’339.37. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres von CHF 285’937.15 steht ein Erfolg von CHF 79’781’276.52 zur Verteilung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Erfolg mit CHF 45.– (Vorjahr CHF 45.–) je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer direkten Rendite bzw. Nettorendite, bezogen auf den Inventarwert des Vorjahres nach Ausschüttung, von 4.5% (Vorjahr 4.5%). Die Anlagerendite (Performance), d.h. die Nettorendite plus Wertveränderung, beläuft sich auf 4.5% (Vorjahr 4.7%).

Anlagegruppe Proreal

Vermögensrechnung

Investitionen und Desinvestitionen

Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit der Anlagegruppe im Jahr 2005 kann wie folgt beschrieben werden:

Neubau Bremgarten, Sunne-Märt	4’250’000
Erneuerung Dietikon, Riedstrasse 10, 12, 14	297’000
Neubau Zürich, Bürohaus Josef	157’569
Erneuerung Zürich, Wiesenstrasse 11	924’900
Total Investitionen 2005 in CHF	5’629’469

Verkäufe	keine
Total Desinvestitionen 2005 in CHF	0

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2005 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Proreal beträgt CHF 401’451’000.– (Vorjahr CHF 405’477’431.–). Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 3.7% (Vorjahr 3.7%) und 5.5% (Vorjahr 5.6%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 5.11% (Vorjahr 5.14%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 31. Dezember 2005 auf CHF 944.21 (Vorjahr CHF 956.60) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2005 wurde keine Emission durchgeführt. Es wurden aber interne Verschiebungen vorgenommen. Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Erfolgsrechnung

Erträge

Die Gesamterträge nahmen aufgrund der Akquisition im Jahre 2004 in Bremgarten und in Bellinzona um 3.34% auf CHF 24’165’188.65 zu. Die Mietzinsausfallrate über alle Liegenschaften beträgt 10.5% (CHF 2’666’053.95) des Soll-Netto-Mietzinses gegenüber 9.9% (CHF 2’429’918.40) im Vorjahr. Die grössten strukturellen Leerstände bestehen in den Liegenschaften Dübendorf, Lagerstrasse 14 (CHF 645’125.–); Liebefeld, Stationsstrasse 12, 14 (CHF 371’476.–); Dietikon, Riedstrasse 10, 12, 14 (332’997.–); Zürich, Albulastrasse 55, 57 (CHF 305’585.–); Bussigny, Rue de l’industrie 58 (CHF 194’748.–) und Baden, Neuenhoferstrasse 107, 109, 111 (CHF 177’151.–).

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 130’556.30 auf CHF 131’484.40 gestiegen. Für ordentlichen Unterhalt und Reparaturen sowie ausserordentlichen Unterhalt wurden total CHF 1’664’938.73 (Vorjahr CHF 1’728’467.79) bzw. 7.33% (Vorjahr 7.85%) der Mietzinseinnahmen aufgewendet. Der Erneuerungsaufwand belief sich im Berichtsjahr auf CHF 2’273’325.30 (Vorjahr CHF 988’315.40) und machte somit 10.01% (Vorjahr 4.49%) der Mietzinseinnahmen aus.

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
Kauf Emmenbrücke, Bahnhofstrasse 7 (847‰)	2’500’000	0	2’500’000
Kauf Zug, Baarerstrasse 82	19’470’000	0	19’470’000
Erneuerung Bremgarten, Sunne-Märt	1’050’000	436’500	613’500
Erneuerung Münsingen, Dorfmattweg 8	1’230’000	0	1’230’000
Erneuerung Zürich, Bauhof	13’100’000	754’800	12’345’200
Erwerb und Neubau Zürich, Bürohaus Josef	80’530’000	5’160’000	75’370’000
Ersatz Klima- und Haustechnikregler Zürich, Hotel Marriott Northwing	903’000	362’000	541’000
Erneuerung Zürich, Wiesenstrasse 11	2’700’000	247’300	2’452’700
Total Verpflichtungen per 31.12.2005 in CHF	121’483’000	6’960’600	114’522’400

Abweichungen gegenüber den Anlagerichtlinien

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Ausschüttung

Der Gesamterfolg des Geschäftsjahres 2005 beträgt CHF 13’811’491.42. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres von CHF 107’238.42 steht ein Erfolg von CHF 13’918’729.84 zur Verteilung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Erfolg mit CHF 35.00 (Vorjahr CHF 45.00) je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer direkten Rendite bzw. Nettorendite, bezogen auf den Inventarwert des Vorjahres nach Ausschüttung, von 3.7% (Vorjahr 4.6%). Die Anlagerendite (Performance), d.h. die Nettorendite plus Wertveränderung, beläuft sich auf 2.4% (Vorjahr 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 2005 sei zuzustimmen.
2. Den Jahresberichten der Anlagestiftung Turidomus und der Anlagegruppen Casareal und Proreal für das Jahr 2005 sei zuzustimmen.

Zürich, 1. März 2006

Anlagestiftung Turidomus

Dr. Peter Gnos
Präsident des Stiftungsrates

Richard Hunziker
Mandatsleiter

Vermögensrechnung per 31. Dezember 2005

	Buchwert 2005 CHF	Verkehrswert 2005 CHF	Buchwert 2004 CHF	Verkehrswert 2004 CHF
Aktiven				
Grundstücke				
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	40’950’000.00	40’950’000.00	0.00	0.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	1’798’913’860.00	1’835’626’200.00	1’804’024’000.00	1’847’413’800.00
Total Grundstücke	**1’839’863’860.00**	**1’876’576’200.00**	**1’804’024’000.00**	**1’847’413’800.00**
Sonstige Vermögenswerte				
Flüssige Mittel	16’605’165.45	16’605’165.45	11’603’575.65	11’603’575.65
Beteiligungen	2’096’646.00	2’096’646.00	2’096’646.00	2’096’646.00
Übrige Aktiven	38’424’762.14	38’424’762.14	52’809’140.49	52’809’140.49
Gesamtvermögen	**1’896’990’433.59**	**1’933’702’773.59**	**1’870’533’362.14**	**1’913’923’162.14**
Passiven				
Hypothekarschulden	12’350’000.00	12’350’000.00	0.00	0.00
Übrige Passiven	10’422’973.01	10’422’973.01	2’279’365.93	2’279’365.93
Rückstellungen für künftige Reparaturen	25’000’000.00	0.00	19’000’000.00	0.00
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	**1’849’217’460.58**	**1’910’929’800.58**	**1’849’253’996.21**	**1’911’643’796.21**
Geschätzte Liquidationssteuern		49’700’000.00		50’185’000.00
Nettovermögen		**1’861’229’800.58**		**1’861’458’796.21**
Anzahl Ansprüche im Umlauf				
Stand 1.1.		1’767’375		1’422’478
Veränderungen im Berichtsjahr		0		344’897
Stand 31.12.		1’767’375		1’767’375
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung		**1’053.10**		**1’053.23**
Ausschüttung		45.00		45.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung		**1’008.10**		**1’008.23**

Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Ansprüchen

Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	0.00	0.00
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	25’000’000.00	19’000’000.00
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0

Veränderung des Nettovermögens

Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	1’861’458’796.21	1’502’103’317.89
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	– 79’531’875.00	– 71’123’900.00
Zeichnungen	0.00	346’959’484.06
Rücknahmen	0.00	0.00
Gesamterfolg	79’495’339.37	79’543’828.56
Veränderung der Liquidationssteuern	485’000.00	3’815’000.00
Veränderung des Rückstellungskontos	6’000’000.00	12’000’000.00
Veränderung nicht verbuchter Kapitalgewinne	– 6’677’460.00	– 11’838’934.30
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres	1’861’229’800.58	1’861’458’796.21

Erfolgsrechnung vom 1. Januar 2005 bis 31. Dezember 2005

	2005	2004
Erträge	CHF	CHF
Mietzinseinnahmen	122’070’397.25	119’814’404.39
Aktivzinsen	1’061’875.25	252’729.82
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0.00	2’457’967.68
Sonstige Erträge	548’806.10	1’871’275.81
	123’681’078.60	**124’396’377.70**
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen	54’889.00	0.00
Sonstige Passivzinsen	65’368.70	31’716.10
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	10’531’332.14	9’804’618.77
Ausserordentlicher Unterhalt	2’152’230.30	1’542’149.05
Erneuerungsaufwand	10’442’214.70	5’911’686.75
Liegenschaftenverwaltung		
Liegenschaftsaufwand	6’966’376.20	6’784’779.17
Steuern und Abgaben	1’339’909.70	1’139’225.60
Verwaltungsaufwand	7’322’443.39	7’356’334.50
Schätzungs- und Revisionsaufwand	342’977.10	363’485.95
Rückstellungen für künftige Reparaturen		
Zuweisung	6’000’000.00	12’000’000.00
Entnahme	0.00	0.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
Nettoertrag	**78’463’337.37**	**79’462’381.81**
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	1’032’002.00	81’446.75
Gesamterfolg	**79’495’339.37**	**79’543’828.56**
Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	78’463’337.37	79’462’381.81
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	1’032’002.00	81’446.75
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres	285’937.15	273’983.59
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	**79’781’276.52**	**79’817’812.15**
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	– 79’531’875.00	– 79’531’875.00
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	249’401.52	285’937.15

			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	2’940’000	220’462
	Allschwil	Lindenstrasse 25, 27, Ulmenstrasse 10, 12	4’570		16	31			42	7	187	11’629’500	9’896’000	13’120’000	761’537
	Aubonne	Rue des Fossés-Dessous 15–35	3’561	1	7	21	23	3	106		1’249	19’329’900	21’304’892	21’040’000	1’288’036
	Basel	Bleichestrasse 13	297	12		5					33	1’584’000	2’279’000	1’639’000	123’614
	Basel	Dolderweg 2, 4, Rebgasse 17	977	2	8	14				2	363	4’976’400	7’277’000	5’792’000	376’793
	Basel	Farnsburgerstrasse 22	528	7		11			2	3	200	2’981’900	3’171’000	3’705’000	235’630
	Basel	Feldbergstrasse 16	164		1	4					8	664’800	1’090’000	777’700	58’125
	Basel	Hammerstrasse 181	155			1	5					1’084’600	1’139’000	1’084’000	91’848
	Basel	Hochstrasse 4–10, Pfeffingerstrasse 8–12, Solothurnerstrasse 11	1’442	7	24	6	7			1	228	4’521’200	9’320’000	1’663’000	285’468
	Basel	Innere Margarethenstrasse 24, 24a	816	2	15	1	3		3	1	207	2’862’300	5’842’000	3’142’000	219’988
	Basel	Prattelerstrasse 9, 11	4’281	5	28	27	6		13	1	130	13’165’000	13’093’000	12’860’000	762’274
	Basel	Rümelinbachweg 10, 12	1’036		2	5	1	1	50	1	1’143	6’882’900	9’859’000	7’604’000	446’468
	Bassersdorf	Auenring 11, 13	1’477			16			16	1		2’225’000	2’663’600	2’105’000	153’456
	Bassersdorf	Im Baumgarten 1, 3, 5	3’945				18		23	2		6’672’000	5’327’600	6’864’000	400’675
	Bassersdorf	Talgüetlistrasse 1, 3, 5	5’996	3	1	7	9	5	38	4		7’709’700	7’416’000	6’718’000	449’923
	Belmont-sur-Lausanne	Route d’Arnier 8, 10	StWE	1	3	7	5	2	21			5’170’300	4’767’824	4’925’000	346’736
	Bern	Bierhübeliweg 35	456		2	5	5		1			3’480’200	3’100’000	3’996’000	217’080
	Bern	Giacomettistrasse 8	1’409	16	21	9			24		101	6’033’800	7’851’700	6’579’000	506’216
	Bern	Hintere Engehaldenstrasse 34, 36, 38	6’600			8	25	7	48	12		14’230’000	17’101’800	15’010’000	938’425
	Bern	Länggassstrasse 19	1’476	1	1	1	6		24	2	676	6’648’000	6’128’100	7’282’000	393’757
	Bern	Lentulustrasse 37	482	12	1							1’325’500	1’613’400	1’199’000	93’528
	Brienz	Schorenstrasse 11, 13	2’515			8			8			1’325’500	2’796’600	1’039’000	89’800
	Buchs	Im Höfli	6’508	7	5	9	11	5	82	16	1’247	12’542’100	13’226’200	12’520’000	824’343
	Bulle	La Berra 58, 60	3’240		20	2	6		41			4’953’600	5’114’100	5’221’000	368’501
	Bulle	Rue de la Léchère 51–73, Chemin de l’Abbé-Maignon 3	13’602	4	5	25	48	4	130		847	21’523’100	26’312’400	22’530’000	1’579’693
	Bussigny-près-Lausanne	Pré St-Germain	11’119		1	2	47	2	70	1		19’470’000	12’559’850	21’290’000	1’297’263
	Bussigny-près-Lausanne	Rue de l’Eguechaudens 1, 3	3’573		13	12	14		42			10’340’800	7’981’431	9’540’000	652’640
	Carouge	Place du Rondeau 8	280	16		2					240	3’820’400	3’640’000	3’796’000	252’244
	Celerina	Chesa Faratscha K, L, M	3’507			13	8	1	27	4		5’583’300	6’055’300	5’534’000	378’120
	Cham	Kleinweid 1–11	19’464	8		29	42	24	159	21		31’960’000	29’300’000	30’680’000	2’085’569
	Chavannes-près-Renens	Avenue de Préfaully 25a	1’110		23	8			43			7’031’700	5’184’375	6’844’000	443’476
	Chavannes-près-Renens	Route de la Maladière 8, 10	2’176		16	8	8		49	1	734	6’780’870	7’493’135	6’967’000	587’326
	Chavannes-près-Renens	Rue de la Blancherie 3	3’240	1	21	43	1		52			6’264’000	8’441’629	6’698’000	619’716
	Collex-Genève	Route de Collex 185, 187, Route de Vireloup 110	2’480		2		4	3	13	2	151	2’271’600	3’977’000	2’130’000	160’908
	Crissier	Chemin de la Colline 16, 18, 22	2’600		2	15			24			3’102’100	3’043’404	2’965’000	222’595
	Cureglia	Residenza Quadrela a, b, c, d	11’297		9	21	12	3	89		1’164	14’400’000	15’755’338	14’240’000	881’107
	Dättwil b. Baden	Husmatt 2, 3, 4	StWE	12	6	17	11	5	68	18	1’139	12’238’300	12’652’000	12’420’000	886’101
	Dielsdorf	Gumpenwiesen	15’111			18	52	11	126	27		24’918’300	21’725’600	24’830’000	1’508’181
	Dielsdorf	Risibrugg	10’288		8	7	24	18	77	9		17’396’000	18’061’700	16’280’000	1’033’106
	Zwischentotal		**153’131**	**117**	**267**	**430**	**401**	**94**	**1’519**	**136**	**10’080**	**331’871’670**	**347’214’978**	**335’568’700**	**22’240’728**

		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		**153’131**	**117**	**267**	**430**	**401**	**94**	**1’519**	**136**	**10’080**	**331’871’670**	**347’214’978**	**335’568’700**	**22’240’728**
Dietikon	Malerstrasse 21, 23, 25	2’194		6	15			4			3’359’600	3’051’800	4’392’000	220’414
Dübendorf	Bungertweg 11	2’211	8		7	9	1	29	1	105	7’221’500	8’990’800	7’630’000	483’031
Dübendorf	Höglerstrasse 2, 4, 6, 8, 10	5’296		10	20	20		52	19		16’849’400	11’466’200	16’820’000	947’802
Düdingen	Alfons-Aeby-Strasse 39, 41	6’432	16	16	8	16		51			9’223’300	8’763’640	9’910’000	682’993
Effretikon	Lindenstrasse 16	3’738	6	5	18	13		40			8’366’900	7’542’100	9’469’000	585’214
Effretikon	Weiherstrasse 21, 23	2’177			5	6		14	2		2’829’200	3’636’000	3’554’000	206’735
Eglisau	Schlossstrasse 5	StWE				3		3			807’000	965’413	898’000	56’742
Embrach	Bankstrasse 8, 10, 12, 14	4’029	4	4	4	16	8	36		92	6’477’900	5’769’600	6’794’000	433’840
Emmenbrücke	Bahnhofstrasse 7	StWE	1	3		1					712’300	824’000	712’000	46’650
Emmenbrücke	Oberhofmatte 3, 5, 7, 9, 11, 13	7’774		10	15	30	5	60	1		15’570’200	14’343’000	15’520’000	991’034
Engelburg	Kreuzstrasse 6–30	7’606		15	23	16		80	16		11’725’200	11’517’000	11’580’000	687’349
Entlebuch	Kantonsstrasse	646					3	2		120	508’700	1’451’000	522’000	48’600
Fislisbach	Steinäckerstrasse 16a, b, Schönbühlstrasse 17a, b	4’927		7	18	13		56	10		9’449’000	8’944’000	9’635’000	610’403
Frauenfeld	Thurstrasse 26, 26a, 28	2’543		6	9	3		15			3’037’000	3’264’000	3’141’000	219’678
Fribourg	Route de Schiffenen 8, 10, 12, 40, 42	5’377		1	15	38	23	62	4		16’355’000	17’782’100	16’250’000	1’129’507
Fribourg	Route de Schiffenen 9, 9a, 11, 44	1’015		7	14	28	1	7	9		12’144’400	12’014’000	11’330’000	708’090
Genève	Avenue d’Aïre 91B, 91C	ME			4	12	12	40			7’537’800	7’330’000	7’540’000	453’883
Genève	Avenue Henri-Golay 3	1’496				5	6	13		303	4’130’200	4’815’000	4’310’000	301’112
Genève	Bd Georges-Favon 1, 3, Quai de la Poste 8	511			1		7			1’156	7’744’300	9’308’000	7’583’000	459’271
Genève	Chemin Grange-Canal 23, 23a, 23b	StWE			6	18	6	36			6’899’700	11’240’000	6’934’000	497’204
Genève	Rue Daubin 33	1’093		33		3	3	12			5’472’600	5’455’000	6’469’000	388’256
Genève	Rue de Berne 10	270				5	4			517	5’369’400	5’123’000	4’810’000	281’589
Genève	Rue de Soubeyran 2, 2bis, 4, 4bis, 4ter	3’319				42	28	95		24	23’233’000	23’200’000	22’280’000	1’402’318
Genève	Rue des Alpes 17	192	50				1			83	5’257’700	4’554’000	2’293’000	78’111
Genève	Rue des Bains 41, 43	StWE			5	1	5	12		156	4’130’200	12’447’000	4’131’000	263’366
Genève	Rue des Pénates 3	376	62				1				4’026’900	4’149’000	3’417’000	342’888
Genève	Rue du Belvédère 7	122		7	5						1’032’400	1’641’000	971’700	106’704
Genève	Rue Jean-Violette 10	508	12	13		1		10	1	460	5’266’000	5’116’000	6’231’000	331’420
Genève	Rue Liotard 10	1’165	10	4	16	9		6		930	7’272’900	9’114’000	7’704’000	519’991
Genève	Rue Michel-Roset 1	345		3	9	6	1			496	4’233’500	5’937’000	4’201’000	282’527
Gland	Rue de la Paix 10, 12, 14, 16, 18	6’485		12	18	13		101		90	7’755’600	15’023’415	5’405’000	560’605
Glattbrugg	Fliederstrasse 6, 8	1’625		10	6	3		14			3’952’900	3’879’000	4’787’000	294’438
Glattbrugg	Rosenstrasse 9, 11	1’297		3	12	3		2		66	1’257’000	2’843’600	1’308’000	164’341
Goldach	Haini-Rennhas-Strasse 15	StWE		14	29	15		86	2		10’211’100	14’680’000	9’464’000	757’442
Goldach	Seebüelstrasse 8, 10	2’781		8	6	6		23	3		3’602’700	4’045’000	4’108’000	280’061
Grand-Lancy	Avenue des Communes-Réunies 6	185					6	1		152	1’239’000	1’775’000	1’217’000	103’118
Grand-Lancy	Chemin de Pesay 1–18, Chemin des Anémones 2–8	8’956			30	54	24	24	18		18’488’000	19’706’000	18’490’000	1’436’934
Grand-Lancy	Place du 1er-Août 2	279					6			238	1’961’800	2’825’000	2’006’000	148’643
Übertrag		**240’101**	**286**	**464**	**748**	**809**	**245**	**2’505**	**222**	**15’068**	**596’582’970**	**641’745’646**	**599’385’400**	**39’753’032**

		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		**240’101**	**286**	**464**	**748**	**809**	**245**	**2’505**	**222**	**15’068**	**596’582’970**	**641’745’646**	**599’385’400**	**39’753’032**
Hünenberg	Eichrüti I		1	8	19	26	14	102	13		30’209’000	21’149’000	30’540’000	1’737’859
Hünenberg	Eichrüti II	43’289	3	2	9	28	5	81	15		22’592’600	18’472’000	22’220’000	1’263’984
Hünenberg	Eichrüti III			6	20	42	2	89	15		35’658’200	29’195’000	34’040’000	1’878’412
Kappel	Dorfstrasse 4, 6	1’613		4	6	6		22			2’006’000	2’927’000	2’022’000	160’975
Kleindöttingen	Feldstrasse 16, 18	6’159		5	5	10	5	41			4’444’000	5’716’000	4’670’000	392’086
Kloten	Am Balsberg 22, 24, 26, 28	5’760		6	16	14	9	73	6		12’852’700	10’763’800	12’750’000	846’329
Kloten	Am Balsberg 32	3’142	10	15	15	10		62	2		9’238’400	8’100’000	9’901’000	634’287
Kloten	Am Balsberg 34, 36, 38	9’099		26	16	32	9	108	10		19’669’400	18’802’300	21’080’000	1’359’179
Kloten	Balsbergweg 4–22	9’077		18	37	16		78	14	93	13’754’700	13’858’500	9’657’000	1’015’363
Kloten	Flughafenstrasse 6, 8	2’787		6	25			25		51	6’308’000	6’327’000	6’513’000	349’479
Kloten	Hardacker	18’467	38	12	90	12		136	24	12	25’500’600	26’901’000	24’330’000	1’690’805
Kloten	Hohrainli 16	1’025	15	15		1		25			3’363’700	2’628’000	2’891’000	241’451
Kloten	Hohrainli 18	916	26						2		1’928’200	1’638’000	1’004’000	147’098
Kloten	Hohrainli 47	1’058		5	10				1		2’607’900	2’718’000	2’368’000	173’784
Kloten	Schwimmbadstrasse 9	945	27					11			2’185’000	2’340’000	2’240’000	215’995
Kloten	Thalwiesen / Hohrainli	5’246	2	36	30				5		13’325’500	9’702’000	11’760’000	658’430
Kloten	Thalwiesen / Hohrainli PP/GP	3’787						191	2		1’661’100	1’485’000	1’466’000	131’435
Kloten	Thalwiesenstrasse 23, 25, 27	2’748	5	30	25						7’937’500	8’082’000	7’005’000	418’202
Kreuzlingen	Esslenstrasse 16, 18, 20, 22	12’023		2	10	15	5	51	8		9’340’700	8’551’000	9’277’000	603’751
Kreuzlingen	Reutistrasse 13, 15	3’960		10	10	8		35			5’770’000	4’942’000	5’985’000	401’127
Kreuzlingen	Zeppelinstrasse 11, 13, 15, Emmishoferstrasse 37, 39, 41			2	12	27	4	64	11	84	14’911’600	12’801’000	14’840’000	916’545
Lausanne	Avenue Auguste Tissot 6	1’219				4	4	8			2’998’700	4’233’914	2’963’000	172’673
Lausanne	Avenue Dickens 2, 4, Avenue d’Ouchy 9, Chemin du Treyblanc 1	879				14	1	11		512	4’239’700	6’281’832	3’937’000	286’512
Lausanne	Avenue Dickens 8	830			8			2			1’447’600	2’341’681	1’300’000	103’152
Lausanne	Avenue Eugène-Rambert 5	874	2	3	8	1	6	11			4’197’900	3’623’290	4’454’000	289’153
Lausanne	Chemin de Bellerive 17	StWE	21	3				11			3’929’400	4’360’649	3’859’000	267’715
Lausanne	Chemin de la Prairie 60, 62	2’398	100			1		31		100	9’746’900	7’326’874	9’749’000	715’445
Lausanne	Chemin du Crêt 6	393	12								1’344’200	965’020	1’038’000	92’225
Lausanne	Rue de Genève 75	548	6	36	6					1’388	5’791’600	8’766’361	5’871’000	479’741
Le Lignon	Avenue du Lignon 24, 25, 44, 45	836			35	54	15	20	10		18’231’900	23’933’000	18’590’000	1’366’343
Le Mont-sur-Lausanne	Route de Lausanne 14	StWE	4		10	4		37	4	304	3’912’400	5’820’588	4’245’000	364’790
Lugano	Via Simen 16, 18	2’205		12	24	12		50		230	12’130’000	10’616’803	12’560’000	797’782
Lutry	Chemin de la Culturaz 42A, B, 44A, B	2’875	13	8	7	12	5	50			8’356’400	9’550’265	7’975’000	595’134
Luzern	Morgartenstrasse 17, Zentralstrasse 16	868	5			3	3	12	6	910	5’597’100	5’883’000	4’359’000	410’792
Männedorf	Alte Landstrasse 396, 398	1’866				2	4	19		194	4’261’000	5’490’000	4’492’000	267’426
Männedorf	Brunngasse 18	467	4		2		2				1’513’300	1’889’500	1’544’000	87’504
Männedorf	Hofenstrasse 7	1’304			3	3		9	2		2’169’200	2’137’500	2’048’000	116’600
Männedorf	Mooshalde 40, 42, 43, 44, 45, 46	10’232			8	17	6	36	6	154	12’275’400	10’548’200	13’770’000	810’087
Zwischentotal		**398’996**	**580**	**734**	**1’214**	**1’183**	**344**	**4’006**	**378**	**19’100**	**943’990’470**	**972’612’723**	**938’698’400**	**62’212’683**

		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		**398’996**	**580**	**734**	**1’214**	**1’183**	**344**	**4’006**	**378**	**19’100**	**943’990’470**	**972’612’723**	**938’698’400**	**62’212’683**
Meilen	Gruebstrasse 21, 23	3’768		8	6	12		28		100	5’314’300	5’841’500	6’646’000	399’276
Münchenbuchsee	Höheweg 4, 14, 18, 20	StWE	1	7		16		24			6’627’800	5’808’000	6’743’000	396’688
Münchenbuchsee	Oberdorfstrasse 35, 35a, 37, 37a	BR		5		12	2	28	1	399	4’539’100	3’226’800	3’913’000	357’538
Muttenz	St. Jakobs-Strasse 10, 12	1’696	6	6	7			17	4	235	4’718’900	3’374’000	5’239’000	329’282
Niederhasli	Nöschikonerstrasse 24	1’331		3	6	3		12			2’240’600	2’079’000	2’960’000	123’089
Niederuzwil	Im Grund 3a, 3b, 4	2’917			11	11		17	1		2’868’000	4’077’000	2’735’000	233’482
Nussbaumen	Flurstrasse 4, 6, 8, 10	6’281			24	26	3	69			10’884’000	16’372’000	9’760’000	836’486
Nyon	Chemin de la Redoute 30, 32, 34, 36, 38	9’911	15	12	39		9	93		691	19’210’000	17’384’676	20’660’000	1’381’929
Oberengstringen	Zürcherstrasse 95	712			4					142	706’100	1’102’900	774’700	60’000
Oberglatt	Bahnhofstrasse 25, 29	3’923		7	6	17	5	60	2		6’444’900	8’152’900	6’120’000	523’266
Oberhasli	Rebstrasse 13, 15, Birchstrasse 159, 161, 163, 165	5’557	2			12	12	24	8		5’937’000	6’109’000	6’245’000	425’072
Obernau b. Kriens	Hubelstrasse 12, 14, 16, 18, 20	7’450	4	9	12	28		68	9		14’349’000	13’949’000	15’100’000	928’264
Obfelden	Winkelstrasse 41	1’410			4	2		9		29	1’614’200	1’620’000	1’769’000	111’400
Onex	Vieux Moulin 9, 11	5’206		32	74			44	2		16’249’900	21’607’000	16’930’000	1’454’260
Préverenges	Route de Genève 64C, D	3’695	8	2	16	2		38			4’679’700	5’745’975	4’769’000	391’098
Préverenges	Route d’Yverdon 25b	2’411			8	8		23			3’671’300	3’374’184	3’746’000	283’950
Pully	Avenue de Lavaux 70a, b	1’797	3	15	7	2		16			4’018’450	3’733’926	4’444’000	319’408
Rapperswil	Säntisstrasse 28	2’924		1	26	9		35	1		6’248’940	7’165’000	7’937’000	530’827
Rapperswil-Jona	Heimatstrasse 20, 22, 24, 26, 28, 30	8’753		6	22	32		92	16		16’094’400	16’355’000	18’560’000	1’087’340
Regensberg	Bannstrasse 72	1’891	3	3	3	3		12			2’484’800	2’654’200	2’638’000	166’944
Reinach	Im Reinacherhof	5’138		12	15	15		42	4		16’634’700	10’460’000	16’960’000	959’411
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	20’871’542	22’540’000	1’573’169
Riaz	Rue de la Perrausa 8, 14, 16	ME		3	12	3		26			3’302’400	3’628’500	3’533’000	247’894
Richterswil	Im Leemann 9	1’075	1	5	3	2	1	9	2		2’190’100	2’500’000	2’492’000	166’080
Richterswil	Zugerstrasse 21, 23	1’098		5	8	2		7		95	3’088’600	3’326’300	3’296’000	211’804
Riehen	Grenzacherweg 261, 263	2’072		6	18	2		16			6’202’600	5’428’000	6’765’000	389’807
Riehen	Gstaltenrainweg / Niederholzboden	16’912	10	6	22	60	14	105	7		30’598’800	33’231’000	30’010’000	2’034’552
Rorbas	Joselrain / Nauengasse	16’188		6	19	25	12	71	35		16’425’200	16’344’800	17’200’000	1’100’230
Rorbas	Nauengasse 14, Zilacherstrasse 21, 23	3’572		4	6	9	3	27	5		4’574’800	3’960’000	4’766’000	324’273
Rorschacherberg	Seehalde	20’233	1	33	68	64	8	212	5	63	32’149’700	39’408’000	30’020’000	2’280’084
Rotkreuz	Birkenmatt 10, 21, 23	1’947		3		13	5	47	6	740	11’440’000	8’602’000	12’010’000	644’501
Rüfenacht	Alte Bernstrasse 6, 8	2’084	1	4	7	2	2	13	4		3’313’000	4’517’400	3’350’000	218’283
Schliern b. Köniz	Talbodenstrasse 84, 86	2’258		4		12		16	3		5’200’200	4’087’200	5’067’000	277’144
Sevelen	Guschastrasse 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23	8’580		17	28	20	4	103	3	23	14’553’000	17’904’000	15’160’000	1’042’718
Spreitenbach	Geeracherstrasse 14–32	7’804		20	17	21	1	83	14		13’241’500	19’750’000	14’190’000	911’267
St. Gallen	Folchartstrasse 24	1’714			3	3	3	10			2’685’000	3’120’000	2’793’000	187’623
St. Gallen	Gerhaldenstrasse 43, 45	1’960			12	1	2	10			4’340’000	4’245’000	4’829’000	281’293
St. Gallen	Gottfried-Keller-Strasse 16, 18	1’576			2	6					1’565’000	2’200’000	1’393’000	105’390
Zwischentotal		**564’840**	**638**	**1’000**	**1’755**	**1’651**	**430**	**5’607**	**510**	**24’405**	**1’275’436’460**	**1’325’928’526**	**1’282’761’100**	**85’507’805**

		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		**564’840**	**638**	**1’000**	**1’755**	**1’651**	**430**	**5’607**	**510**	**24’405**	**1’275’436’460**	**1’325’928’526**	**1’282’761’100**	**85’507’805**
St. Gallen	Schneebergstrasse 32, 34	1’044		1	1		8	2			2’342’000	3’000’000	2’524’000	150’454
Stäfa	Tödistrasse 9, 11, 13, 15	3’664			4	20		23	4	88	5’626’500	6’387’000	8’104’000	394’924
Stein	Langackerstrasse 12	4’530			24		6	38	2	155	5’863’000	6’273’000	5’677’000	402’736
Steinhausen	Grabenackerstrasse 40, 42, 44, 46, 48, 50, 65	15’828				9	64	105	33	211	38’889’800	33’584’000	36’290’000	2’099’923
Steinmaur	Frohbergstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15	9’920			9	33	14	79	24	27	18’747’500	16’813’400	19’180’000	1’102’313
Thônex	Chemin Edouard-Olivet 7, 9	922		4	4	6	4	20			4’233’500	4’247’000	4’244’000	274’488
Thun	Länggasse 1, 1a, 1b, 1c, Frutigenstrasse 16	5’500	12	1	15	22	1	102	7	2’753	15’159’900	25’867’700	14’490’000	1’171’813
Uster	Wilgüetlistrasse 17, 19	1’940			8	8		8			1’006’000	2’835’000	1’516’000	168’267
Vufflens-la-Ville	La Ruelle 9	1’412		3	2	3	1	17			2’254’000	2’281’950	2’289’000	167’233
Wangen b. Olten	Dorfstrasse 16, 18, 22	5’277	3	4	14	11		41	7	148	3’680’500	6’098’700	3’678’000	341’008
Wangen b. Olten	Fliederweg 5, 7, 8	2’324	4	6	10	2		11			2’000’900	3’347’800	2’084’000	179’652
Wettingen	Ahornweg 1	2’180		8	17			7			4’376’000	5’347’000	4’226’000	317’934
Wetzikon	Ankengasse 5, 9	1’902		9	6	3		28			2’902’200	2’925’300	3’490’000	228’280
Widen	Schachenfeld I	49’050			27	67	50	345	25	489	55’726’200	56’431’000	58’660’000	3’488’484
Widen	Schachenfeld II		7	5	26	47	25		16		16’437’400	29’254’000	18’440’000	1’293’117
Wil	Grundgasse 1–7, 2–12	11’718	3	8	24	22	4	76	17	233	14’919’300	18’400’000	15’660’000	1’123’672
Winkel	Lufingerstrasse 37, 39	1’662			4	4		12			1’980’200	1’920’000	2’094’000	128’276
Winkel	Mühlibachstrasse 1–23	11’762			13	12	17	79			12’870’200	11’988’700	13’510’000	794’533
Winkel	Tüfwiesstrasse 11–17, Spichergasse 2–10, 5, 11	16’896		15	16	36	12	101	19	14	18’201’500	20’633’000	18’500’000	1’255’592
Winterthur	Hammerweg 1, 3	886	3	9	3			11			2’966’200	2’505’300	3’331’000	193’212
Winterthur	Moosackerstrasse 22, 24, 26, 28, 30, 32	5’429		8	21	11		47	9		10’443’200	8’831’500	11’200’000	669’243
Winterthur	Rütlistrasse 17	808		4	14			6			4’699’600	3’820’000	5’202’000	314’948
Winterthur	Sulzbergstrasse 1, 3	1’473		15	20	5		22			7’861’700	6’305’300	8’726’000	495’822
Winterthur	Walkestrasse 16	665	4	5	3	4		7			3’239’300	2’530’000	3’774’000	210’075
Worb	Eigerstrasse 18, 20, 22	2’084	2		9	9		18			2’979’600	3’872’100	3’097’000	227’387
Yverdon-les-Bains	Rue du Général-Guisan 50, 52, 54, 56, 58	4’468	3	22	22	11	1	73		458	12’140’000	16’233’924	13’290’000	932’407
Yverdon-les-Bains	Rue St-Roch 29	2’910	95					45			6’943’900	6’401’620	6’269’000	466’616
Zihlschlacht	Hauptstrasse 29, 31	1’343			4	7	1	13	2	75	2’483’000	3’155’000	2’434’000	155’152
Zofingen	Kanalweg 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26	12’346		20	28	48	24	138	3		27’290’000	33’441’000	26’960’000	1’800’814
Zollikofen	Aarmattweg 67, 69, 71	4’273	9		27	18		27			4’270’400	6’184’600	4’058’000	320’580
Zug	Bleichimatt 15, 17, 19	1’877		3	21			10		40	3’311’700	3’508’000	4’855’000	368’322
Zug	Gimenenstrasse 4	3’815		1	11	7	1	26			6’171’800	4’960’000	6’531’000	360’082
Zug	Steinhauserstrasse 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33	8’950	12	15	43	28	1	120	3		26’697’400	19’290’000	30’920’000	1’745’303
Zumikon	Chapfstrasse 37, 39	2’391			2	4	2	6			1’957’200	2’204’800	2’515’000	162’000
Zürich	Anton Higi-Strasse 6, 8, 12, 14	2’286		1	10	5		6			3’708’300	3’716’800	4’361’000	246’448
Zürich	Berninastrasse 52	StWE	11	2		7		22			5’145’500	7’166’280	5’990’000	323’991
Zürich	Feldstrasse 63	166				4				96	1’008’800	1’382’800	1’062’000	86’636
Zürich	Georg Kempf-Strasse 1–12, 14	16’379	11	11	64	57	9	158	2	193	28’537’100	34’087’800	29’680’000	2’409’111
Zwischentotal		**784’920**	**817**	**1’180**	**2’281**	**2’181**	**675**	**7’456**	**683**	**29’385**	**1’664’507’760**	**1’753’159’900**	**1’691’672’100**	**112’078’653**

		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		**784’920**	**817**	**1’180**	**2’281**	**2’181**	**675**	**7’456**	**683**	**29’385**	**1’664’507’760**	**1’753’159’900**	**1’691’672’100**	**112’078’653**
Zürich	Gertrudstrasse 36	172				5					813’100	1’057’000	778’200	88’640
Zürich	Guggachstrasse 23	533			5	4		4		78	2’857’500	2’256’000	3’097’000	160’068
Zürich	Habsburgstrasse 39	322	1		10			2			1’816’000	2’122’300	2’374’000	140’493
Zürich	Hohlstrasse 287–305	StWE	2	15	38	26		89	6	229	23’710’300	19’616’775	23’650’000	1’430’379
Zürich	Hornbachstrasse 33	244			1	4		2		12	2’483’100	1’967’000	3’127’000	152’555
Zürich	Im oberen Boden 15, 17, 19, 21, 23	5’618		3	4	20	9	46	11	70	14’776’000	13’740’700	14’130’000	852’621
Zürich	Kinkelstrasse 24	634	3		8			3			2’601’100	2’216’400	2’662’000	138’366
Zürich	Klosbachstrasse 133	607					4	4	1		2’323’900	2’553’000	4’438’000	238’080
Zürich	Kreuzstrasse 40	712	5	28	2	2		18	2	18	11’851’800	9’674’700	11’980’000	680’424
Zürich	Lagerstrasse 81, 83, 85, 87, 89, 91	2’677	12	69	8			74	1		16’546’700	14’941’100	21’160’000	1’265’336
Zürich	Landhusweg 3, Seebacherstrasse 8	1’639	1	5	5	2		8		147	3’026’700	4’061’500	3’402’000	193’419
Zürich	Martastrasse 134	152			5						1’246’700	1’078’000	565’400	103’968
Zürich	Martastrasse 144, Aemtlerstrasse 106	358		7	10						2’134’000	2’854’000	1’347’000	236’608
Zürich	Nordstrasse 227	370		1	6			5		131	2’698’000	1’996’000	2’888’000	172’452
Zürich	Oerlikonerstrasse 63, 65	StWE			10	6		18			5’145’500	6’788’333	6’154’000	381’922
Zürich	Roggenstrasse 6, 8	500		24	4						5’145’500	3’938’200	6’101’000	364’082
Zürich	Schwandenholzstrasse 264, 266, 268, 270, 272	BR	2		2	22	6	37	17		10’157’400	12’127’000	9’678’000	657’687
Zürich	Singlistrasse 31, 35	1’925			12	7		12	1		5’044’600	4’432’400	5’776’000	323’637
Zürich	Stiglenstrasse 53, 55	1’682	8		16			9			3’090’500	3’478’600	3’187’000	253’454
Zürich	Trottenstrasse 33, 35	1’184	12		12			24			6’012’600	4’054’000	5’975’000	332’866
Zürich	Wieslergasse 6	470		6	14			9	6	44	2’786’900	2’512’500	2’956’000	167’532
Zürich	Wieslergasse 12, 14	1’963		2	1	3		10		181	7’093’400	5’178’200	7’969’000	445’508
Zürich	Zweierstrasse 164	190	1		1	3		1		31	1’044’800	1’137’000	559’500	88’659
Total	**Fertige Bauten**	**806’872**	**864**	**1’340**	**2’455**	**2’285**	**694**	**7’831**	**728**	**30’326**	**1’798’913’860**	**1’876’940’608**	**1’835’626’200**	**120’947’410**

			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	**Winterthur**	Pionierstrasse 18–24, Bahnmeisterweg 12–14										24’810’000	0	24’810’000	0
	Zürich	Emil-Oprecht-Strasse 1, 3, 5, 7, 9										16’140’000	0	16’140’000	0
	Total	**Angefangene Bauten**										**40’950’000**	**0**	**40’950’000**	**0**
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	**Total**	**Bauland (inklusive Abbruchobjekte)**										**0**	**0**	**0**	**0**
Total Grundstücksverzeichnis Casareal	**Bauland (inklusive Abbruchobjekte)**											**0**	**0**	**0**	**0**
	Angefangene Bauten											**40’950’000**	**0**	**40’950’000**	**0**
	Fertige Bauten											**1’798’913’860**	**1’876’940’608**	**1’835’626’200**	**120’947’409**
	Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)											**1’839’863’860**	**1’876’940’608**	**1’876’576’200**	**120’947’409**

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe:

Basel, Pfeffingerstrasse 10	per 3. Januar 2005
Winterthur, Pionierstrasse 18–24, Bahnmeisterweg 12–14	per 26. Januar 2005
Parzelle zu Kloten, Flughafenstrasse 6, 8	per 1. März 2005

Verkäufe:

Lausanne, Place du Vallon 18	per 1. März 2005
Bever, Chesa Kesch	per 15. März 2005
Kloten, Balsbergweg 1	per 1. April 2005
Glattbrugg, Rietstrasse 17	per 1. Mai 2005
Zollikofen, Aarestrasse 18, 20	per 1. Juni 2005
Payerne, Rue à Thomas 3, 5	per 1. Juli 2005
Rorschach, Industriestrasse 24	per 1. Juli 2005
Winterthur, Maienstrasse 3	per 1. Juli 2005
Zollikofen, Alte Bernstrasse 135	per 1. Juli 2005
Prangins, Chemin des Morettes 17A–C	per 1. August 2005
Yverdon-les-Bains, Rue William-Barbey 6	per 1. August 2005
Nussbaumen, Haldenstrasse 28, 30	per 1. September 2005
Frauenfeld, Maiholzstrasse 16, 18	per 1. Oktober 2005
Frauenfeld, Maiholzstrasse 14, Scheuchenstrasse 11, 13	per 1. Oktober 2005
Meiringen, Bahnhofstrasse 31, 31A	per 1. Oktober 2005
Thierrens, La Carrière	per 1. Dezember 2005

Vermögensrechnung per 31. Dezember 2005

Aktiven	Buchwert 2005 CHF	Verkehrswert 2005 CHF	Buchwert 2004 CHF	Verkehrswert 2004 CHF
Grundstücke				
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	5’160’000.00	5’160’000.00	5’002’430.55	5’002’430.55
Fertige Bauten (inklusive Land)	416’247’300.00	396’291’000.00	410’348’400.00	400’475’000.00
Total Grundstücke	**421’407’300.00**	**401’451’000.00**	**415’350’830.55**	**405’477’430.55**
Sonstige Vermögenswerte				
Flüssige Mittel	1’821’691.85	1’821’691.85	423’927.30	423’927.30
Beteiligungen	1’538’354.00	1’538’354.00	1’538’354.00	1’538’354.00
Übrige Aktiven	2’775’577.94	2’775’577.94	1’523’508.64	1’523’508.64
Gesamtvermögen	**427’542’923.79**	**407’586’623.79**	**418’836’620.49**	**408’963’220.49**

Passiven				
Hypothekarschulden	12’000’000.00	12’000’000.00	3’000’000.00	3’000’000.00
Übrige Passiven	768’368.15	768’368.15	901’706.27	901’706.27
Rückstellungen für künftige Reparaturen	6’100’000.00	0.00	2’300’000.00	0.00
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	**408’674’555.64**	**394’818’255.64**	**412’634’914.22**	**405’061’514.22**
Geschätzte Liquidationssteuern		8’100’000.00		9’500’000.00
Nettovermögen		**386’718’255.64**		**395’561’514.22**

Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand 1.1.	394’930	388’366
Veränderungen im Berichtsjahr	0	6’564
Stand 31.12.	394’930	394’930

Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	**979.21**	**1’001.60**
Ausschüttung	35.00	45.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	**944.21**	**956.60**

Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Ansprüchen		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	0.00	0.00
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	6’100’000.00	2’300’000.00
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0

Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	395’561’514.22	397’490’450.14
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	– 17’771’850.00	– 19’418’300.00
Zeichnungen	0.00	6’389’725.80
Rücknahmen	0.00	0.00
Gesamterfolg	13’811’491.42	17’785’758.28
Veränderung der Liquidationssteuern	1’400’000.00	4’750’000.00
Veränderung des Rückstellungskontos	3’800’000.00	500’000.00
Veränderung nicht verbuchter Kapitalgewinne	– 10’082’900.00	– 11’936’120.00
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres	386’718’255.64	395’561’514.22

Erfolgsrechnung vom 1. Januar 2005 bis 31. Dezember 2005

	2005	2004
Erträge	CHF	CHF
Mietzinseinnahmen	22’706’758.60	22’015’447.30
Aktivzinsen	1’318’359.40	1’088’361.45
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0.00	221’535.00
Sonstige Erträge	140’070.65	59’603.95
	24’165’188.65	**23’384’947.70**
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen	131’484.40	928.10
Sonstige Passivzinsen	6’129.40	61’766.25
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	1’145’065.53	1’271’425.89
Ausserordentlicher Unterhalt	519’873.20	457’041.90
Erneuerungsaufwand	2’273’325.30	988’315.40
Liegenschaftenverwaltung		
Liegenschaftsaufwand	910’830.32	826’008.99
Steuern und Abgaben	181’561.95	163’147.80
Verwaltungsaufwand	1’336’916.53	1’279’223.49
Schätzungs- und Revisionsaufwand	48’510.60	51’331.60
Rückstellungen für künftige Reparaturen		
Zuweisung	3’800’000.00	500’000.00
Entnahme	0.00	0.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
Nettoertrag	**13’811’491.42**	**17’785’758.28**
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00
Gesamterfolg	**13’811’491.42**	**17’785’758.28**
Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	13’811’491.42	17’785’758.28
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0.00	0.00
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres	107’238.42	93’330.14
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	**13’918’729.84**	**17’879’088.42**
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	– 13’822’550.00	– 17’771’850.00
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	96’179.84	107’238.42

			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	1	2’975	6’545’000	6’791’000	5’665’000	282’212
	Basel	Steinentorstrasse 45	282	14						6	982	4’847’000	5’230’000	5’312’000	335’945
	Bellinzona	Via Nizzola 1a, 1b	ME		2	6		1	103		3’617	6’695’400	5’594’208	6’939’000	494’107
	Bern	Terrain Spitalgasse / Schauplatzgasse	A-BR/ME									24’557’300	Miteigentum	27’560’000	1’070’733
	Bremgarten	Sunne-Märt	ME						69	2	7’087	30’842’700	11’517’740	31’040’000	1’918’814
	Bussigny	Rue de l’industrie 58	11’748						331	5	14’700	49’984’200	19’182’072	48’680’000	3’062’485
	Chur	Giacomettistrasse 32, 34	2’933			2	8	2	27	2	1’253	9’565’300	8’149’000	9’514’000	621’990
	Chur	Untere Gasse 17, 23	561		1	1	1	1			1’159	5’218’000	6’412’000	5’196’000	340’842
	Dietikon	Riedstrasse 10, 12, 14	10’344				1		378	15	26’832	60’743’900	59’464’000	56’850’000	3’730’267
	Dübendorf	Lagerstrasse 14	5’668						151	2	7’666	24’043’600	16’992’000	16’770’000	783’564
	Genève	Quai du Seujet 20	632					15	66		2’409	21’278’400	20’511’000	19’610’000	1’152’043
	Liebefeld	Stationstrasse 12, 14	4’857				1		117	2	10’710	28’208’900	26’997’100	24’150’000	1’479’446
	Münsingen	Dorfmattweg 8, 8a, 8b	2’241						25		2’709	3’856’000	9’043’400	2’743’000	447’444
	Zürich	Albulastrasse 55, 57	3’252						94		7’454	23’213’100	22’471’000	19’220’000	1’123’902
	Zürich	Bauhof	4’974	10	4	18	18	4	173	33	9’186	44’256’500	54’855’000	41’020’000	3’057’083
	Zürich	Eisengasse 16	423		1	1			7		604	4’432’000	3’790’000	4’397’000	188’778
	Zürich	Hotel Marriott Northwing	1’306									45’335’200	34’707’000	46’110’000	2’611’789
	Zürich	Mühlebachstrasse 70	532		1	1			21	2	1’333	8’119’300	4’575’000	8’933’000	561’287
	Zürich	Seefeldstrasse 108	932				3	3	18	2	1’216	9’864’100	8’140’000	10’980’000	601’142
	Zürich	Wiesenstrasse 11	755					1	7		1’100	4’641’400	3’602’100	5’602’000	53’333
	Total	**Fertige Bauten**	**57’684**	**24**	**9**	**29**	**32**	**27**	**1’667**	**72**	**102’992**	**416’247’300**	**328’023’620**	**396’291’000**	**23’917’206**
Angefangene Bauten	**Zürich**	Bürohaus Josef										5’160’000	0	5’160’000	0
	Total	**Angefangene Bauten**										**5’160’000**	**0**	**5’160’000**	**0**
Bauland	**Total**	**Bauland (inklusive Abbruchobjekte)**										**0**	**0**	**0**	**0**
Total Grundstücksverzeichnis Proreal	**Bauland (inklusive Abbruchobjekte)**											**0**	**0**	**0**	**0**
	Angefangene Bauten											**5’160’000**		**5’160’000**	**0**
	Fertige Bauten											**416’247’300**	**328’023’620**	**396’291’000**	**23’917’206**
	Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)											**421’407’300**	**328’023’620**	**401’451’000**	**23’917’206**

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe: Keine

Verkäufe: Keine

Stammvermögen per 31. Dezember 2005

Aktiven	2005 CHF	2004 CHF
Umlaufvermögen	109’794.25	106’605.00
Gesamtvermögen	**109’794.25**	**106’605.00**

Passiven	2005 CHF	2004 CHF
Stammvermögen	100’000.00	100’000.00
Gewinnvortrag	9’794.25	6’605.00
Nettovermögen	**109’794.25**	**106’605.00**

Erfolgsrechnung	2005 CHF	2004 CHF
Zinsertrag	3’189.25	3’105.00
Gesamterfolg	**3’189.25**	**3’105.00**

An die Anlegerversammlung
der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Buchführung und die Jahresrechnungen (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 2005 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

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

Wir empfehlen, die vorliegenden Jahresrechnungen zu genehmigen.

KPMG Fides Peat

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

St. Gallen, 24. Februar 2006

An die Anlegerversammlung
der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus, Zürich

Die Grundstücke der beiden Anlagegruppen Casareal und Proreal der Anlagestiftung Turidomus werden von den Experten Martin Hofer und Dr. Christoph Zaborowski (beide Partner der Firma Wüest & Partner AG) jährlich auf ihren aktuellen Marktwert bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 31. Dezember 2005.

Bewertungsstandards und Grundlagen

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

In der Bewertung wird eine hohe Transparenz, Einheitlichkeit, Aktualität und Vollständigkeit gewährleistet. Die massgeblichen gesetzlichen Vorschriften sowie die spezifischen nationalen und internationalen Standards werden eingehalten (Reglementierung börsenkotierter Immobiliengesellschaften der 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 2005).

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 2005 für die Anlagegruppe Casareal

Per 31. Dezember 2005 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Turidomus Casareal mit 216 Liegenschaften auf CHF 1'876'576'200.– geschätzt (2004: CHF 1'847'413'800.–). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2005 bis 31. Dezember 2005 wurden 16 Liegenschaften veräussert und zwei sich im Bau befindliche Liegenschaften (Pionierstrasse 18–24, Bahnmeisterweg 12–14, Winterthur; Emil-Oprecht-Strasse 1, 3, 5, 7, 9, Zürich) erworben.

Von den 214[1)] Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 101 Liegenschaften abgewertet und 113 Liegenschaften aufgewertet[2)]. In der Summe fand eine Aufwertung von +1.0% statt (+CHF 17'305'000 gegenüber 2004). Die Abwertungen basieren vor allem auf Anpassungen des Mietzinspotenzials nach unten aufgrund veränderter Marktbedingungen und Erhöhungen von kurzfristigen Instandsetzungsmassnahmen aufgrund genauerer Kostenschätzungen. Die Aufwertungen beruhen hauptsächlich auf der aktuellen Marktlage, die es angesichts sinkender Transaktionsrenditen erlaubte, die Diskontierungssätze zu senken, sowie Reduktion von Instandsetzungskosten in den ersten zehn Jahren.

Bewertungsergebnisse per 31. Dezember 2005 für die Anlagegruppe Proreal

Per 31. Dezember 2005 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Turidomus Proreal mit 21 Liegenschaften auf CHF 401'451'000.– geschätzt (2004: CHF 405'477'431.–). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2005 bis 31. Dezember 2005 befindet sich eine Liegenschaft im Bau (Bürohaus Josef, Zürich).

Von den 20 fertig gestellten Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 14 Liegenschaften abgewertet und 6 Liegenschaften aufgewertet. In der Summe fand eine Abwertung von –1.0% statt (– CHF 4'184'000 gegenüber 2004).
Die Abwertungen basieren vor allem auf Anpassungen des Mietzinspotenzials nach unten aufgrund veränderter Marktbedingungen und Erhöhungen von kurzfristigen Instandsetzungsmassnahmen aufgrund genauerer Kostenschätzungen.
Die Aufwertungen beruhen hauptsächlich auf der aktuellen Marktlage, die es angesichts sinkender Transaktionsrenditen erlaubte, die Diskontierungssätze zu senken, sowie Reduktion von Instandsetzungskosten in den ersten zehn Jahren.

Zürich, 23. Dezember 2005

Die Schätzungsexperten

Martin Hofer Dr. Christoph Zaborowski

1) Die Anzahl der Bestandesliegenschaften betrug per 31.12.2004 211. Im Verlaufe des Jahres 2005 wurde die Liegenschaft Kloten, Am Balsberg 32–38 auf zwei Liegenschaften aufgeteilt. Ebenso wurde die Liegenschaft Kloten, Thalwiesen/Hohrainli auf drei Liegenschaften aufgeteilt.

2) Bei den aufgeteilten Liegenschaften wurde jeweils die Summe der Teilliegenschaften mit dem letztjährigen Gesamtwert verglichen.

Anlagegruppe Casareal

Abschluss per 31.12.	Ansprüche im Umlauf	Inventarwert nach Ausschüttung in CHF	Wert-entwicklung 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
2005	1’767’375	1’008.10	– 0.13	45.00	44.87	4.5	4.5

Anlagegruppe Proreal

Abschluss per 31.12.	Ansprüche im Umlauf	Inventarwert nach Ausschüttung in CHF	Wert-entwicklung 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
2005	394’930	944.21	– 12.39	35.00	22.61	3.7	2.4

[1] Gemessen am Inventarwert des Vorjahres nach Ausschüttung

[2] Gründung 1.1.2003.