Anlagestiftung Turidomus

Immobilien-Anlagestiftung Turidomus

Geschäftsbericht 2006

Anlagestiftung Turidomus

Immobilien-Anlagestiftung Turidomus

Geschäftsbericht per 31. Dezember 2006

Geschäftsführung

Pensimo Management AG

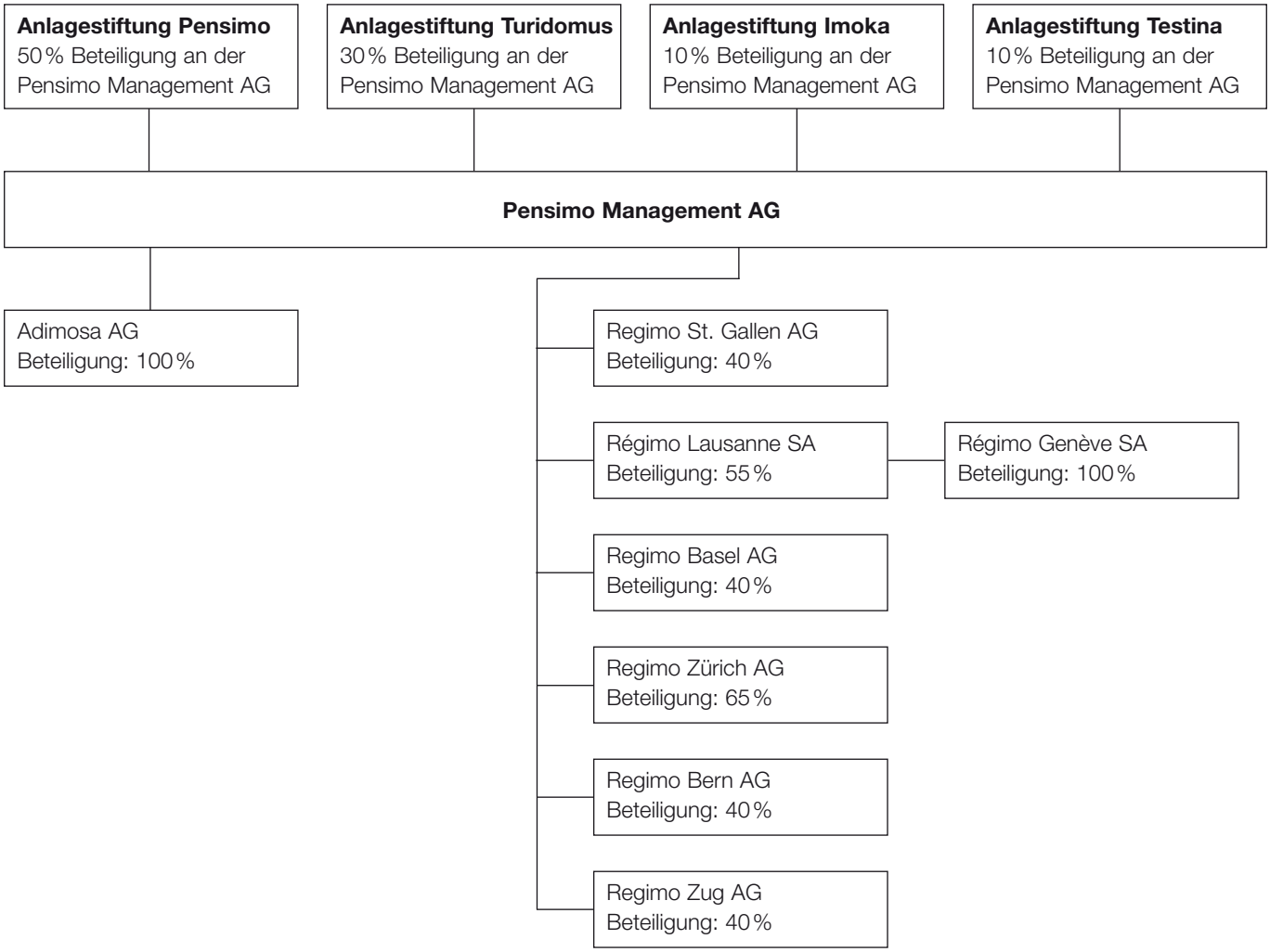
Pensimo Management AG

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 (31.12.2006)	5
Die Anlagestiftung Turidomus im Überblick	6–7
Jahresbericht	7–11
Jahresrechnung Anlagegruppe Casareal	12–13
Vermögensrechnung per 31. Dezember	12
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	13
Grundstücksverzeichnis per 31. Dezember 2006 Anlagegruppe Casareal	14–27
Jahresrechnung Anlagegruppe Proreal	28–29
Vermögensrechnung per 31. Dezember	28
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	29
Grundstücksverzeichnis per 31. Dezember 2006 Anlagegruppe Proreal	30–31
Stammvermögen per 31. Dezember	32
Bericht der Revisionsstelle	33
Bericht der Schätzungsexperten	34–35
Entwicklung der Anlagestiftung Turidomus 2003 bis 2006	36

Stiftungsrat	**Dr. Peter Gnos,** Präsident, Zürich **Armin Braun,** Oberstammheim **Beat Hämmerle,** Zollikofen **Andi Hoppler,** Zürich **Bernhard Keller,** Bassersdorf **Beat Läderach,** Wiesendangen **Markus Schneider,** Rüti **Jean-Pierre Steiner,** Corseaux **Jürg Sudry,** Clarens
Anlagekommission	**Andi Hoppler,** Präsident, Zürich **Michel Gut,** Lausanne **Dr. Hanspeter Loew,** Männedorf **Matthias Keller,** Kloten **Hans-Peter Schwab,** Biel **Hermann Suter,** Zürich
Geschäftsführung	**Pensimo Management AG,** Zürich
Mandatsleiter	**Richard Hunziker**, St. Gallen
Schätzungsexperten	**Martin Hofer**, Wüest & Partner AG, Zürich **Dr. Christoph Zaborowski**, Wüest & Partner AG, Zürich
Revisionsstelle	**KPMG AG,** St. Gallen

Beteiligungsstruktur



	Anlagegruppe Casareal	Anlagegruppe Proreal
Allgemeine Pensionskasse der SAirGroup	239’079	179’844
Kaderversicherung der SAirGroup	35’013	28’149
Versicherungseinrichtung des Flugpersonals der Swissair, Schweizerische Luftverkehr Aktiengesellschaft	195’378	8’703
SWISS Vorsorgestiftung für das Cockpitpersonal II	93’311	9’659
SWISS Vorsorgestiftung für das Kabinenpersonal	51’783	43’074
Personalvorsorge Gate Gourmet Switzerland	25’169	11’463
Personalvorsorge The Nuance Group AG	4’817	4’007
PFS Vorsorgestiftung II	6’384	3’627
Personalvorsorgestiftung der Cargologic AG	10’512	7’242
Personalvorsorge Swissport	64’457	55’239
Personalvorsorge Avireal AG	8’595	5’680
Pensionskasse Stadt Zürich	275’972	112’915
Fonds de Pensions Complémentaire Nestlé (Fondation Louis Dapples)	175’269	–
Fonds de Pensions Nestlé (Fondation Edouard Muller)	236’900	–
Pensionskasse Post	344’736	20’000
Total	**1’767’375**	**489’602**

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.

Allgemeine Bemerkungen

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 2006 für die Anlagegruppe Casareal auf 0.8 % und für Proreal auf 0.9 % des Soll-Netto-Mietzinses pro Jahr.

Eckdaten

	31.12.2006	31.12.2005
Anlagegruppe Casareal		
Nettovermögen in CHF	1’883’547’703.09	1’861’229’800.58
Anzahl Ansprüche	1’767’375	1’767’375
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	1’020.73	1’008.10
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	45.00	45.00
Anlagegruppe Proreal		
Nettovermögen in CHF	477’959’659.05	386’718’255.64
Anzahl Ansprüche	489’602	394’930
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	941.22	944.21
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	35.00	35.00

Kennzahlen[1)]

	2006	2005
Anlagegruppe Casareal		
Mietzinsausfallrate (Ertragsausfallrate)	4.88 %	3.83 %
Fremdfinanzierungsquote	4.10 %	0.66 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	51.59 %	68.18%
Betriebsaufwandquote (TER_{ISA})	0.38 %	0.40%
Eigenkapitalrendite (ROE)	4.21 %	4.27 %
Ausschüttungsrendite	4.27 %	4.27 %
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	123.19 %	93.02 %
Anlagerendite	5.66 %	4.45 %

Anlagegruppe Proreal		
Mietzinsausfallrate (Ertragsausfallrate)	13.47 %	10.51 %
Fremdfinanzierungsquote	23.53 %	2.99 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	59.32 %	77.21 %
Betriebsaufwandquote (TER_{ISA})	0.28 %	0.34%
Eigenkapitalrendite (ROE)	3.58 %	3.57 %
Ausschüttungsrendite	3.57 %	4.49 %
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	102.52 %	78.49 %
Anlagerendite	3.40 %	1.39 %

[1] Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der Fachinformation der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen)

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

Anlagegruppe Casareal

Vermögensrechnung

Investitionen und Desinvestitionen

Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit der Anlagegruppe im Jahr 2006 kann wie folgt beschrieben werden:

Kauf Basel, Grenzacherstrasse 30, 30a, 32	14’905’100
Kauf Basel, Homburgerstrasse 6, 8	1’836’900
Kauf Basel, Leonhardstrasse 53, 55	9’252’200
Kauf Basel, Missionsstrasse 59	1’027’500
Kauf Genève, Chemin Grange-Canal 23, 23a, 23b (StWE)	1’765’600
Kauf Lausanne, Avenue Dickens 6	2’979’700
Kauf Le Mont-sur-Lausanne, Route de Lausanne 14 (StWE)	2’101’300
Kauf Pratteln, Vereinshausstrasse 22, 24	4’891’100
Kauf und Neubau Rohr, Quellenpark	11’830’000
Neubau Winterthur, Pionierstrasse 18–24, Bahnmeisterweg 12, 14	25’450’000
Neubau Zürich, Emil-Oprecht-Strasse 1–9	10’950’000
Erneuerung Kloten, Balsbergweg 4–22	2’042’400
Erneuerung Kloten, Überbauung Thalwiesen / Hohrainli	5’530’900
Erneuerung Nussbaumen, Flurstrasse 4–10	3’088’600
Erneuerung Rapperswil-Jona, Säntisstrasse 28	2’071’400
Erneuerung Wettingen, Ahornweg 1	1’048’400
Erneuerung Widen, Bremgarterstrasse 37, 39, Dorngasse 27–35, 41, 43	9’379’000
Erneuerung Zürich, Georg Kempf-Strasse 1–14	7’696’400
Erneuerung Zürich, Martastrasse 144, Aemtlerstrasse 106	1’046’100
Diverse Investitionen	3’260’400
Total Investitionen 2006 in CHF	122’153’000

Verkauf Collex-Genève, Rte de Collex 185, 187, Rte de Vireloup 110 (Landanteil 45 m²)	11’300
Verkauf Eglisau, Schlossstrasse 5	1’140’000
Verkauf Emmenbrücke, Bahnhofstrasse 7	712’000
Verkauf Entlebuch, Kantonsstrasse	595’000
Verkauf Kappel, Dorfstrasse 4, 6	2’600’000
Verkauf Oberengstringen, Zürcherstrasse 95	1’173’000
Verkauf St. Gallen, Gottfried-Keller-Strasse 16, 18	1’600’000
Verkauf Stein, Langackerstrasse 12	5’850’000
Verkauf Worb, Eigerstrasse 18, 20, 22	3’410’000
Verkauf Zürich, Wieslergasse 6	3’270’000
Total Desinvestitionen 2006 in CHF	20’361’300

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2006 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Casareal beträgt CHF 2’027’743’500.– (Vorjahr CHF 1’876’576’200.–). Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 4.4 % (Vorjahr 4.5 %) und 5.4 % (Vorjahr 5.5 %). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 4.9 % (Vorjahr 5.04 %). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich per 31. Dezember 2006 auf CHF 1’020.73 (Vorjahr CHF 1’008.10) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2006 wurde keine Emission durchgeführt. Es wurden aber interne Verschiebungen vorgenommen. Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Erfolgsrechnung

Erträge

Die Gesamterträge nahmen im Geschäftsjahr um 1.0 % auf CHF 124’914’520.21 zu.
Die Mietzinsausfallrate über alle Liegenschaften beträgt 4.88 % (CHF 6’253’489.55) des Soll-Netto-Mietzinses gegenüber 3.83 % (CHF 4’863’249.15) im Vorjahr. Die rege Bautätigkeit machte sich durch höhere Leerstände vor und nach der Bauzeit bemerkbar. Ebenso führte die grosse Anzahl in den letzten Jahren auf dem Schweizer Markt neu erstellten Wohnungen zu einem schwieriger werdenden Vermietungsmarkt. Dies vor allem in nicht sanierten und peripher gelegenen Liegenschaften.

Aufwendungen

Gemäss Beschluss des Stiftungsrates wurden im laufenden Geschäftsjahr Hypothekardarlehen in Anspruch genommen. Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind damit um CHF 1’141’740.50 auf CHF 1’196’629.50 gestiegen.
Für ordentlichen Unterhalt und Reparaturen sowie ausserordentlichen Unterhalt wurden total CHF 14’490’725.03 (Vorjahr CHF 12’683’562.44) bzw. 11.88 % (Vorjahr 10.39 %) der Mietzinseinnahmen aufgewendet. Der Erneuerungsaufwand belief sich im Berichtsjahr auf CHF 27’923’493.41 (Vorjahr CHF 10’442’214.70) und machte somit 22.90 % (Vorjahr 8.55 %) 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 und Neubau Rohr, Quellenpark	18’100’000	11’830’000	6’270’000
Kauf und Neubau Sins, Rossweid	12’880’000	0	12’880’000
Kauf und Neubau Winterthur, Haldengut-Areal	66’467’000	0	66’467’000
Neubau Winterthur, Pionierstrasse 18–24, Bahnmeisterweg 12, 14	56’000’000	50’260’000	5’740’000
Neubau Zürich, Emil-Oprecht-Strasse 1–9	35’500’000	27’090’000	8’410’000
Erneuerung Basel, Dolderweg 2, 4, Rebgasse 17	1’817’000	834’600	982’400
Erneuerung Cham, Kleinweid 1–11	16’900’000	345’400	16’554’600
Erneuerung Dielsdorf, Gumpenwiesenstrasse 22–52	2’611’000	2’133’400	477’600
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	5’359’400	3’597’600
Erneuerung Kloten, Überbauung Thalwiesen / Hohrainli	16’143’000	13’996’600	2’146’400
Erneuerung Meilen, Gruebstrasse 21, 23	1’830’000	0	1’830’000
Erneuerung Nussbaumen, Flurstrasse 4–10	6’700’000	6’055’200	644’800
Erneuerung Rapperswil-Jona, Säntisstrasse 28	2’420’000	2’114’300	305’700
Erneuerung Uster, Wilgüetlistrasse 17, 19	2’090’000	78’500	2’011’500
Erneuerung Wettingen, Ahornweg 1	1’877’000	1’187’500	689’500
Erneuerung Widen, Bremgarterstrasse 37, 39, Dorngasse 27–35, 41, 43	22’957’000	20’535’800	2’421’200
Erneuerung Zürich, Georg Kempf-Strasse 1–14	16’880’000	15’938’600	941’400
Erneuerung Zürich, Gertrudstrasse 36	1’085’000	613’000	472’000
Erneuerung Zürich, Martastrasse 134	1’250’000	294’100	955’900
Erneuerung Zürich, Martastrasse 144, Aemtlerstrasse 106	2’955’000	1’886’700	1’068’300
Diverse Erneuerungen	5’750’000	1’841’200	3’908’800
Diverse Planungskredite	4’085’000	436’200	3’648’800
Total Verpflichtungen per 31.12.2006 in CHF	306’754’000	162’830’500	143’923’500

Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Ausschüttung

Der Gesamterfolg des Geschäftsjahres 2006 beträgt CHF 79’359’464.51. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres von CHF 249’401.52 steht ein Erfolg von CHF 79’608’866.03 zur Verteilung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Erfolg mit CHF 45.00 (Vorjahr CHF 45.00) je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 4.27 % (Vorjahr 4.27 %). Die Anlagerendite beläuft sich auf 5.66 % (Vorjahr 4.45 %).

Anlagegruppe Proreal

Vermögensrechnung

Investitionen und Desinvestitionen

Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit der Anlagegruppe im Jahr 2006 kann wie folgt beschrieben werden:

Kauf Basel, Aeschengraben 9	43’688’100
Kauf Emmenbrücke, Bahnhofstrasse 7	3’255’700
Kauf und Aufstockung Zug, Baarerstrasse 82	20’919’200
Kauf Zürich, Bleicherweg 21, Beethovenstrasse 35	87’465’100
Kauf und Neubau Zürich, Josefstrasse 212–218	75’965’500
Erneuerung Münsingen, Dorfmattweg 8, 8a, 8b	954’900
Erneuerung Zürich, Baumackerstrasse 35, Gubelstrasse 28–36	7’715’400
Erneuerung Zürich, Wiesenstrasse 11	825’600
Total Investitionen 2006 in CHF	240’789’500

Verkäufe	keine
Total Desinvestitionen 2006 in CHF	0

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2006 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Proreal beträgt CHF 649’197’000.– (Vorjahr CHF 401’451’000.–). Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 3.5 % (Vorjahr 3.7 %) und 5.7 % (Vorjahr 5.5 %). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 4.8 % (Vorjahr CHF 5.1%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 31. Dezember 2006 auf CHF 941.22 (Vorjahr CHF 944.21) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2006 wurde per 30. November 2006 eine Emission von 94’672 Ansprüchen zur Deckung der Anlagebedürfnisse der bestehenden Anleger durchgeführt. Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Proreal zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 92’611’937.28 zu, welche für Liegenschaftenkäufe verwendet wurden. Daneben wurden verschiedene Direktplatzierungen von Ansprüchen durchgeführt. Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Erfolgsrechnung

Erträge

Die Gesamterträge nahmen aufgrund der Akquisitionen in Basel, Aeschengraben und in Zürich, Bleicherweg und Josefstrasse um 26.54 % auf CHF 30’579’314.83 zu. Die Mietzinsausfallrate über alle Liegenschaften beträgt 13.47 % (CHF 3’937’760.65) des Soll-Netto-Mietzinses gegenüber 10.51 % (CHF 2’666’053.95) im Vorjahr. Die grössten strukturellen Leerstände bestehen in den Liegenschaften Dübendorf, Lagerstrasse 14 (CHF 592’553.50); Dietikon, Riedstrasse 10–14 (CHF 535’208.25); Liebefeld, Stationsstrasse 12, 14 (CHF 487’694.–) und Bussigny, Rue de l’industrie 58 (CHF 369’735.–). Zudem ist ein Erstvermietungsleerstand in der Liegenschaft Zürich, Josefstrasse 212–218 (CHF 428’744.–) zu verzeichnen.

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 1’527’510.16 auf CHF 1’658’994.56 gestiegen.

Für ordentlichen Unterhalt und Reparaturen sowie ausserordentlichen Unterhalt wurden total CHF 2'982'253.67 (Vorjahr CHF 1'664'938.73) bzw. 11.79 % (Vorjahr 7.33 %) der Mietzinseinnahmen aufgewendet. Der Erneuerungsaufwand belief sich im Berichtsjahr auf CHF 5'713'277.51 (Vorjahr CHF 2'273'325.30) und machte somit 22.58 % (Vorjahr 10.01 %) 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
Erneuerung Basel, Aeschengraben 9	1'460'000	26'000	1'434'000
Erneuerung Bremgarten, Sonnengutstrasse 2, 4	1'050'000	822'500	227'500
Erneuerung Dietikon, Riedstrasse 10–14	1'042'000	374'500	667'500
Erneuerung Dübendorf, Lagerstrasse 14	475'000	373'700	101'300
Erneuerung Zürich, Baumackerstrasse 35, Gubelstrasse 28–36	13'100'000	12'624'700	475'300
Erneuerung Zürich, Wasserwerkstrasse 6, 8, Stampfenbachstrasse 101	1'040'000	472'000	568'000
Planungskredit Zürich, Baumackerstrasse 35, Gubelstrasse 28–36 (Sockelgeschoss)	340'000	7'200	332'800
Total Verpflichtungen per 31.12.2006 in CHF	18'507'000	14'700'600	3'806'400

Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Ausschüttung

Der Gesamterfolg des Geschäftsjahres 2006 beträgt CHF 17'114'204.28. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres von CHF 96'179.84 steht ein Erfolg von CHF 17'210'384.12 zur Verteilung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Erfolg mit CHF 35.00 (Vorjahr CHF 35.00) je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 3.57 % (Vorjahr 4.49 %). Die Anlagerendite beläuft sich auf 3.40 % (Vorjahr 1.39 %).

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 2006 sei zuzustimmen.
2. Den Jahresberichten der Anlagestiftung Turidomus und der Anlagegruppen Casareal und Proreal für das Jahr 2006 sei zuzustimmen.

Zürich, 21. März 2007

Anlagestiftung Turidomus

Dr. Peter Gnos
Präsident des Stiftungsrates

Richard Hunziker
Mandatsleiter

Vermögensrechnung per 31. Dezember

	Buchwert 2006 CHF	Verkehrswert 2006 CHF	Buchwert 2005 CHF	Verkehrswert 2005 CHF
Aktiven				
Grundstücke				
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	89’180’000.00	89’180’000.00	40’950’000.00	40’950’000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	1’854’890’847.00	1’938’563’500.00	1’798’913’860.00	1’835’626’200.00
Total Grundstücke	**1’944’070’847.00**	**2’027’743’500.00**	**1’839’863’860.00**	**1’876’576’200.00**
Sonstige Vermögenswerte				
Flüssige Mittel	5’824’875.54	5’824’875.54	16’605’165.45	16’605’165.45
Beteiligungen	2’096’646.00	2’096’646.00	2’096’646.00	2’096’646.00
Übrige Aktiven	9’813’896.63	9’813’896.63	38’424’762.14	38’424’762.14
Gesamtvermögen	**1’961’806’265.17**	**2’045’478’918.17**	**1’896’990’433.59**	**1’933’702’773.59**

Passiven				
Hypothekarschulden	83’100’000.00	83’100’000.00	12’350’000.00	12’350’000.00
Übrige Passiven	19’461’215.08	19’461’215.08	10’422’973.01	10’422’973.01
Rückstellungen für künftige Reparaturen	10’200’000.00	0.00	25’000’000.00	0.00
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	**1’849’045’050.09**	**1’942’917’703.09**	**1’849’217’460.58**	**1’910’929’800.58**
Geschätzte Liquidationssteuern		59’370’000.00		49’700’000.00
Nettovermögen		**1’883’547’703.09**		**1’861’229’800.58**

Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand 1.1.	1’767’375	1’767’375
Veränderungen im Berichtsjahr	0	0
Stand 31.12.	1’767’375	1’767’375
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	**1’065.73**	**1’053.10**
Ausschüttung	45.00	45.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	**1’020.73**	**1’008.10**

Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Ansprüchen		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	0.00	0.00
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	10’200’000.00	25’000’000.00
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	1’861’229’800.58	1’861’458’796.21
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	– 79’531’875.00	– 79’531’875.00
Zeichnungen	0.00	0.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Gesamterfolg	79’359’464.51	79’495’339.37
Veränderung der Liquidationssteuer	– 9’670’000.00	485’000.00
Veränderung des Rückstellungskontos	– 14’800’000.00	6’000’000.00
Veränderung nicht verbuchter Kapitalgewinne	46’960’313.00	– 6’677’460.00
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres	1’883’547’703.09	1’861’229’800.58

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2006	2005
Erträge	CHF	CHF
Mietzinseinnahmen	121’959’677.65	122’070’397.25
Aktivzinsen	2’805’859.18	1’061’875.25
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0.00	0.00
Sonstige Erträge	148’983.38	548’806.10
	124’914’520.21	**123’681’078.60**
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen	1’196’629.50	54’889.00
Sonstiger Finanzaufwand	822’927.20	65’368.70
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	10’789’355.53	10’531’332.14
Ausserordentlicher Unterhalt	3’701’369.50	2’152’230.30
Erneuerungsaufwand	27’923’493.41	10’442’214.70
Liegenschaftenverwaltung		
Liegenschaftsaufwand	7’682’844.75	6’966’376.20
Steuern und Abgaben	1’637’460.15	1’339’909.70
Verwaltungsaufwand	7’143’683.26	7’322’443.39
Schätzungs- und Revisionsaufwand	341’307.20	342’977.10
Rückstellungen für künftige Reparaturen		
Zuweisung	0.00	6’000’000.00
Entnahme	– 14’800’000.00	0.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
Nettoertrag	**78’475’449.71**	**78’463’337.37**
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	884’014.80	1’032’002.00
Gesamterfolg	**79’359’464.51**	**79’495’339.37**

Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	78’475’449.71	78’463’337.37
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	884’014.80	1’032’002.00
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres	249’401.52	285’937.15
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	**79’608’866.03**	**79’781’276.52**
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	**76’991.03**	**249’401.52**

			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	3’153’000	228’290
	Allschwil	Lindenstrasse 25, 27, Ulmenstrasse 10, 12	4’569		16	31			42	7	187	11’629’500	9’896’000	13’050’000	757’228
	Aubonne	Rue des Fossés-Dessous 15–35	3’561	1	7	21	23	3	106		981	19’329’900	21’304’892	21’460’000	1’299’065
	Basel	Bleichestrasse 13	297	12		5					33	1’584’000	2’279’000	1’496’000	129’048
	Basel	Dolderweg 2, 4, Rebgasse 17	977	2	8	14				2	363	5’468’200	7’277’000	6’536’000	393’081
	Basel	Farnsburgerstrasse 22	528	7		11			2	3	200	2’981’900	3’171’000	3’742’000	230’049
	Basel	Feldbergstrasse 16	164		1	4					8	664’800	1’090’000	812’400	53’867
	Basel	Grenzacherstrasse 30, 30a, 32	2’602		2	12	7		65	12	435	14’905’100	12’722’000	14’060’000	436’752
	Basel	Hammerstrasse 181	155			1	5					1’084’600	1’139’000	1’052’000	86’608
	Basel	Hochstrasse 4–10, Pfeffingerstrasse 8–12, Solothurnerstrasse 11	1’442	7	24	6	7			1	228	4’521’200	9’320’000	1’386’000	332’573
	Basel	Homburgerstrasse 6, 8	329			6	1			1		1’836’900	1’415’000	1’326’000	45’463
	Basel	Innere Margarethenstrasse 24, 24a	816	2	15	1	3		3	1	207	2’862’300	5’842’000	3’018’000	223’471
	Basel	Leonhardstrasse 53, 55	2’093	1		8	1		59	2	1’952	9’252’200	9’487’000	8’756’000	344’516
	Basel	Missionstrasse 59	195	12			1				80	1’027’500	1’652’000	1’024’000	45’360
	Basel	Prattelerstrasse 9, 11	4’281	5	28	27	6		17	1	130	13’479’200	13’093’000	13’630’000	775’076
	Basel	Rümelinbachweg 10, 12	1’036		2	5	1	1	50	1	1’143	6’882’900	9’859’000	7’614’000	453’537
	Bassersdorf	Auenring 11, 13	1’477			16			16	1		2’225’000	2’663’600	2’171’000	153’194
	Bassersdorf	Im Baumgarten 1, 3, 5	3’945				18		23	2		6’672’000	5’327’600	6’450’000	380’641
	Bassersdorf	Talgüetlistrasse 1, 3, 5	5’996	3	1	7	9	5	38	4		7’709’700	7’416’000	5’744’000	415’907
	Belmont-sur-Lausanne	Route d’Arnier 8, 10	StWE	1	3	7	5	2	21			5’170’300	4’767’824	5’267’000	351’298
	Bern	Bierhübeliweg 35	456		2	5	5		1			3’480’200	3’100’000	3’810’000	205’880
	Bern	Giacomettistrasse 8	1’409	16	21	9			23		101	6’033’800	7’851’700	6’187’000	504’578
	Bern	Hintere Engehaldenstrasse 34, 36, 38	6’600			8	25	7	48	12		14’230’000	17’101’800	14’280’000	850’209
	Bern	Länggassstrasse 19	1’476	1	1	1	6		24		676	6’648’000	6’128’100	7’047’000	399’253
	Bern	Lentulustrasse 37	482	12	1							1’325’500	1’613’400	1’009’000	93’750
	Brienz	Schorenstrasse 11, 13	2’513			8			8			1’325’500	2’796’600	1’204’000	90’240
	Buchs	Fliederweg 2, 4, Tulpenweg 1, 3, 5, 7, Meierwiesenstrasse 19	6’508	7	5	9	11	5	82	14	1’247	12’542’100	13’226’200	12’200’000	785’540
	Bulle	Rue de la Berra 58, 60	3’240		20	2	6		41			4’953’600	5’114’100	5’506’000	377’624
	Bulle	Rue de la Léchère 51–73, Chemin de l’Abbé-Maignon 3	13’602	4	11	25	48	4	130		364	21’762’200	26’312’400	23’920’000	1’685’330
	Bussigny-près-Lausanne	Rue de l’Eguechaudens 1, 3	3’573		13	12	14		42			10’340’800	7’981’431	9’847’000	673’721
	Bussigny-près-Lausanne	Rue St-Germain 8C, 8D, 8E, Chemin de Gravernay 14, 16	11’119		1	2	47	2	70	1		19’470’000	12’559’850	21’110’000	1’293’766
	Carouge	Place du Rondeau 8	280	16		2					240	3’820’400	3’780’000	3’979’000	257’874
	Celerina	Chesa Faratscha K, L, M	3’507			13	8	1	30	4		5’583’300	6’055’300	5’505’000	386’338
	Cham	Kleinweid 1–11	19’464	8		29	42	24	159	21		31’960’000	29’300’000	29’430’000	2’050’184
	Chavannes-près-Renens	Avenue de Préfaully 25a	1’110		23	8			43			7’031’700	5’184’375	6’972’000	455’231
	Chavannes-près-Renens	Route de la Maladière 8, 10	2’176		16	8	8		49	1	734	6’780’800	7’493’135	6’588’000	588’834
	Chavannes-près-Renens	Rue de la Blancherie 3	3’240	1	21	43	1		52			6’264’000	8’441’629	6’786’000	634’716
	Collex-Genève	Route de Collex 185, 187, Route de Vireloup 110	2’480		2		4	2	13	2	151	2’260’300	4’130’000	2’199’000	162’828
	Crissier	Chemin de la Colline 16, 18, 22	2’600		2	15			24			3’102’100	3’043’404	3’190’000	225’433
	Zwischentotal		**121’651**	**118**	**252**	**393**	**312**	**56**	**1’289**	**93**	**9’493**	**290’974’500**	**304’589’340**	**292’516’400**	**18’856’350**

		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		**121’651**	**118**	**252**	**393**	**312**	**56**	**1’289**	**93**	**9’493**	**290’974’500**	**304’589’340**	**292’516’400**	**18’856’350**
Cureglia	Residenza Quadrela a, b, c, d, Via Moretto 1	11’297		9	21	12	3	89		1’164	14’400’000	12’280’000	13’890’000	866’495
Dättwil b. Baden	Husmatt 2, 3, 4	StWE	12	6	17	11	5	68	18	1’139	12’238’300	12’652’000	12’560’000	887’422
Dielsdorf	Gumpenwiesenstrasse 22–38	10’288		8	7	24	18	77	9		17’607’800	18’061’700	16’790’000	1’077’613
Dielsdorf	Gumpenwiesenstrasse 33, 35, 40–52	15’111			18	52	11	129	27		25’020’200	21’725’600	24’970’000	1’546’345
Dietikon	Malerstrasse 21, 23, 25	2’194		6	15			4			3’359’600	3’051’800	4’406’000	236’109
Dübendorf	Bungertweg 11	2’211	8		7	9	1	29	1	105	7’221’500	8’990’800	8’014’000	468’314
Dübendorf	Höglerstrasse 2, 4, 6, 8, 10	5’296		10	20	20		52	19		16’849’400	11’466’200	17’010’000	954’567
Düdingen	Alfons-Aeby-Strasse 39, 41	6’432	16	16	8	16		51			9’223’300	8’763’640	10’130’000	668’414
Effretikon	Lindenstrasse 16	3’738	6	5	18	13		40			8’366’900	7’542’100	10’160’000	586’438
Effretikon	Weiherstrasse 21, 23	2’177			5	6		14	2		2’829’200	3’636’000	3’501’000	208’946
Embrach	Bankstrasse 8, 10, 12, 14	4’029	4	4	4	16	8	36		92	6’477’900	5’769’600	6’075’000	437’740
Emmenbrücke	Oberhofmatte 3, 5, 7, 9, 11, 13	7’774		10	15	30	5	60	1		15’570’200	14’343’000	15’640’000	969’141
Engelburg	Kreuzstrasse 6–30	7’606		15	23	16		80	15		11’725’200	11’517’000	12’800’000	668’433
Fislisbach	Steinäckerstrasse 16a, 16b, Schönbühlstrasse 17a, 17b	4’927		7	18	13		56	10		9’449’000	8’944’000	9’865’000	604’617
Frauenfeld	Thurstrasse 26, 26a, 28	2’543		6	9	3		25			3’037’000	3’264’000	3’238’000	223’157
Fribourg	Route de Schiffenen 8, 10, 12, 40, 42	5’377		1	15	38	23	62	4		16’355’000	17’782’100	14’340’000	1’112’873
Fribourg	Route de Schiffenen 9, 9a, 11, 44	1’015		7	14	28	1	7	9		12’144’400	12’014’000	10’380’000	638’301
Genève	Avenue d’Aïre 91B, 91C	ME			4	12	12	40		6	7’537’800	7’612’000	7’604’000	469’054
Genève	Avenue Henri-Golay 3	1’496				5	6	13		303	4’130’200	5’000’000	4’347’000	285’059
Genève	Bd Georges-Favon 1, 3, Quai de la Poste 8	511			1		7			1’156	7’744’300	9’666’000	7’522’000	464’498
Genève	Chemin Grange-Canal 23, 23a, 23b	2’268			6	18	6	42		564	8’665’300	11’673’000	8’427’000	525’978
Genève	Rue Daubin 33	1’093		33		3	3	12			5’472’600	5’665’000	6’204’000	406’854
Genève	Rue de Berne 10	270				5	4			517	5’369’400	5’320’000	4’853’000	283’947
Genève	Rue de Soubeyran 2, 2bis, 4, 4bis, 4ter	3’319				42	28	95		31	23’233’000	24’092’000	22’620’000	1’426’679
Genève	Rue des Alpes 17	192	50				1			83	5’574’000	4’729’000	5’616’000	321’510
Genève	Rue des Bains 41, 43	StWE			5	1	5	12		156	4’130’200	12’926’000	4’187’000	264’885
Genève	Rue des Pénates 3	376	62				1				4’026’900	4’309’000	3’560’000	360’168
Genève	Rue du Belvédère 7	122		7	5						1’032’400	1’704’000	994’600	107’913
Genève	Rue Jean-Violette 10	508	12	13		1		10	1	460	5’266’000	5’313’000	6’128’000	388’695
Genève	Rue Liotard 10	1’165	10	4	16	9		6		930	7’272’900	9’465’000	7’996’000	521’415
Genève	Rue Michel-Roset 1	344		3	9	6	1			496	4’233’500	6’165’000	4’694’000	289’125
Gland	Rue de la Paix 10, 12, 14, 16, 18	6’485		12	18	13		101		93	7’755’600	15’023’415	8’330’000	644’153
Glattbrugg	Fliederstrasse 6, 8	1’625		10	6	3		14			3’952’900	3’879’000	4’909’000	293’003
Glattbrugg	Rosenstrasse 9, 11	1’297		3	12	3		2		66	1’310’600	2’843’600	1’395’000	167’230
Goldach	Haini-Rennhas-Strasse 15	StWE		14	29	15		88			10’211’100	14’680’000	8’887’000	754’530
Goldach	Seebüelstrasse 8, 10	2’781		8	6	6		23	2		3’602’700	4’045’000	4’176’000	282’014
Grand-Lancy	Avenue des Communes-Réunies 6	185					6			176	1’239’000	1’843’000	1’290’000	106’672
Grand-Lancy	Chemin de Pesay 1–18, Chemin des Anémones 2–8	8’956			30	54	24	24	19		18’488’000	20’465’000	18’960’000	1’449’479
Zwischentotal		**246’659**	**298**	**469**	**774**	**815**	**235**	**2’650**	**230**	**17’031**	**623’097’800**	**662’810’895**	**628’985’000**	**40’824’135**

		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		**246’659**	**298**	**469**	**774**	**815**	**235**	**2’650**	**230**	**17’031**	**623’097’800**	**662’810’895**	**628’985’000**	**40’824’135**
Grand-Lancy	Place du 1er-Août 2	279					6			238	1’961’800	2’934’000	2’031’000	142’910
Hünenberg	Eichrüti 1–11, 12a, 12b, 14a, 14b, 16a, 16b		1	8	19	27	13	102	13		30’209’000	21’149’000	30’450’000	1’735’772
Hünenberg	Eichrüti 20, 21a, 21b, 21c, 22, 23a, 23b, 24, 26			6	20	42	2	89	14		35’658’200	29’195’000	33’380’000	1’879’676
Hünenberg	Eichrüti 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38	43’283	3	2	9	28	5	81	15		22’592’600	18’472’000	22’130’000	1’273’110
Kleindöttingen	Feldstrasse 16, 18	3’696		5	5	10	5	41			4’444’000	5’716’000	4’965’000	387’062
Kloten	Am Balsberg 22, 24, 26, 28	5’760		6	16	14	9	73	6		12’852’700	10’763’800	12’520’000	845’981
Kloten	Am Balsberg 32	3’142	10	15	15	10		62			9’344’400	8’100’000	9’496’000	644’348
Kloten	Am Balsberg 34, 36, 38	9’099		26	16	32	9	108	9		19’669’400	18’802’300	20’780’000	1’352’641
Kloten	Balsbergweg 4–22	9’077		18	37	16		78	11	93	15’797’100	13’858’500	15’790’000	973’178
Kloten	Flughafenstrasse 6, 8	2’787		6	25			25	1	51	6’308’000	6’327’000	6’800’000	433’408
Kloten	Hardacker 17–33, 35, 37	18’467	38	12	90	12		136	24	12	25’500’600	26’901’000	25’000’000	1’707’562
Kloten	Hohrainli 16	1’025	15	15		1		25			3’363’700	2’628’000	3’237’000	235’103
Kloten	Hohrainli 18	916	26								1’928’200	1’638’000	997’500	150’679
Kloten	Hohrainli 47	1’058		5	10						3’205’500	2’718’000	3’668’000	164’865
Kloten	Schwimmbadstrasse 9	945	27					11			2’185’000	2’340’000	2’037’000	203’274
Kloten	Thalwiesen / Hohrainli PP/GP	3’787						191	2		1’961’300	1’485’000	2’290’000	91’061
Kloten	Thalwiesenstrasse 17, 19, 21, Hohrainlistrasse 20, 22	5’246	2	36	30				3		14’293’500	9’702’000	16’050’000	760’175
Kloten	Thalwiesenstrasse 23, 25, 27	2’748	5	40	14						11’602’600	8’082’000	15’120’000	429’450
Kreuzlingen	Esslenstrasse 16, 18, 20, 22	12’023		2	10	15	5	51	8		9’340’700	8’551’000	9’336’000	595’007
Kreuzlingen	Reutistrasse 13, 15	3’960		10	10	8		35			5’770’000	4’942’000	6’455’000	400’623
Kreuzlingen	Zeppelinstrasse 11, 13, 15, Emmishoferstrasse 37, 39, 41			2	12	27	4	64	11	84	14’911’600	12’801’000	15’800’000	897’449
Lausanne	Avenue Auguste-Tissot 6	1’219				4	4	8			2’998’700	4’233’914	2’986’000	196’684
Lausanne	Avenue Dickens 2, 4, 6, 8, Avenue d’Ouchy 9, Chemin du Treyblanc 1	2’139			8	14	1	21		1’539	8’667’000	8’623’513	6’357’000	491’304
Lausanne	Avenue Eugène-Rambert 5	874	2	3	8	2	5	11			4’197’900	3’623’290	4’988’000	297’947
Lausanne	Chemin de Bellerive 17	StWE	21	3				11			3’929’400	5’565’602	3’924’000	288’110
Lausanne	Chemin de la Prairie 60, 62	2’398	100			1		31		100	9’746’900	7’326’874	11’230’000	756’450
Lausanne	Rue de Genève 75	548	6	36	6					1’388	5’791’600	8’766’361	4’589’000	415’480
Lausanne	Rue du Crêt 6	393	12								1’344’200	965’020	1’023’000	94’075
Le Lignon	Avenue du Lignon 24, 25, 44, 45	836			35	54	15	27	10		18’231’900	24’854’000	18’590’000	1’389’501
Le Mont-sur-Lausanne	Route de Lausanne 14	3’171	4		10	4		42	1	1’133	6’013’700	7’275’735	6’329’000	433’935
Lugano	Via Simen 16, 18	2’205		12	24	12		50		230	12’130’000	10’303’000	12’540’000	785’345
Lutry	Chemin de la Culturaz 42A, 42B, 44A, 44B	2’875	13	8	7	12	5	50			8’356’400	9’550’265	8’431’000	597’810
Luzern	Morgartenstrasse 17, Zentralstrasse 16	868	5			3	3	12	6	910	5’597’100	5’883’000	5’766’000	374’066
Männedorf	Alte Landstrasse 396, 398	1’866				2	4	19		194	4’261’000	5’490’000	4’240’000	265’856
Männedorf	Brunngasse 18	467	4		2		2				1’513’300	1’889’500	1’531’000	92’703
Männedorf	Hofenstrasse 7	1’304			3	3		10	2		2’169’200	2’137’500	2’128’000	121’844
Männedorf	Mooshalde 40, 42, 43, 44, 45, 46	10’232			8	17	6	36	6	154	12’275’400	10’548’200	14’110’000	802’747
Meilen	Gruebstrasse 21, 23	3’768		8	6	12		28		100	5’314’300	5’841’500	6’909’000	400’467
Zwischentotal		**409’120**	**592**	**753**	**1’229**	**1’197**	**338**	**4’178**	**372**	**23’257**	**988’535’700**	**1’002’793’769**	**1’002’988’500**	**63’931’795**

		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		**409’120**	**592**	**753**	**1’229**	**1’197**	**338**	**4’178**	**372**	**23’257**	**988’535’700**	**1’002’793’769**	**1’002’988’500**	**63’931’795**
Münchenbuchsee	Höheweg 4, 14, 18, 20	StWE	1	7		16		24			6’627’800	5’808’000	6’769’000	382’940
Münchenbuchsee	Oberdorfstrasse 35, 35a, 37, 37a	BR		5		12	2	28		399	4’554’800	3’226’800	3’715’000	353’632
Muttenz	St. Jakobs-Strasse 10, 12	1’696	6	6	7			17	2	235	4’718’900	3’374’000	5’414’000	328’621
Niederhasli	Nöschikonerstrasse 24	1’331		3	6	3		12			2’240’600	2’079’000	3’046’000	173’376
Niederuzwil	Im Grund 3a, 3b, 4	2’917			11	11		17	1		2’868’000	4’077’000	2’800’000	242’229
Nussbaumen	Flurstrasse 4, 6, 8, 10	6’281			24	26	3	69			13’972’600	16’372’000	16’300’000	810’770
Nyon	Chemin de la Redoute 30, 32, 34, 36, 38	9’911	15	12	39		9	93		691	19’210’000	17’384’676	21’420’000	1’431’544
Oberglatt	Bahnhofstrasse 25, 29	3’923		7	6	17	5	60	1		6’767’700	8’152’900	5’780’000	521’600
Oberhasli	Rebstrasse 13, 15, Birchstrasse 159, 161, 163, 165	5’557	2			12	12	24	6		5’937’000	6’109’000	6’490’000	418’758
Obernau b. Kriens	Hubelstrasse 12, 14, 16, 18, 20	7’450	4	9	12	28		63	8		14’349’000	13’949’000	15’120’000	941’965
Obfelden	Winkelstrasse 41	1’388			4	2		9		29	1’614’200	1’620’000	1’792’000	111’240
Onex	Rue du Vieux-Moulin 9, 11	5’206		32	1	73		44	2		16’249’900	22’438’000	15’510’000	1’520’529
Pratteln	Vereinshausstrasse 22, 24	1’444		4	1	4		16	2	306	4’891’100	4’862’000	4’594’000	139’223
Préverenges	Route de Genève 64C, 64D	3’695	8	2	16	2		38			4’679’700	5’745’975	5’033’000	393’995
Préverenges	Route d’Yverdon 25b	2’411			8	8		23			3’671’300	3’374’184	3’872’000	286’440
Pully	Avenue de Lavaux 70a, 70b	1’797	3	15	7	2		16			4’018’400	3’733’926	4’969’000	322’450
Rapperswil-Jona	Heimatstrasse 20, 22, 24, 26, 28, 30	8’753		6	22	32		92	15		16’094’400	16’355’000	19’190’000	1’099’569
Rapperswil-Jona	Säntisstrasse 28	2’924		1	26	9		35	1		8’320’300	7’165’000	9’923’000	526’360
Regensberg	Bannstrasse 72	1’891	3	3	3	3		12			2’484’800	2’654’200	2’860’000	158’904
Reinach	Im Reinacherhof 61–93	5’136		12	15	15		42	4		16’634’700	10’460’000	17’120’000	959’144
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	22’640’000	1’530’687
Riaz	Rue de la Perrausa 8, 14, 16	ME		3	12	3		26			3’302’400	3’628’500	3’707’000	252’471
Richterswil	Im Leemann 9	1’075	1	5	3	2	1	9	2		2’190’100	2’500’000	2’515’000	159’197
Richterswil	Zugerstrasse 21, 23	1’098	1	4	8	2		7		95	3’088’600	3’326’300	3’325’000	213’786
Riehen	Grenzacherweg 261, 263	2’072		6	18	2		16			6’202’600	5’428’000	6’895’000	389’442
Riehen	Gstaltenrainweg 61–77, Niederholzboden 50–58	16’912	10	6	22	60	14	105	7		30’598’800	33’231’000	30’120’000	1’961’742
Rorbas	Joselrain 2–18, Nauengasse 11–31	16’188		6	19	26	11	71	35		16’425’200	16’344’800	17’620’000	1’095’091
Rorbas	Nauengasse 14, Zilacherstrasse 21, 23	3’572		4	6	9	3	27	5		4’574’800	3’960’000	4’810’000	325’466
Rorschacherberg	Seehaldenstrasse 12–28, Wilenstrasse 10	20’233	1	33	68	64	8	211	5	63	32’149’700	39’408’000	28’930’000	2’233’264
Rotkreuz	Birkenmatt 10, 21, 23	1’947		3		13	5	47	6	778	11’440’000	8’602’000	12’020’000	615’817
Rüfenacht	Alte Bernstrasse 6, 8	2’084	1	4	7	2	2	13	4		3’313’000	4’517’400	3’408’000	217’118
Schliern b. Köniz	Talbodenstrasse 84, 86	2’258		4		12		16	3		5’200’200	4’087’200	4’975’000	264’021
Sevelen	Guschastrasse 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23	8’580		17	28	20	4	103	3	23	14’553’000	17’904’000	15’480’000	1’041’733
Spreitenbach	Geeracherstrasse 14–32	7’804		20	17	21	1	83	14		13’241’500	19’750’000	14’880’000	909’570
St. Gallen	Folchartstrasse 24	1’714			3	3	3	10			2’685’000	3’120’000	2’851’000	188’088
St. Gallen	Gerhaldenstrasse 43, 45	1’960			12	1	2	10			4’340’000	4’245’000	4’876’000	278’845
St. Gallen	Schneebergstrasse 32, 34	1’044		1	1		8	2			2’342’000	3’000’000	2’293’000	149’154
Stäfa	Tödistrasse 9, 11, 13, 15	3’664			4	20		23	5	88	5’626’500	6’387’000	8’420’000	471’141
Zwischentotal		**575’036**	**651**	**1’015**	**1’691**	**1’745**	**431**	**5’786**	**503**	**28’752**	**1’330’754’300**	**1’362’045’172**	**1’364’470’500**	**87’351’713**

		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		**575’036**	**651**	**1’015**	**1’691**	**1’745**	**431**	**5’786**	**503**	**28’752**	**1’330’754’300**	**1’362’045’172**	**1’364’470’500**	**87’351’713**
Steinhausen	Grabenackerstrasse 40, 42, 44, 46, 48, 50, 65	15’828				9	64	105	32		38’889’800	33’584’000	36’630’000	1’912’298
Steinmaur	Frohbergstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15	9’920			9	33	14	80	24	27	18’747’500	16’813’400	18’930’000	1’074’471
Thônex	Chemin Edouard-Olivet 7, 9	922		4	4	6	4	20			4’233’500	4’410’000	4’033’000	277’118
Thun	Länggasse 1, 1a, 1b, 1c, Frutigenstrasse 16	5’500	12	1	15	22	1	106	7	2’753	15’159’900	25’867’700	13’520’000	1’201’954
Uster	Wilgüetlistrasse 17, 19	1’940			8	8		8			1’068’700	2’835’000	1’516’000	168’492
Vufflens-la-Ville	La Ruelle 9	1’412		3	2	3	1	17			2’254’000	2’281’950	2’319’000	169’863
Wangen b. Olten	Dorfstrasse 16, 18, 22	5’277	3	2	11	11		40	7	948	3’680’500	6’098’700	3’187’000	341’637
Wangen b. Olten	Fliederweg 5, 7, 8	2’324	4	6	10	2		11			2’000’900	3’347’800	2’085’000	175’723
Wettingen	Ahornweg 1	2’180		8	17			7			5’424’400	5’347’000	5’255’000	310’995
Wetzikon	Ankengasse 5, 9	1’902		9	6	3		28			2’902’200	2’925’300	3’496’000	219’137
Widen	Bremgarterstrasse 37, 39, Dorngasse 27–35, 41, 43		7	5	26	47	25		16		25’816’400	29’254’000	34’470’000	1’671’907
Widen	Schachenfeld 10–22, Bremgarterstrasse 19–27, PP	49’050			27	67	50	346	23	489	55’726’200	56’431’000	58’880’000	3’371’559
Wil	Grundgasse 1–7, 2–12	11’718	3	8	24	22	4	77	13	233	14’919’300	18’400’000	15’600’000	1’111’488
Winkel	Lufingerstrasse 37, 39	1’662			4	4		12			1’980’200	1’920’000	2’058’000	128’376
Winkel	Mühlibachstrasse 1–23	11’762			13	11	17	79			12’870’200	11’988’700	13’660’000	800’626
Winkel	Tüfwiesstrasse 11–17, Spichergasse 2–10, 5, 11	16’896		15	16	36	12	101	16	14	18’201’500	20’633’000	18’500’000	1’266’328
Winterthur	Hammerweg 1, 3	886	3	9	3			11			2’966’200	2’505’300	3’353’000	189’301
Winterthur	Moosackerstrasse 22, 24, 26, 28, 30, 32	5’429		8	21	11		47	9		10’443’200	8’831’500	11’130’000	639’808
Winterthur	Rütlistrasse 17	808		4	14			6			4’837’500	3’820’000	5’369’000	309’140
Winterthur	Sulzbergstrasse 1, 3	1’473		15	20	5		22			7’861’700	6’305’300	9’231’000	502’212
Winterthur	Walkestrasse 16	665	4	5	3	4		7			3’239’300	2’530’000	3’851’000	210’045
Yverdon-les-Bains	Avenue Général-Guisan 50, 52, 54, 56, 58	4’468	3	22	22	11	1	73		458	12’140’000	16’233’924	13’570’000	941’986
Yverdon-les-Bains	Rue St-Roch 29	2’910	95					45			7’009’900	6’401’620	5’582’000	479’217
Zihlschlacht	Hauptstrasse 29, 31	1’343			4	7	1	15	2	75	2’483’000	3’155’000	2’393’000	158’096
Zofingen	Kanalweg 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26	12’346		20	28	48	24	138	3		27’290’000	33’441’000	25’640’000	1’758’266
Zollikofen	Aarmattweg 67, 69, 71	4’273	9		27			27			4’270’400	6’184’600	4’170’000	321’171
Zug	Bleichimatt 15, 17, 19	1’879		3	21			10	2		3’311’700	3’508’000	6’762’000	377’078
Zug	Gimenenstrasse 4	3’814		1	11	7	1	26			6’171’800	4’960’000	6’794’000	362’579
Zug	Steinhauserstrasse 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33	8’955	12	15	43	28	1	120	2		26’697’400	19’290’000	32’630’000	1’750’040
Zumikon	Chapfstrasse 37, 39	2’391			2	4	2	6			1’957’200	2’204’800	2’636’000	161’000
Zürich	Anton Higi-Strasse 6, 8, 12, 14	2’286		1	10	5		6			3’708’300	3’716’800	4’416’000	244’592
Zürich	Berninastrasse 52	StWE	11	2		7		22			5’145’500	7’166’280	6’344’000	340’970
Zürich	Feldstrasse 63	166				4				96	1’008’800	1’382’800	1’269’000	89’490
Zürich	Georg Kempf-Strasse 1–12, 14	16’379	11	11	64	57	8	158	1	193	36’233’547	34’087’800	46’750’000	2’310’177
Zürich	Gertrudstrasse 36	172				5					1’192’400	1’057’000	1’357’000	45’520
Zürich	Guggachstrasse 23	533			5	4		4		78	2’857’500	2’256’000	3’358’000	165’363
Zürich	Habsburgstrasse 39	322	1		10			2			1’816’000	2’122’300	2’125’000	135’407
Zürich	Hohlstrasse 287–305	StWE	2	15	38	26		89	6	229	23’710’300	19’616’775	23’620’000	1’442’560
Zwischentotal		**784’827**	**831**	**1’207**	**2’229**	**2’262**	**661**	**7’657**	**666**	**34’345**	**1’750’981’147**	**1’794’959’521**	**1’820’959’500**	**114’487’703**

		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		**784’827**	**831**	**1’207**	**2’229**	**2’262**	**661**	**7’657**	**666**	**34’345**	**1’750’981’147**	**1’794’959’521**	**1’820’959’500**	**114’487’703**
Zürich	Hornbachstrasse 33	244	1		1	4		2			2’483’100	1’967’000	3’317’000	180’000
Zürich	Im oberen Boden 15, 17, 19, 21, 23	5’618		3	4	20	9	46	13	70	14’776’000	13’740’700	14’030’000	852’698
Zürich	Kinkelstrasse 24	634	2		8			3			2’601’100	2’216’400	2’813’000	137’207
Zürich	Klosbachstrasse 133	607					4	4	1		2’323’900	2’553’000	4’383’000	235’730
Zürich	Kreuzstrasse 40	712	5	28	2	2		18	1	376	11’851’800	9’674’700	12’570’000	683’927
Zürich	Lagerstrasse 81, 83, 85, 87, 89, 91	2’677	12	69	8			74	1		16’546’700	14’941’100	23’270’000	1’286’439
Zürich	Landhusweg 3, Seebacherstrasse 8	1’639	1	5	5	2		8		147	3’026’700	4’061’500	3’067’000	201’721
Zürich	Martastrasse 134	152			5						1’412’900	1’078’000	1’039’000	38’084
Zürich	Martastrasse 144, Aemtlerstrasse 106	358		7	10						3’180’100	2’854’000	3’363’000	111’848
Zürich	Nordstrasse 227	370		1	6			5		131	2’698’000	1’996’000	2’823’000	164’186
Zürich	Oerlikonerstrasse 63, 65	StWE			10	6		18			5’145’500	6’788’333	6’123’000	387’889
Zürich	Roggenstrasse 6, 8	500		24	4						5’145’500	3’938’200	6’859’000	393’082
Zürich	Schwandenholzstrasse 264, 266, 268, 270, 272	BR	2		2	22	6	37	17		10’157’400	12’127’000	9’963’000	643’896
Zürich	Singlistrasse 31, 35	1’925			12	7		12	1		5’044’600	4’432’400	5’582’000	333’950
Zürich	Stiglenstrasse 53, 55	1’682	8		16			9			3’090’500	3’478’600	3’196’000	262’038
Zürich	Trottenstrasse 33, 35	1’184	12		12			24			6’012’600	4’054’000	6’038’000	335’134
Zürich	Wieslergasse 12, 14	1’963		6	14			9	6	45	7’093’400	5’178’200	8’038’000	451’860
Zürich	Zweierstrasse 164	190	1		1	3		1		28	1’319’900	1’137’000	1’130’000	51’220
Total	**Fertige Bauten**	**805’282**	**875**	**1’350**	**2’349**	**2’328**	**680**	**7’927**	**706**	**35’142**	**1’854’890’847**	**1’891’175’654**	**1’938’563’500**	**121’238’613**

			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	**Rohr**	Quellenpark										11’830’000	0	11’830’000	0
	Winterthur	Pionierstrasse 18, 20, 22, 24, Bahnmeisterweg 12, 14										50’260’000	0	50’260’000	0
	Zürich	Emil-Oprecht-Strasse 1, 3, 5, 7, 9										27’090’000	0	27’090’000	0
	Total	**Angefangene Bauten**										**89’180’000**	**0**	**89’180’000**	**0**
Bauland	**Total**	**Bauland (inklusive Abbruchobjekte)**										**0**	**0**	**0**	**0**
Total Grundstücksverzeichnis	**Bauland (inklusive Abbruchobjekte)**											**0**	**0**	**0**	**0**
	Angefangene Bauten											**89’180’000**	**0**	**89’180’000**	**0**
	Fertige Bauten											**1’854’890’847**	**1’891’175’654**	**1’938’563’500**	**121’238’613**
	Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)											**1’944’070’847**	**1’891’175’654**	**2’027’743’500**	**121’238’613**

Aufteilung der Käufe und Verkäufe

Käufe:	
Rohr, Quellenpark	per 12. Mai 2006
Basel, Grenzacherstrasse 30, 30a, 32	per 1. Juni 2006
Basel, Homburgerstrasse 6, 8	per 1. Juni 2006
Basel, Leonhardstrasse 53, 55	per 1. Juni 2006
Basel, Missionsstrasse 59	per 1. Juni 2006
Pratteln, Vereinshausstrasse 22, 24	per 1. Juni 2006
Genève, Chemin Grange-Canal 23, 23a, 23b (STWE-Einheit EG)	per 1. Juli 2006
Lausanne, Avenue Dickens 6	per 1. Juli 2006
Le Mont-sur-Lausanne, Route de Lausanne 14 (STWE-Einheit EG)	per 1. Juli 2006
Verkäufe:	
Kappel, Dorfstrasse 4, 6	per 1. Februar 2006
Entlebuch, Kantonsstrasse	per 18. Mai 2006
Emmenbrücke, Bahnhofstrasse 7	per 1. Juli 2006
Oberengstringen, Zürcherstrasse 95	per 1. August 2006
Zürich, Wieslergasse 6	per 1. August 2006
Worb, Eigerstrasse 18, 20, 22	per 1. September 2006
Eglisau, Schlossstrasse 5	per 1. Oktober 2006
Stein, Langackerstrasse 12	per 30. November 2006
St. Gallen, Gottfried-Keller-Strasse 16, 18	per 31. Dezember 2006

Vermögensrechnung per 31. Dezember

Aktiven	Buchwert 2006 CHF	Verkehrswert 2006 CHF	Buchwert 2005 CHF	Verkehrswert 2005 CHF
Grundstücke				
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0.00	0.00	5’160’000.00	5’160’000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	664’111’800.00	649’197’000.00	416’247’300.00	396’291’000.00
Total Grundstücke	**664’111’800.00**	**649’197’000.00**	421’407’300.00	**401’451’000.00**
Sonstige Vermögenswerte				
Flüssige Mittel	768’723.65	768’723.65	1’821’691.85	1’821’691.85
Beteiligungen	579’354.00	579’354.00	1’538’354.00	1’538’354.00
Übrige Aktiven	3’998’086.68	3’998’086.68	2’775’577.94	2’775’577.94
Gesamtvermögen	**669’457’964.33**	**654’543’164.33**	**427’542’923.79**	**407’586’623.79**

Passiven				
Hypothekarschulden	152’750’000.00	152’750’000.00	12’000’000.00	12’000’000.00
Übrige Passiven	9’651’505.28	9’651’505.28	768’368.15	768’368.15
Rückstellungen für künftige Reparaturen	5’700’000.00	0.00	6’100’000.00	0.00
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	**501’356’459.05**	**492’141’659.05**	**408’674’555.64**	**394’818’255.64**
Geschätzte Liquidationssteuern		14’182’000.00		8’100’000.00
Nettovermögen		**477’959’659.05**		**386’718’255.64**

Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand 1.1.	394’930	394’930
Veränderungen im Berichtsjahr	94’672	0
Stand 31.12.	489’602	394’930

Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	**976.22**	**979.21**
Ausschüttung	35.00	35.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	**941.22**	**944.21**

Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Ansprüchen		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	0.00	0.00
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	5’700’000.00	6’100’000.00
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0

Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	386’718’255.64	395’561’514.22
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	– 13’822’550.00	– 17’771’850.00
Zeichnungen	89’390’249.13	0.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Gesamterfolg	17’114’204.28	13’811’491.42
Veränderung der Liquidationssteuern	– 6’082’000.00	1’400’000.00
Veränderung des Rückstellungskontos	– 400’000.00	3’800’000.00
Veränderung nicht verbuchter Kapitalgewinne	5’041’500.00	– 10’082’900.00
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres	477’959’659.05	386’718’255.64

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2006	2005
Erträge	CHF	CHF
Mietzinseinnahmen	25’304’009.93	22’706’758.60
Aktivzinsen	1’826’403.00	1’318’359.40
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	3’037’077.75	0.00
Sonstige Erträge	411’824.15	140’070.65
	30’579’314.83	**24’165’188.65**
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen	1’658’994.56	131’484.40
Sonstiger Finanzaufwand	416’071.00	6’129.40
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	1’686’773.77	1’145’065.53
Ausserordentlicher Unterhalt	1’295’479.90	519’873.20
Erneuerungsaufwand	5’713’277.51	2’273’325.30
Liegenschaftenverwaltung		
Liegenschaftsaufwand	1’388’600.34	910’830.32
Steuern und Abgaben	206’632.00	181’561.95
Verwaltungsaufwand	1’437’680.47	1’336’916.53
Schätzungs- und Revisionsaufwand	61’601.00	48’510.60
Rückstellungen für künftige Reparaturen		
Zuweisung	0.00	3’800’000.00
Entnahme	– 400’000.00	0.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
Nettoertrag	**17’114’204.28**	**13’811’491.42**
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00
Gesamterfolg	**17’114’204.28**	**13’811’491.42**
Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	17’114’204.28	13’811’491.42
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0.00	0.00
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres	96’179.84	107’238.42
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	**17’210’384.12**	**13’918’729.84**
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	– 17’136’070.00	– 13’822’550.00
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	**74’314.12**	**96’179.84**

			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						75		3’042	6’545’000	6’791’000	4’973’000	217’201
	Basel	Aeschengraben 9	3’549			1			248	2	7’441	43’688’100	40’172’000	43’230’000	962’476
	Basel	Steinentorstrasse 45	282	15						6	982	4’847’000	5’230’000	5’471’000	337’552
	Bellinzona	Via Nizzola 1a, b	ME		2	6		1	103		3’617	6’695’400	5’594’208	7’338’000	498’128
	Bern	Terrain Spitalgasse 17, 19, 21, Schauplatzgasse 8, 10	A-BR/ME									24’557’300	Miteigentum	29’180’000	1’082’762
	Bremgarten	Sonnengutstrasse 2, 4	ME						215	2	8’363	32’757’700	11’517’740	33’460’000	2’225’609
	Bussigny	Rue de l’industrie 58	11’748						331	5	14’767	49’984’200	19’182’072	42’550’000	2’946’431
	Chur	Giacomettistrasse 32, 34	2’933			2	8	2	27	2	1’253	9’565’300	8’149’000	9’845’000	639’976
	Chur	Untere Gasse 17, 23	561		1	1	1	1			1’159	5’218’000	6’412’000	5’333’000	337’704
	Dietikon	Riedstrasse 10, 12, 14	10’344				1		378		27’189	60’743’900	59’464’000	59’000’000	3’529’906
	Dübendorf	Lagerstrasse 14	5’668						151		7’647	24’043’600	16’992’000	15’410’000	643’817
	Emmenbrücke	Bahnhofstrasse 7	1’281	1	3		1		29	1	1’532	3’255’700	5’387’000	3’361’000	116’315
	Genève	Quai du Seujet 20	632					15	66		2’384	21’278’400	19’867’000	19’570’000	1’229’968
	Liebefeld	Stationstrasse 12, 14	4’857				1		117	2	10’609	28’208’900	26’997’100	21’890’000	1’468’247
	Münsingen	Dorfmattweg 8, 8a, 8b	2’241						25		2’709	4’810’900	9’043’400	3’366’000	223’722
	Zug	Baarerstrasse 82	1’412		8	3	2		70		2’520	20’919’200	9’887’000	18’810’000	450’759
	Zürich	Albulastrasse 55, 57	3’252						95		7’472	23’213’100	22’471’000	18’610’000	1’104’906
	Zürich	Baumackerstrasse 35, Gubelstrasse 28, 32, 34, 36	4’974	8	2	20	18	4	174	4	9’225	51’971’900	54’855’000	55’380’000	2’992’039
	Zürich	Bleicherweg 21, Beethovenstrasse 35	1’461						77		7’041	87’465’100	48’350’000	86’660’000	1’431’486
	Zürich	Eisengasse 16	423		1	1			7		620	4’432’000	3’790’000	4’805’000	193’264
	Zürich	Josefstrasse 212, 214, 216, 218	7’056						91		16’454	81’125’500	47’000’000	87’430’000	0
	Zürich	Mühlebachstrasse 70	532		1	1			21	2	1’333	8’119’300	4’575’000	9’693’000	573’247
	Zürich	Seefeldstrasse 108	932				3	3	18	2	1’216	9’864’100	8’140’000	11’250’000	600’914
	Zürich	Wasserwerkstrasse 6, 8, Stampfenbachstrasse 101	1’306								4’932	45’335’200	34’707’000	45’190’000	2’636’791
	Zürich	Wiesenstrasse 11	755					1	8		1’016	5’467’000	3’602’100	7’392’000	174’195
	Total	**Fertige Bauten**	**72’443**	**24**	**18**	**35**	**35**	**27**	**2’326**	**28**	**144’523**	**664’111’800**	**478’175’620**	**649’197’000**	**26’617’415**
Angefangene Bauten	Total	Angefangene Bauten										0	0	0	0
Bauland	Total	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										0	0	0	0
Total Grundstücksverzeichnis	**Bauland (inklusive Abbruchobjekte)**											0	0	0	0
	Angefangene Bauten											0	0	0	0
	Fertige Bauten											664’111’800	478’175’620	649’197’000	26’617’415
	Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)											**664’111’800**	**478’175’620**	**649’197’000**	**26’617’415**

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe:	Zug, Baarerstrasse 82	per 15. Mai 2006
	Emmenbrücke, Bahnhofstrasse 7	per 1. Juli 2006
	Basel, Aeschengraben 9	per 1. August 2006
	Zürich, Bleicherweg 21, Beethovenstrasse 35	per 1. August 2006
	Zürich, Josefstrasse 212, 214, 216, 218	per 1. Dezember 2006

Verkäufe: Keine

Stammvermögen per 31. Dezember

	2006	2005
Aktiven	CHF	CHF
Umlaufvermögen	112’813.60	109’794.25
Gesamtvermögen	**112’813.60**	**109’794.25**

	2006	2005
Passiven	CHF	CHF
Stammvermögen	100’000.00	100’000.00
Gewinnvortrag	12’813.60	9’794.25
Nettovermögen	**112’813.60**	**109’794.25**

	2006	2005
Erfolgsrechnung	CHF	CHF
Zinsertrag	3’019.35	3’189.25
Gesamterfolg	**3’019.35**	**3’189.25**

An die Anlegerversammlung
der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Buchführung und die Jahresrechnungen (Vermögens- und Erfolgsrechnung der 2 Anlagegruppen und des Stammvermögens, die Verwendung des Gesamterfolgs und den Anhang gemäss Geschäftsbericht) der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus für das am 31. Dezember 2006 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 AG

Kurt Stocker
dipl. Wirtschaftsprüfer
Leitender Revisor

Matthias Lauffer
dipl. Wirtschaftsprüfer

St. Gallen, 20. März 2007

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 2006.

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 2006).

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 2006 für die Anlagegruppe Casareal

Per 31. Dezember 2006 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Turidomus Casareal mit 212 Liegenschaften auf CHF 2'027'743'500.– geschätzt (2005: CHF 1'876'576'200.–). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2006 bis 31. Dezember 2006 wurden acht Liegenschaften veräussert und eine Liegenschaft an Turidomus Proreal übertragen; sechs Liegenschaften wurden erworben; drei Liegenschaften befinden sich im Bau und wurden deswegen «at cost» bewertet. Es wurden zudem bei drei Bestandesliegenschaften Stockwerkanteile dazugekauft.

Von den 201 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 66 Liegenschaften abgewertet und 135 Liegenschaften aufgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung von 4.80 % statt (+ CHF 86'532'000.– gegenüber 2005). 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 weiter zu senken sowie auf Reduktion von Instandsetzungskosten in den ersten zehn Jahren durch ausgeführte Sanierungen.

Bewertungsergebnisse per 31. Dezember 2006 für die Anlagegruppe Proreal

Per 31. Dezember 2006 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Turidomus Proreal mit 25 Liegenschaften auf CHF 649'197'000.– geschätzt (2005: CHF 401'451'000.–). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2006 bis 31. Dezember 2006 wurden drei Liegenschaften erworben und eine Liegenschaft wurde von Turidomus Casareal übernommen. Zudem wurde die Liegenschaft Josefstrasse 212, 214, 216, 218 in Zürich das erste Mal regulär bewertet.

Von den 20 fertig gestellten Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden sieben Liegenschaften abgewertet und 13 Liegenschaften aufgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung von 3.39 % statt (+ CHF 13'415'000.– gegenüber 2005).
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 weiter zu senken sowie auf Reduktion von Instandsetzungskosten in den ersten zehn Jahren aufgrund von ausgeführten Sanierungen.

Zürich, 22. Dezember 2006

Die Schätzungsexperten

Martin Hofer Dr. Christoph Zaborowski

Anlagegruppe Casareal

Abschluss per 31.12.	Anzahl Ansprüche	Inventarwert nach Ausschüttung in CHF	Ausschüttung pro Anspruch und Ertragsjahr in CHF	Ausschüttungs-rendite[2] in %	Anlagerendite[2] in %
2003[1]	1’422’478	1’000.00			
2003	1’422’478	1’005.98	50.00	4.76	5.57
2004	1’767’375	1’008.23	45.00	4.73	4.19
2005	1’767’375	1’008.10	45.00	4.27	4.45
2006	1’767’375	1’020.73	45.00	4.27	5.66

Anlagegruppe Proreal

Abschluss per 31.12.	Anzahl Ansprüche	Inventarwert nach Ausschüttung in CHF	Ausschüttung pro Anspruch und Ertragsjahr in CHF	Ausschüttungs-rendite[2] in %	Anlagerendite[2] in %
2003[1]	388’366	1’000.00			
2003	388’366	973.49	50.00	4.76	2.48
2004	394’930	956.60	45.00	4.89	2.46
2005	394’930	944.21	35.00	4.49	1.39
2006	489’602	941.22	35.00	3.57	3.40

[1] Gründung 1.1.2003

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