Anlagestiftung Turidomus

Immobilien-Anlagestiftung Turidomus

# Geschäftsbericht 2007

# Anlagestiftung Turidomus

Immobilien-Anlagestiftung Turidomus

## Geschäftsbericht per 31. Dezember 2007

## Geschäftsführung

## Pensimo Management AG

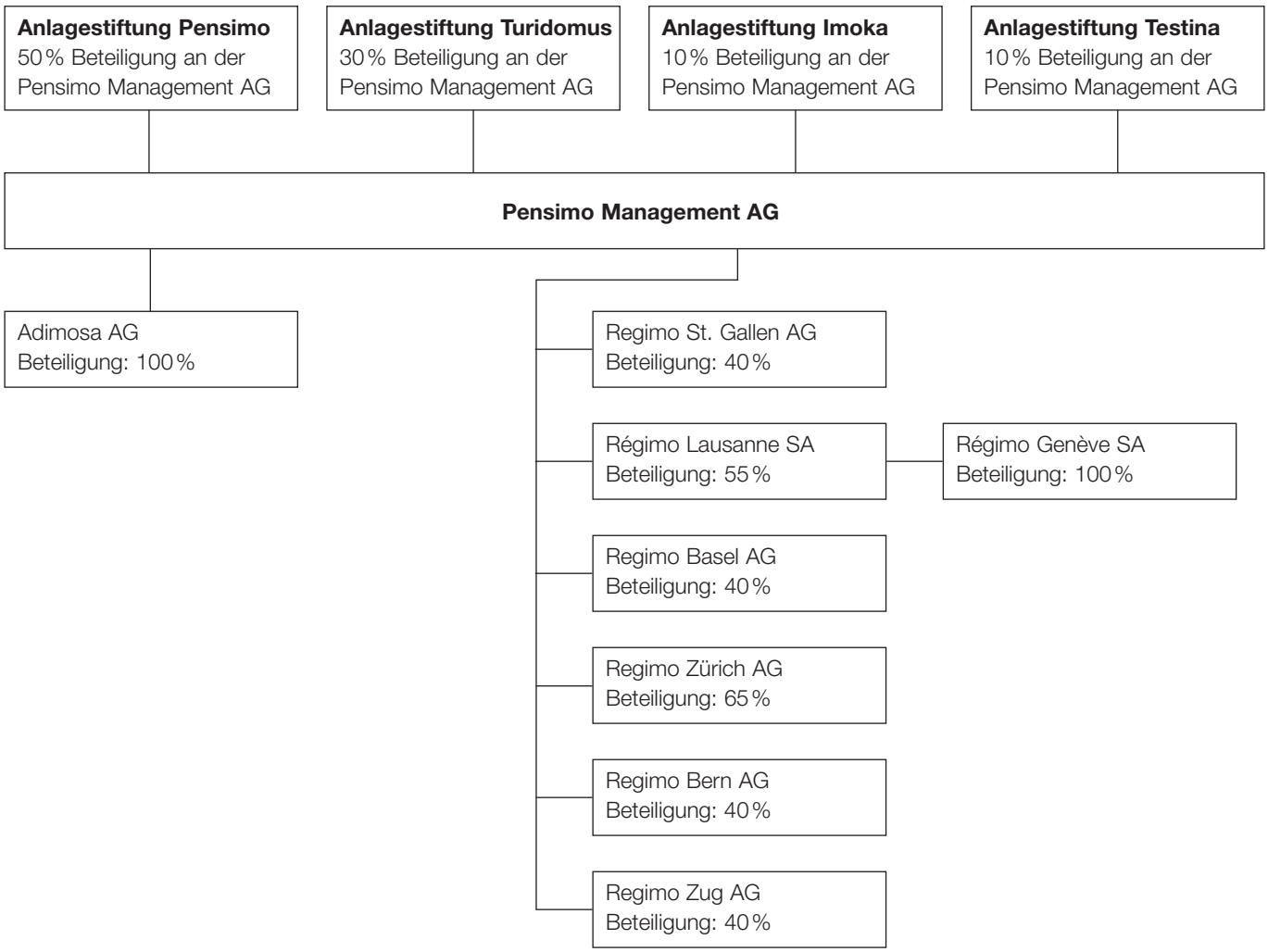
**Pensimo Management AG**

Obstgartenstrasse 19
Postfach 246, CH-8042 Zürich
Telefon +41 (0)43 255 21 00
Telefax +41 (0)43 255 21 01
welcome@pensimo.ch
www.pensimo.ch

| | |
|---|---|
| Organe | 3 |
| Struktur der Pensimo-Gruppe | 4 |
| Beteiligungsverhältnisse an den Anlagegruppen (31.12.2007) | 5 |
| Die Anlagestiftung Turidomus im Überblick | 6–7 |
| Jahresbericht | 8–11 |
| Jahresrechnung Anlagegruppe Casareal | 12–13 |
| Vermögensrechnung per 31. Dezember | 12 |
| Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember | 13 |
| Grundstücksverzeichnis per 31. Dezember 2007 der 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 2007 der Anlagegruppe Proreal | 30–31 |
| Stammvermögen per 31. Dezember | 32 |
| Bericht der Revisionsstelle | 33 |
| Bericht der Schätzungsexperten | 34–35 |
| Entwicklung der Anlagestiftung Turidomus 2003 bis 2007 | 36 |

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

**Beteiligungsstruktur**



| | Anlagegruppe Casareal | Anlagegruppe Proreal |
|---|---|---|
| Allgemeine Pensionskasse der SAirGroup | 239’079 | 185’964 |
| Kaderversicherung der SAirGroup | 35’013 | 30’189 |
| Versicherungseinrichtung des Flugpersonals der Swissair, Schweizerische Luftverkehr Aktiengesellschaft | 178’122 | 6’622 |
| SWISS Vorsorgestiftung für das Cockpitpersonal II | 93’311 | 11’665 |
| SWISS Vorsorgestiftung für das Kabinenpersonal | 51’783 | 47’561 |
| Personalvorsorge Gate Gourmet Switzerland | 25’169 | 12’657 |
| Personalvorsorge The Nuance Group AG | 4’817 | 4’007 |
| PFS Vorsorgestiftung II | 6’384 | 3’765 |
| Personalvorsorgestiftung der Cargologic AG | 10’512 | 7’996 |
| Personalvorsorge Swissport | 64’457 | 60’993 |
| Personalvorsorge Avireal AG | 8’595 | 5’680 |
| Pensionskasse Stadt Zürich | 293’228 | 126’975 |
| Fonds de Pensions Complémentaire Nestlé (Fondation Louis Dapples) | 82’434 | – |
| Fonds de Pensions Nestlé (Fondation Edouard Muller) | 329’735 | – |
| Pensionskasse Post | 344’736 | 30’283 |
| **Total** | **1’767’375** | **534’357** |

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.

**Retrozessionen**

Unter Bezugnahme auf ein Schreiben der Aufsichtsbehörde halten wir mit Bezug auf die Offenlegungspflicht allfälliger Retrozessionen (BGE 132 III 460 vom 22.3.2006) – insoweit diese Frage für Immobilien-Anlagestiftungen anwendbar ist – Folgendes fest: Weder die Pensimo Management AG noch die Anlagestiftung Turidomus vereinnahmen oder bezahlen Retrozessionen.

**Mindestgliederung Bilanz und Erfolgsrechnung**

Die Mitglieder der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen) haben sich auf eine Mindestgliederung der Bilanzen und der Erfolgsrechnungen für alle Anlagestiftungen mit Immobilien-Anlagegruppen verständigt. Die wesentlichsten Änderungen bestehen in einer neuen Darstellung der Verwendung des Erfolgs, im Ausweis der realisierten und nicht realisierten Kapitalgewinne und -verluste sowie im Verzicht auf die für die Ermittlung der Inventarwerte nicht relevanten Buchwerte in der Vermögensrechnung. Im Weiteren wird auf die früher in den Bilanzen zu Buchwerten geführten Konti «Rückstellungen für künftige Reparaturen (baulicher Unterhalt)» verzichtet. Diese Rückstellungen werden inskünftig als Gewinnvorträge behandelt.

**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 2007 für die Anlagegruppe Casareal auf 0.8 % und für Proreal auf 0.9 % des Soll-Netto-Mietzinses pro Jahr.

Eckdaten

| | 31.12.2007 | 31.12.2006 |
|---|---|---|
| **Anlagegruppe Casareal** | | |
| Nettovermögen in CHF | 1’892’584’661.99 | 1’883’547’703.09 |
| Anzahl Ansprüche | 1’767’375 | 1’767’375 |
| Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF | 1’024.84 | 1’020.73 |
| Ausschüttung pro Anspruch in CHF | 46.00 | 45.00 |
| **Anlagegruppe Proreal** | | |
| Nettovermögen in CHF | 536’687’623.39 | 477’959’659.05 |
| Anzahl Ansprüche | 534’357 | 489’602 |
| Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF | 964.36 | 941.22 |
| Ausschüttung pro Anspruch in CHF | 40.00 | 35.00 |

Kennzahlen[1)]

| | 2007 | 2006 |
|---|---|---|
| **Anlagegruppe Casareal** | | |
| Mietzinsausfallrate (Ertragsausfallrate) | 5.00 % | 4.88 % |
| Fremdfinanzierungsquote | 4.96 % | 4.10 % |
| Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) | 64.53 % | 51.59 % |
| Betriebsaufwandquote ($TER_{ISA}$) | 0.38 % | 0.38 % |
| Eigenkapitalrendite (ROE) | 4.30 % | 4.21 % |
| Ausschüttungsrendite | 4.32 % | 4.27 % |
| Ausschüttungsquote (Payout ratio) | 100.70 % | 123.19 % |
| Anlagerendite | 4.99 % | 5.66 % |
| **Anlagegruppe Proreal** | | |
| Mietzinsausfallrate (Ertragsausfallrate) | 17.94 % | 13.47 % |
| Fremdfinanzierungsquote | 16.24 % | 23.53 % |
| Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) | 69.34 % | 59.32 % |
| Betriebsaufwandquote ($TER_{ISA}$) | 0.27 % | 0.28 % |
| Eigenkapitalrendite (ROE) | 5.11 % | 3.58 % |
| Ausschüttungsrendite | 4.08 % | 3.57 % |
| Ausschüttungsquote (Payout ratio) | 99.75 % | 102.52 % |
| Anlagerendite | 7.15 % | 3.40 % |

[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 2007 kann wie folgt beschrieben werden:

| | |
|---|---|
| Kauf Winterthur, Haldengut-Areal | 13’830’000 |
| Erneuerung Basel, Leonhardstrasse 55 | 3’330’000 |
| Erneuerung Cham, Kleinweid 1–11 | 15’654’700 |
| Erneuerung Goldach, Haini-Rennhas-Strasse 15 | 701’400 |
| Erneuerung Kloten, Balsbergweg 4–22 | 5’440’800 |
| Erneuerung Kloten, Schwimmbadstrasse 9 | 2’408’800 |
| Erneuerung Lausanne, Rue de Genève 75 | 797’100 |
| Erneuerung Meilen, Gruebstrasse 21, 23 | 2’100’000 |
| Erneuerung Münchenbuchsee, Oberdorfstrasse 35, 35a, 37, 37a | 953’600 |
| Erneuerung Uster, Wilgüetlistrasse 17, 19 | 1’721’500 |
| Erneuerung Widen, Bremgartenstrasse 37, 39, Dorngasse 27–35, 41, 43 | 1’453’800 |
| Erneuerung Zürich, Aemtlerstrasse 106 | 1’054’000 |
| Erneuerung Zürich, Gertrudstrasse 36 | 648’100 |
| Erneuerung Zürich, Martastrasse 134 | 1’020’600 |
| Erneuerung Zürich, Martastrasse 144 | 808’100 |
| Erneuerung Zürich, Stiglenstrasse 53, 55 | 2’793’100 |
| Diverse Investitionen | 2’370’000 |
| Total Investitionen 2007 in CHF | 57’085’600 |

| | |
|---|---|
| Verkauf Basel, Feldbergstrasse 16 | 890’000 |
| Verkauf Basel, Hammerstrasse 181 | 1’275’000 |
| Verkauf Niederuzwil, Im Grund 3a, 3b, 4 | 3’580’000 |
| Verkauf Regensberg, Bannstrasse 72 | 3’000’000 |
| Verkauf Rorschacherberg, Seehaldenstrasse 12–28 | 32’500’000 |
| Verkauf Wangen b. Olten, Dorfstrasse 16, 18, 22 | 4’150’000 |
| Verkauf Wangen b. Olten, Fliederstrasse 5, 7, 8 | 2’300’000 |
| Total Desinvestitionen 2007 in CHF | 47’695’000 |

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2007 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Casareal beträgt CHF 2’058’518’000.00 (Vorjahr CHF 2’027’743’500.00). 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 4.4 %) und 5.3 % (Vorjahr 5.4 %). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 4.9 % (Vorjahr CHF 4.9 %). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich per 31. Dezember 2007 auf CHF 1’024.84 (Vorjahr CHF 1’020.73) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2007 wurde keine Emission durchgeführt. Es wurden aber interne Verschiebungen vorgenommen. Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

## Erfolgsrechnung

Erträge

Das Total der Soll-Netto-Mietzinsen nahm im Geschäftsjahr um 4.33 % auf CHF 133’766’740.00 zu. Die Mietzinsausfallrate über alle Liegenschaften beträgt 5.00 % (CHF 6’692’827.30) des Soll-Netto-Mietzinses gegenüber 4.88 % (CHF 6’253’489.55) im Vorjahr. Sowohl die Zunahme der Soll-Netto-Mietzinsen als auch des Mietzins-Ausfalls sind auf die drei Mitte Jahr in Betrieb genommenen Liegenschaften, Rohr, Hauptstrasse 35, 37a–d, Winterthur, Pionierstrasse 18–24, Bahnmeisterweg 12, 14, und Zürich, Emil-Oprecht-Strasse 1–9, zurückzuführen.

Aufwendungen

Gemäss Beschluss des Stiftungsrates wurden im laufenden Geschäftsjahr Hypothekardarlehen in Anspruch genommen. Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind damit um CHF 2’302’659.11 auf CHF 3’499’288.61 gestiegen.
Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 11’466’996.12 (Vorjahr CHF 10’789’355.53) und machte somit 9.02 % (Vorjahr 8.85 %) des Liegenschaftenertrags aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlichen Unterhalt sowie Erneuerungen) wurden total CHF 17’160’896.84 (Vorjahr CHF 31’624’862.91) bzw. 13.49 % (Vorjahr 25.93 %) des Liegenschaftenertrags aufgewendet.

## 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 Winterthur, Haldengut-Areal | 68’000’000 | 13’830’000 | 54’170’000 |
| Neubau Zürich, Emil-Oprecht-Strasse 1–9 | 35’500’000 | 34’568’000 | 932’000 |
| Erneuerung Basel, Leonhardstrasse 55 | 3’353’000 | 3’330’000 | 23’000 |
| Erneuerung Bassersdorf, Auenring 11, 13 | 3’345’000 | 3’300 | 3’341’700 |
| Erneuerung Cham, Kleinweid 1–11 | 16’900’000 | 16’000’000 | 900’000 |
| Erneuerung Embrach, Bankstrasse 8, 10, 12, 14 | 4’755’000 | 60’000 | 4’695’000 |
| Erneuerung Glattbrugg, Rosenstrasse 9, 11 | 3’535’000 | 200’000 | 3’335’000 |
| Erneuerung Goldach, Haini-Rennhas-Strasse 15 | 760’000 | 704’500 | 55’500 |
| Erneuerung Kloten, Schwimmbadstrasse 9 | 3’380’000 | 2’500’000 | 880’000 |
| Erneuerung Kloten, Überbauung Thalwiesen/Hohrainli | 16’143’000 | 13’175’500 | 2’967’500 |
| Erneuerung Lausanne, Rue de Genève 75 | 9’365’000 | 1’070’000 | 8’295’000 |
| Erneuerung Luzern, Zentralstrasse 16 | 679’000 | 0 | 679’000 |
| Erneuerung Richterswil, Im Leemann 9 | 1’140’000 | 80’000 | 1’060’000 |
| Erneuerung Uster, Wilgüetlistrasse 17, 19 | 2’090’000 | 1’810’000 | 280’000 |
| Erneuerung Wetzikon, Ankenstrasse 5, 9 | 530’000 | 450’000 | 80’000 |
| Erneuerung Widen, Bremgarterstrasse 37, 39, Dorngasse 27–35, 41, 43 | 22’957’000 | 22’000’000 | 957’000 |
| Erneuerung Zürich, Georg-Kempf-Strasse 1–14 | 16’880’000 | 15’938’500 | 941’500 |
| Erneuerung Zürich, Stiglenstrasse 53, 55 | 3’150’000 | 2’800’000 | 350’000 |
| Diverse Erneuerungen | 1’200’000 | 620’000 | 580’000 |
| Planungskredit Männedorf, Mooshalde 40–46 | 1’410’000 | 614’600 | 795’400 |
| Diverse Planungskredite | 2’960’000 | 500’000 | 2’460’000 |
| Total Verpflichtungen per 31.12.2007 in CHF | 218’032’000 | 130’254’400 | 87’777’600 |

## Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

**Ausschüttung**

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2007 beträgt CHF 80'733'889.85. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 76'991.03), den realisierten Kapitalgewinnen (CHF 565'697.05) und der Übertragung der Rückstellung für künftige Reparaturen (CHF 10'200'000.00) steht ein Betrag von CHF 91'576'577.93 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Betrag von CHF 46.00 (Vorjahr CHF 45.00) je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 4.32 % (Vorjahr 4.27 %). Die Anlagerendite beläuft sich auf 4.99 % (Vorjahr 5.66 %).

## Anlagegruppe Proreal

**Vermögensrechnung**

Investitionen und Desinvestitionen

Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit der Anlagegruppe im Jahr 2007 kann wie folgt beschrieben werden:

| | |
|---|---|
| Erneuerung Basel, Aeschengraben 9 | 1'058'500 |
| Erneuerung Zürich, Baumackerstrasse 35, Gubelstrasse 28–36 | 264'300 |
| Total Investitionen 2007 in CHF | 1'322'800 |

| | |
|---|---|
| Verkäufe | keine |
| Total Desinvestitionen 2007 in CHF | 0 |

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2007 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Proreal beträgt CHF 663'509'000.00 (Vorjahr CHF 649'197'000.00). Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 3.6 % (Vorjahr 3.5 %) und 5.7 % (Vorjahr 5.7 %). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 4.8 % (Vorjahr CHF 4.8 %). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 31. Dezember 2007 auf CHF 964.36 (Vorjahr CHF 941.22) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2007 wurde per 30. November 2007 eine Emission von 44'755 Ansprüchen zur Deckung der Anlagebedürfnisse der bestehenden Anleger durchgeführt. Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Proreal zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 45'853'186.75 zu, welche für laufende Investitionstätigkeiten und die Rückzahlung von fremden Mitteln verwendet wurden. Daneben wurde eine Direktplatzierung von Ansprüchen durchgeführt. Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

**Erfolgsrechnung**

Erträge

Das Total der Soll-Netto-Mietzinsen nahm aufgrund der Akquisitionen in Basel, Aeschengraben 9, und in Zürich, Bleicherweg 21, Beethovenstrasse 35 und Josefstrasse 212–218 um 34.01 % auf CHF 39'185'622.21 zu. Die Mietzinsausfallrate über alle Liegenschaften beträgt 17.94 % (CHF 7'028'393.61) des Soll-Netto-Mietzinses gegenüber 13.47 % (CHF 3'937'760.65) im Vorjahr. Die grössten strukturellen Leerstände bestehen in den Liegenschaften Dietikon, Riedstrasse 10–14 (CHF 642'398.00); Bussigny, Rue de l'Industrie 58 (CHF 590'668.00); Liebefeld, Stationsstrasse 12, 14 (CHF 486'884.00); Münsingen, Dorfmattweg 8, 8a, 8b (CHF 447'444.00), und Dübendorf, Lagerstrasse 14 (CHF 435'991.00). Zudem ist ein Erstvermietungsleerstand in der Liegenschaft Zürich, Josefstrasse 212–218 (CHF 3'158'426.00), zu verzeichnen.

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 2’595’356.57 auf CHF 4’254’351.13 gestiegen.

Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 3’318’547.19 (Vorjahr CHF 1’686’773.77) und machte somit 10.29 % (Vorjahr 6.61 %) des Liegenschaftenertrags aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt sowie Erneuerungen) wurden total CHF 2’899’425.22 (Vorjahr CHF 7’008’757.41) bzw. 8.99 % (Vorjahr 27.45 %) des Liegenschaftenertrags aufgewendet.

**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 | 1’083’800 | 376’200 |
| Erneuerung Dietikon, Rietstrasse 10–14 | 1’042’000 | 813’400 | 228’600 |
| Erneuerung Dübendorf, Lagerstrasse 14 | 475’000 | 407’900 | 67’100 |
| Erneuerung Zürich, Baumackerstrasse 35, Gubelstrasse 28–36 | 13’100’000 | 12’850’000 | 250’000 |
| Erneuerung Zürich, Wasserwerkstrasse 6, 8, Stampfenbachstrasse 101 | 620’000 | 68’000 | 552’000 |
| Planungskredit Zürich, Baumackerstrasse 35, Gubelstrasse 28–36 (Sockelgeschoss) | 340’000 | 32’600 | 307’400 |
| Total Verpflichtungen per 31.12.2007 in CHF | 17’037’000 | 15’255’700 | 1’781’300 |

**Compliance**

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

**Ausschüttung**

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2007 beträgt CHF 21’427’533.24. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 74’314.12) und der Übertragung der Rückstellung für künftige Reparaturen (CHF 5’700’000.00) steht ein Betrag von CHF 27’201’847.36 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Betrag von CHF 40.00 (Vorjahr CHF 35.00) je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 4.08 % (Vorjahr 3.57 %). Die Anlagerendite beläuft sich auf 7.15 % (Vorjahr 3.40 %).

## 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 2007 sei zuzustimmen.
2. Den Jahresberichten der Anlagestiftung Turidomus und der Anlagegruppen Casareal und Proreal für das Jahr 2007 sei zuzustimmen.

Zürich, 5. März 2008

**Anlagestiftung Turidomus**

**Dr. Peter Gnos**
Präsident des Stiftungsrates

**Richard Hunziker**
Mandatsleiter

| **Vermögensrechnung per 31. Dezember** | Marktwert 2007 CHF | Marktwert 2006 CHF |
|---|---|---|
| **Aktiven** | | |
| Immobilien | | |
| Bauland (inklusive Abbruchobjekte) | 0.00 | 0.00 |
| Angefangene Bauten (inklusive Land) | 13’830’000.00 | 89’180’000.00 |
| Fertige Bauten (inklusive Land) | 2’044’688’000.00 | 1’938’563’500.00 |
| **Total Immobilien** | **2’058’518’000.00** | **2’027’743’500.00** |
| Sonstige Vermögenswerte | | |
| Flüssige Mittel | 2’398’796.04 | 5’824’875.54 |
| Rechnungsabgrenzungen | 0.00 | 0.00 |
| Kurzfristige Forderungen | 4’906’188.77 | 8’463’896.63 |
| Langfristige Forderungen | 1’350’000.00 | 1’350’000.00 |
| Beteiligungen | 2’096’646.00 | 2’096’646.00 |
| **Gesamtvermögen** | **2’069’269’630.81** | **2’045’478’918.17** |
| | | |
| **Passiven** | | |
| Hypothekarschulden | 102’000’000.00 | 83’100’000.00 |
| Langfristige Verbindlichkeiten | 116’198.00 | 112’813.60 |
| Rechnungsabgrenzungen | 328’161.65 | 307’908.79 |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | 12’500’609.17 | 19’040’492.69 |
| **Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern** | **1’954’324’661.99** | **1’942’917’703.09** |
| Geschätzte Liquidationssteuern | 61’740’000.00 | 59’370’000.00 |
| **Nettovermögen** | **1’892’584’661.99** | **1’883’547’703.09** |
| | | |
| **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** | **1’070.84** | **1’065.73** |
| Ausschüttung | 46.00 | 45.00 |
| **Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung** | **1’024.84** | **1’020.73** |
| | | |
| **Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Ansprüchen** | | |
| Höhe des Abschreibungskontos der Immobilien | 0.00 | 0.00 |
| Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen | 10’200’000.00 | 10’200’000.00 |
| ./. Übertrag in Gewinnvortrag | –10’200’000.00 | 0.00 |
| Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche | 0 | 0 |
| | | |
| **Veränderung des Nettovermögens** | | |
| Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres | 1’883’547’703.09 | 1’861’229’800.58 |
| 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 | 88’568’833.90 | 116’649’777.51 |
| Veränderung des Rückstellungskontos | 0.00 | –14’800’000.00 |
| Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode | 1’892’584’661.99 | 1’883’547’703.09 |

**Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember**

| | 2007<br>CHF | 2006<br>CHF |
|---|---|---|
| **Liegenschaftenertrag** | **127'176'414.60** | **121'983'009.63** |
| Soll-Mietertrag | 133'766'740.00 | 128'213'111.80 |
| ./. Ertragsausfälle | –6'692'827.30 | –6'253'489.55 |
| Übrige Erträge aus Liegenschaften | 102'501.90 | 23'387.38 |
| **Unterhalt Immobilien** | **28'627'892.96** | **27'614'218.44** |
| Instandhaltung | 11'466'996.12 | 10'789'355.53 |
| Instandsetzung | 17'160'896.84 | 31'624'862.91 |
| Rücklage Unterhalt | 0.00 | –14'800'000.00 |
| **Betriebsaufwand** | **14'602'156.34** | **14'941'292.75** |
| Ver- und Entsorgungskosten | 1'750'088.00 | 1'670'914.54 |
| Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung) | 2'568'754.98 | 2'848'690.66 |
| Delkredere | 0.00 | 0.00 |
| Versicherung | 1'544'015.14 | 1'271'917.25 |
| Verwaltungshonorare | 5'860'637.40 | 5'620'987.85 |
| Übriger Liegenschaftenaufwand (Betriebsaufwand) | 1'178'953.26 | 1'891'322.30 |
| Steuern und Abgaben | 1'699'707.56 | 1'637'460.15 |
| **Operatives Ergebnis** | **83'946'365.30** | **79'427'498.44** |
| | | |
| **Sonstige Erträge** | **2'232'147.76** | **2'931'510.58** |
| Aktivzinsen | 127'187.27 | 80'179.41 |
| Aktivierte Bauzinsen | 1'972'130.69 | 2'592'851.77 |
| Baurechtszinsertrag | 132'829.80 | 132'828.00 |
| Übrige Erträge | 0.00 | 125'651.40 |
| **Finanzierungsaufwand** | **3'574'484.26** | **2'019'556.70** |
| Hypothekarzinsen | 3'499'288.61 | 1'196'629.50 |
| Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand | 5'104.60 | 762'330.05 |
| Baurechtszinsaufwand | 70'091.05 | 60'597.15 |
| **Verwaltungsaufwand** | **1'870'138.95** | **1'864'002.61** |
| Vergütung Geschäftsführung | 1'151'464.10 | 1'104'801.85 |
| Schätzungs- und Revisionsaufwand | 324'091.20 | 341'307.20 |
| Übriger Verwaltungsaufwand | 394'583.65 | 417'893.56 |
| **Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche** | **0.00** | **0.00** |
| Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen | 0.00 | 0.00 |
| Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen | 0.00 | 0.00 |
| **Nettoertrag des Rechnungsjahres** | **80'733'889.85** | **78'475'449.71** |
| | | |
| **Realisierte Kapitalgewinne/-verluste** | **565'697.05** | **884'014.80** |
| Realisierte Kapitalgewinne/-verluste | 565'697.05 | 884'014.80 |
| **Realisierter Erfolg** | **81'299'586.90** | **79'359'464.51** |
| **Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste** | **7'269'247.00** | **37'290'313.00** |
| Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste | 9'639'247.00 | 46'960'313.00 |
| Veränderung latente Steuern | –2'370'000.00 | -9'670'000.00 |
| **Gesamterfolg des Rechnungsjahres** | **88'568'833.90** | **116'649'777.51** |
| | | |
| **Ausschüttung und Verwendung des Erfolges** | | |
| Nettoertrag des Rechnungsjahres | 80'733'889.85 | 78'475'449.71 |
| Vortrag des Vorjahres | 76'991.03 | 249'401.52 |
| Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne | 565'697.05 | 884'014.80 |
| Übertrag Rückstellung Unterhalt | 10'200'000.00 | 0.00 |
| Vortrag | **10'842'688.08** | **1'133'416.32** |
| Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag | 91'576'577.93 | 79'608'866.03 |
| Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag | 81'299'250.00 | 79'531'875.00 |
| Vortrag auf neue Rechnung | **10'277'327.93** | **76'991.03** |

| | | | 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 | Marktwert CHF | Bruttoertrag CHF |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Fertige Bauten | **Allschwil** | Binningerstrasse 55, 57 | 1’353 | | 6 | 12 | | | 8 | | 33 | 2’773’000 | 3’654’000 | 3’134’000 | 231’178 |
| | **Allschwil** | Lindenstrasse 25, 27, Ulmenstrasse 10, 12 | 4’569 | | 16 | 31 | | | 42 | 7 | 187 | 11’629’500 | 9’896’000 | 12’840’000 | 750’652 |
| | **Aubonne** | Rue des Fossés-Dessous 15–35 | 3’561 | 1 | 7 | 21 | 23 | 3 | 106 | | 981 | 19’329’900 | 21’885’935 | 21’050’000 | 1’308’774 |
| | **Basel** | Bleichestrasse 13 | 297 | 12 | | 5 | | | | | 33 | 1’584’000 | 2’316’000 | 1’483’000 | 125’571 |
| | **Basel** | Dolderweg 2, 4, Rebgasse 17 | 977 | 2 | 8 | 14 | | | | 2 | 363 | 5’468’200 | 7’396’000 | 6’794’000 | 403’890 |
| | **Basel** | Farnsburgerstrasse 22 | 528 | 7 | | 11 | | | 2 | 3 | 200 | 2’981’900 | 3’223’000 | 3’682’000 | 227’079 |
| | **Basel** | Grenzacherstrasse 30, 30a, 32 | 2’602 | | 2 | 12 | 7 | | 65 | 12 | 435 | 14’905’100 | 13’241’000 | 13’930’000 | 790’765 |
| | **Basel** | Hochstrasse 4–10, Pfeffingerstrasse 8–12, Solothurnerstrasse 11 | 1’442 | 7 | 24 | 6 | 7 | | | 1 | 228 | 4’521’200 | 7’433’000 | 1’537’000 | 331’808 |
| | **Basel** | Homburgerstrasse 6, 8 | 329 | | | 6 | 1 | | | 1 | | 1’836’900 | 1’472’000 | 1’326’000 | 72’929 |
| | **Basel** | Innere Margarethenstrasse 24, 24a | 816 | 2 | 15 | 1 | 3 | | 3 | 1 | 207 | 2’862’300 | 5’937’000 | 2’940’000 | 222’458 |
| | **Basel** | Leonhardstrasse 53, 55 | 2’093 | 1 | | 11 | 5 | | 64 | 2 | 927 | 10’917’200 | 9’891’000 | 11’270’000 | 500’484 |
| | **Basel** | Missionstrasse 59 | 195 | 12 | | | 1 | | | | 80 | 1’027’500 | 1’718’000 | 1’020’000 | 78’888 |
| | **Basel** | Prattelerstrasse 9, 11 | 4’281 | 5 | 28 | 27 | 6 | | 17 | 1 | 130 | 13’479’200 | 14’026’000 | 13’910’000 | 850’995 |
| | **Basel** | Rümelinbachweg 10, 12 | 1’036 | | 2 | 5 | 1 | 1 | 50 | 1 | 1’143 | 6’882’900 | 10’019’000 | 7’727’000 | 453’159 |
| | **Bassersdorf** | Auenring 11, 13 | 1’477 | | | 16 | | | 16 | 1 | | 2’225’000 | 2’727’000 | 2’151’000 | 153’624 |
| | **Bassersdorf** | Im Baumgarten 1, 3, 5 | 3’945 | | | | 18 | | 23 | 2 | | 6’672’000 | 5’327’600 | 6’268’000 | 385’312 |
| | **Bassersdorf** | Talgüetlistrasse 1, 3, 5 | 5’996 | 3 | 1 | 7 | 9 | 5 | 38 | 4 | | 7’709’700 | 7’416’000 | 5’695’000 | 439’114 |
| | **Belmont-sur-Lausanne** | Route d’Arnier 8, 10 | StWE | 1 | 3 | 7 | 5 | 2 | 21 | | | 5’170’300 | 4’897’856 | 5’239’000 | 360’078 |
| | **Bern** | Bierhübeliweg 35 | 456 | | 2 | 5 | 5 | | 1 | | | 3’480’200 | 3’100’000 | 3’773’000 | 215’992 |
| | **Bern** | Giacomettistrasse 8 | 1’409 | 16 | 21 | 9 | | | 23 | | 101 | 6’033’800 | 7’851’700 | 6’338’000 | 501’287 |
| | **Bern** | Hintere Engehaldenstrasse 34, 36, 38 | 6’600 | | | 8 | 25 | 7 | 48 | 12 | | 14’230’000 | 17’101’800 | 14’830’000 | 914’349 |
| | **Bern** | Länggassstrasse 19 | 1’476 | 1 | 1 | 1 | 6 | | 24 | | 676 | 6’648’000 | 6’128’100 | 7’212’000 | 434’978 |
| | **Bern** | Lentulustrasse 37 | 482 | 12 | 1 | | | | | | | 1’325’500 | 1’613’400 | 1’009’000 | 97’200 |
| | **Brienz** | Schorenstrasse 11, 13 | 2’513 | | | 8 | | | 8 | | | 1’325’500 | 2’796’600 | 1’165’000 | 89’260 |
| | **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 | 12’270’000 | 773’385 |
| | **Bulle** | Rue de la Berra 58, 60 | 3’240 | | 20 | 2 | 6 | | 41 | | | 4’953’600 | 5’114’100 | 5’205’000 | 375’064 |
| | **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 | 24’210’000 | 1’663’204 |
| | **Bussigny-près-Lausanne** | Rue de l’Eguechaudens 1, 3 | 3’573 | | 13 | 12 | 14 | | 42 | | | 10’340’800 | 8’199’106 | 10’410’000 | 675’987 |
| | **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 | 12’902’392 | 21’200’000 | 1’292’438 |
| | **Carouge** | Place du Rondeau 8 | 280 | 16 | | 2 | | | | | 240 | 3’820’400 | 3’929’000 | 4’227’000 | 261’924 |
| | **Celerina** | Chesa Faratscha K, L, M | 3’507 | | | 13 | 8 | 1 | 30 | 4 | | 5’583’300 | 6’055’300 | 6’413’000 | 401’858 |
| | **Cham** | Kleinweid 1–11 | 19’464 | 8 | | 29 | 42 | 24 | 159 | 21 | | 42’918’300 | 29’918’000 | 44’360’000 | 2’087’246 |
| | **Chavannes-près-Renens** | Avenue de Préfaully 25a | 1’110 | | 23 | 8 | | | 43 | | | 7’031’700 | 5’325’767 | 7’175’000 | 460’896 |
| | **Chavannes-près-Renens** | Route de la Maladière 8, 10 | 2’176 | | 16 | 8 | 8 | | 49 | 1 | 734 | 6’780’800 | 7’697’493 | 6’424’000 | 588’635 |
| | **Chavannes-près-Renens** | Rue de la Blancherie 3 | 3’240 | 1 | 21 | 43 | 1 | | 52 | | | 6’264’000 | 8’671’856 | 7’158’000 | 651’716 |
| | **Collex-Genève** | Route de Collex 185, 187, Route de Vireloup 110 | 2’480 | | 2 | | 4 | 2 | 13 | 2 | 151 | 2’260’300 | 4’293’000 | 2’182’000 | 162’828 |
| | **Crissier** | Chemin de la Colline 16, 18, 22 | 2’600 | | 2 | 15 | | | 24 | | | 3’102’100 | 3’126’406 | 3’322’000 | 226’935 |
| | **Cureglia** | Residenza Quadrela a, b, c, d, Via Moretto 1 | 11’297 | | 9 | 21 | 12 | 3 | 89 | | 1’164 | 14’400’000 | 12’838’000 | 13’820’000 | 888’562 |
| | **Dättwil b. Baden** | Husmatt 2, 3, 4 | StWE | 12 | 6 | 17 | 11 | 5 | 68 | 18 | 1’139 | 12’238’300 | 10’559’000 | 12’770’000 | 909’915 |
| | **Zwischentotal** | | **132’629** | **130** | **266** | **429** | **334** | **64** | **1’451** | **111** | **10’763** | **328’486’700** | **329’236’011** | **337’469’000** | **21’452’218** |

| | | 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 | Marktwert CHF | Bruttoertrag CHF |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Übertrag** | | **132’629** | **130** | **266** | **429** | **334** | **64** | **1’451** | **111** | **10’763** | **328’486’700** | **329’236’011** | **337’469’000** | **21’452’218** |
| **Dielsdorf** | Gumpenwiesenstrasse 22–38 | 10’288 | | 8 | 7 | 24 | 18 | 77 | 9 | | 17’624’700 | 18’061’700 | 15’730’000 | 1’009’353 |
| **Dielsdorf** | Gumpenwiesenstrasse 33, 35, 40–52 | 15’111 | | | 18 | 52 | 11 | 129 | 27 | | 25’108’100 | 21’725’600 | 23’950’000 | 1’346’204 |
| **Dietikon** | Malerstrasse 21, 23, 25 | 2’194 | | 6 | 15 | | | 4 | | | 3’359’600 | 3’250’000 | 4’372’000 | 241’145 |
| **Dübendorf** | Bungertweg 11 | 2’211 | 8 | | 7 | 9 | 1 | 29 | 1 | 105 | 7’221’500 | 6’786’000 | 7’949’000 | 472’329 |
| **Dübendorf** | Höglerstrasse 2, 4, 6, 8, 10 | 5’296 | | 10 | 20 | 20 | | 52 | 19 | | 16’849’400 | 11’466’200 | 17’510’000 | 971’428 |
| **Düdingen** | Alfons-Aeby-Strasse 39, 41 | 6’432 | 16 | 16 | 8 | 16 | | 51 | | | 9’223’300 | 13’840’200 | 9’835’000 | 699’411 |
| **Effretikon** | Lindenstrasse 16 | 3’738 | 6 | 5 | 18 | 13 | | 40 | | | 8’366’900 | 7’545’000 | 10’770’000 | 590’415 |
| **Effretikon** | Weiherstrasse 21, 23 | 2’177 | | | 5 | 6 | | 14 | 2 | | 2’829’200 | 3’636’000 | 3’520’000 | 214’198 |
| **Embrach** | Bankstrasse 8, 10, 12, 14 | 4’029 | 4 | 4 | 4 | 16 | 8 | 36 | | 92 | 6’507’900 | 5’769’600 | 4’794’000 | 440’114 |
| **Emmenbrücke** | Oberhofmatte 3, 5, 7, 9, 11, 13 | 7’774 | | 10 | 15 | 30 | 5 | 60 | 1 | | 15’570’200 | 14’771’000 | 15’180’000 | 933’552 |
| **Engelburg** | Kreuzstrasse 6–30 | 7’606 | | 15 | 23 | 16 | | 80 | 15 | | 11’734’000 | 12’864’800 | 12’630’000 | 799’195 |
| **Fislisbach** | Steinäckerstrasse 16a, 16b, Schönbühlstrasse 17a, 17b | 4’927 | | 7 | 18 | 13 | | 56 | 10 | | 9’449’000 | 8’944’000 | 9’893’000 | 610’324 |
| **Frauenfeld** | Thurstrasse 26, 26a, 28 | 2’543 | | 6 | 9 | 3 | | 25 | | | 3’037’000 | 3’264’000 | 3’363’000 | 224’879 |
| **Fribourg** | Route de Schiffenen 8, 10, 12, 40, 42 | 5’377 | | 1 | 15 | 38 | 23 | 62 | 4 | | 16’355’000 | 18’206’000 | 13’520’000 | 1’151’325 |
| **Fribourg** | Route de Schiffenen 9, 9a, 11, 44 | 1’015 | | 7 | 14 | 28 | 1 | 7 | 9 | | 12’144’400 | 17’782’100 | 10’330’000 | 767’601 |
| **Genève** | Avenue d’Aïre 91B, 91C | ME | | | 4 | 12 | 12 | 40 | | 6 | 7’537’800 | 7’912’000 | 7’697’000 | 469’654 |
| **Genève** | Avenue Henri-Golay 3 | 1’496 | | | | 5 | 6 | 13 | | 303 | 4’130’200 | 5’197’000 | 4’605’000 | 312’831 |
| **Genève** | Bd Georges-Favon 1, 3, Quai de la Poste 8 | 511 | | | 1 | | 7 | | | 1’156 | 7’744’300 | 10’048’000 | 7’430’000 | 465’854 |
| **Genève** | Chemin Grange-Canal 23, 23a, 23b | 2’268 | | | 6 | 18 | 6 | 42 | | 564 | 8’665’300 | 12’133’000 | 8’584’000 | 629’516 |
| **Genève** | Rue Daubin 33 | 1’093 | | 33 | | 3 | 3 | 12 | | | 5’472’600 | 5’888’000 | 6’847’000 | 413’198 |
| **Genève** | Rue de Berne 10 | 270 | | | | 5 | 4 | | | 517 | 5’369’400 | 5’530’000 | 4’910’000 | 306’462 |
| **Genève** | Rue de Soubeyran 2, 2bis, 4, 4bis, 4ter | 3’319 | | | | 42 | 28 | 95 | | 31 | 23’233’000 | 25’043’000 | 23’500’000 | 1’433’405 |
| **Genève** | Rue des Alpes 17 | 192 | 50 | | | | 1 | | | 83 | 5’588’600 | 4’916’000 | 4’921’000 | 423’959 |
| **Genève** | Rue des Bains 41, 43 | StWE | | | 5 | 1 | 5 | 12 | | 156 | 4’130’200 | 13’436’000 | 4’110’000 | 260’700 |
| **Genève** | Rue des Pénates 3 | 376 | 62 | | | | 1 | | | | 4’026’900 | 4’479’000 | 2’594’000 | 363’508 |
| **Genève** | Rue du Belvédère 7 | 122 | | 7 | 5 | | | | | | 1’032’400 | 1’771’000 | 1’062’000 | 108’660 |
| **Genève** | Rue Jean-Violette 10 | 508 | 12 | 13 | | 1 | | 10 | 1 | 460 | 5’266’000 | 5’522’000 | 6’340’000 | 397’730 |
| **Genève** | Rue Liotard 10 | 1’165 | 10 | 4 | 16 | 9 | | 6 | | 930 | 7’272’900 | 9’838’000 | 8’766’000 | 535’895 |
| **Genève** | Rue Michel-Roset 1 | 344 | | 3 | 9 | 6 | 1 | | | 496 | 4’233’500 | 6’409’000 | 4’524’000 | 301’684 |
| **Gland** | Rue de la Paix 10, 12, 14, 16, 18 | 6’485 | | 12 | 18 | 13 | | 101 | | 93 | 7’755’600 | 15’379’145 | 8’585’000 | 678’572 |
| **Glattbrugg** | Fliederstrasse 6, 8 | 1’625 | | 10 | 6 | 3 | | 14 | | | 3’952’900 | 3’879’000 | 4’993’000 | 294’411 |
| **Glattbrugg** | Rosenstrasse 9, 11 | 1’297 | | 3 | 12 | 3 | | 2 | | 66 | 1’421’100 | 2’925’000 | 1’453’000 | 166’398 |
| **Goldach** | Haini-Rennhas-Strasse 15 | StWE | | 14 | 29 | 15 | | 88 | | | 10’491’700 | 15’414’100 | 9’139’000 | 757’025 |
| **Goldach** | Seebüelstrasse 8, 10 | 2’781 | | 8 | 6 | 6 | | 23 | 2 | | 3’602’700 | 4’247’300 | 4’160’000 | 291’549 |
| **Grand-Lancy** | Avenue des Communes-Réunies 6 | 185 | | | | | 6 | | | 176 | 1’239’000 | 1’916’000 | 1’320’000 | 111’394 |
| **Grand-Lancy** | Chemin de Pesay 1–18, Chemin des Anémones 2-8 | 8’956 | | | 30 | 54 | 24 | 24 | 19 | | 18’488’000 | 21’271’000 | 19’540’000 | 1’484’649 |
| **Grand-Lancy** | Place du 1er-Août 2 | 279 | | | | | 6 | | | 238 | 1’961’800 | 3’049’000 | 2’046’000 | 139’639 |
| **Hünenberg** | Eichrüti 1–11, 12a, 12b, 14a, 14b, 16a, 16b | | 1 | 8 | 19 | 27 | 13 | 102 | 13 | | 30’209’000 | 21’596’000 | 30’230’000 | 1’732’017 |
| **Zwischentotal** | | **246’619** | **299** | **476** | **791** | **841** | **254** | **2’757** | **243** | **16’235** | **666’691’800** | **704’946’756** | **678’171’000** | **44’002’398** |

| | | 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 | Marktwert CHF | Bruttoertrag CHF |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Übertrag** | | **246’619** | **299** | **476** | **791** | **841** | **254** | **2’757** | **243** | **16’235** | **666’691’800** | **704’946’756** | **678’171’000** | **44’002’398** |
| **Hünenberg** | Eichrüti 20, 21a, 21b, 21c, 22, 23a, 23b, 24, 26 | | | 6 | 20 | 42 | 2 | 89 | 14 | | 35’658’200 | 29’808’000 | 33’190’000 | 1’881’387 |
| **Hünenberg** | Eichrüti 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38 | 43’283 | 3 | 2 | 9 | 28 | 5 | 81 | 15 | | 22’592’600 | 18’860’000 | 22’100’000 | 1’265’559 |
| **Kleindöttingen** | Feldstrasse 16, 18 | 3’696 | | 5 | 5 | 10 | 5 | 41 | | | 4’444’000 | 5’984’000 | 5’020’000 | 382’766 |
| **Kloten** | Am Balsberg 22, 24, 26, 28 | 5’760 | | 6 | 16 | 14 | 9 | 73 | 6 | | 12’852’700 | 10’763’800 | 12’440’000 | 861’343 |
| **Kloten** | Am Balsberg 32 | 3’142 | 10 | 15 | 15 | 10 | | 62 | | | 9’344’400 | 8’100’000 | 7’500’000 | 638’741 |
| **Kloten** | Am Balsberg 34, 36, 38 | 9’099 | | 26 | 16 | 32 | 9 | 108 | 9 | | 19’669’400 | 19’110’500 | 20’240’000 | 1’310’472 |
| **Kloten** | Balsbergweg 4–22 | 9’077 | | 18 | 37 | 16 | | 78 | 11 | 93 | 19’605’700 | 16’128’000 | 22’020’000 | 1’090’239 |
| **Kloten** | Flughafenstrasse 6, 8 | 2’787 | | 6 | 25 | | | 25 | 1 | 51 | 6’308’000 | 6’327’500 | 6’808’000 | 447’859 |
| **Kloten** | Hardacker 17–33, 35, 37 | 18’467 | 38 | 12 | 90 | 12 | | 136 | 24 | 12 | 25’500’600 | 26’894’700 | 24’800’000 | 1’725’859 |
| **Kloten** | Hohrainli 16 | 1’025 | 15 | 15 | | 1 | | | | | 3’363’700 | 2’628’000 | 3’196’000 | 231’621 |
| **Kloten** | Hohrainli 18 | 916 | 26 | | | | | | | | 1’928’200 | 1’638’000 | 1’010’000 | 145’460 |
| **Kloten** | Hohrainli 47 | 1’058 | | 5 | 10 | | | | | | 3’205’500 | 2’718’000 | 3’764’000 | 219’895 |
| **Kloten** | Schwimmbadstrasse 9 | 945 | 27 | | | | | 11 | | | 3’509’900 | 2’340’000 | 3’539’000 | 161’123 |
| **Kloten** | Thalwiesen / Hohrainli PP/GP | 3’787 | | | | | | 238 | 2 | | 1’961’300 | 1’485’000 | 2’246’000 | 101’581 |
| **Kloten** | Thalwiesenstrasse 17, 19, 21 Hohrainlistrasse 20, 22 | 5’246 | 2 | 36 | 30 | | | | 3 | | 13’813’600 | 11’187’800 | 16’040’000 | 923’638 |
| **Kloten** | Thalwiesenstrasse 23, 25, 27 | 2’748 | 5 | 40 | 14 | | | | | | 11’602’600 | 8’081’900 | 15’300’000 | 356’161 |
| **Kreuzlingen** | Esslenstrasse 16, 18, 20, 22 | 12’023 | | 2 | 10 | 15 | 5 | 51 | 8 | | 9’340’700 | 8’551’000 | 9’448’000 | 607’047 |
| **Kreuzlingen** | Reutistrasse 13, 15 | 3’960 | | 10 | 10 | 8 | | 35 | | | 5’770’000 | 4’942’000 | 6’409’000 | 398’603 |
| **Kreuzlingen** | Zeppelinstrasse 11, 13, 15, Emmishoferstrasse 37, 39, 41 | | | 2 | 12 | 27 | 4 | 64 | 11 | 84 | 14’911’600 | 12’801’000 | 15’840’000 | 874’617 |
| **Lausanne** | Avenue Auguste-Tissot 6 | 1’219 | | | | 4 | 4 | 8 | | | 2’998’700 | 4’349’384 | 3’986’000 | 201’137 |
| **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 | 12’242’475 | 6’457’000 | 588’114 |
| **Lausanne** | Avenue Eugène-Rambert 5 | 874 | 2 | 3 | 8 | 2 | 5 | 11 | | | 4’197’900 | 3’722’107 | 4’988’000 | 304’587 |
| **Lausanne** | Chemin de Bellerive 17 | StWE | 21 | 3 | | | | 11 | | | 3’929’400 | 5’717’391 | 3’765’000 | 294’075 |
| **Lausanne** | Chemin de la Prairie 60, 62 | 2’398 | 100 | | | 1 | | 31 | | 100 | 9’746’900 | 7’498’061 | 11’210’000 | 758’195 |
| **Lausanne** | Rue de Genève 75 | 548 | 6 | 36 | 6 | | | | | 1’388 | 6’349’600 | 9’005’444 | 3’170’000 | 264’726 |
| **Lausanne** | Rue du Crêt 6 | 393 | 12 | | | | | | | | 1’344’200 | 991’339 | 1’089’000 | 93’825 |
| **Le Lignon** | Avenue du Lignon 24, 25, 44, 45 | 836 | | | 35 | 54 | 15 | 27 | 10 | | 18’231’900 | 25’834’000 | 19’500’000 | 1’409’303 |
| **Le Mont-sur-Lausanne** | Route de Lausanne 14 | 3’171 | 4 | | 10 | 4 | | 42 | 1 | 1’133 | 6’013’700 | 7’474’164 | 6’289’000 | 506’924 |
| **Lugano** | Via Simen 16, 18 | 2’205 | | 12 | 24 | 12 | | 50 | | 230 | 12’130’000 | 10’770’000 | 12’730’000 | 797’532 |
| **Lutry** | Chemin de la Culturaz 42A, 42B, 44A, 44B | 2’875 | 13 | 8 | 7 | 12 | 5 | 50 | | | 8’356’400 | 10’130’920 | 8’780’000 | 579’306 |
| **Luzern** | Morgartenstrasse 17, Zentralstrasse 16 | 868 | 5 | | | 3 | 3 | 12 | 6 | 910 | 5’597’100 | 5’883’000 | 5’830’000 | 310’153 |
| **Männedorf** | Alte Landstrasse 396, 398 | 1’866 | | | | 2 | 4 | 19 | | 194 | 4’261’000 | 5’490’000 | 4’449’000 | 275’611 |
| **Männedorf** | Brunngasse 18 | 467 | 4 | | 2 | | 2 | | | | 1’513’300 | 1’889’500 | 1’605’000 | 92’550 |
| **Männedorf** | Hofenstrasse 7 | 1’304 | | | 3 | 3 | | 10 | 2 | | 2’169’200 | 2’137’800 | 2’161’000 | 123’299 |
| **Männedorf** | Mooshalde 40, 42, 43, 44, 45, 46 | 10’232 | | | 8 | 17 | 6 | 36 | 6 | 154 | 12’595’400 | 10’553’000 | 12’550’000 | 685’446 |
| **Meilen** | Gruebstrasse 21, 23 | 3’768 | | 8 | 6 | 12 | | 28 | | 100 | 7’414’300 | 5’844’100 | 8’535’000 | 408’593 |
| **Münchenbuchsee** | Höheweg 4, 14, 18, 20 | StWE | 1 | 7 | | 16 | | 24 | | | 6’627’800 | 5’808’000 | 6’490’000 | 402’780 |
| **Münchenbuchsee** | Oberdorfstrasse 35, 35a, 37, 37a | BR | | 5 | | 12 | 2 | 28 | | 547 | 5’127’000 | 6’306’200 | 4’678’000 | 367’002 |
| **Zwischentotal** | | **408’801** | **593** | **764** | **1’227** | **1’224** | **340** | **4’257** | **372** | **22’770** | **1’019’345’300** | **1’044’942’841** | **1’037’343’000** | **66’089’525** |

| | | 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 | Marktwert CHF | Bruttoertrag CHF |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Übertrag** | | **408’801** | **593** | **764** | **1’227** | **1’224** | **340** | **4’257** | **372** | **22’770** | **1’019’345’300** | **1’044’942’841** | **1’037’343’000** | **66’089’525** |
| **Muttenz** | St.-Jakobs-Strasse 10, 12 | 1’696 | 6 | 6 | 7 | | | 17 | 2 | 235 | 4’718’900 | 3’374’000 | 5’712’000 | 326’997 |
| **Niederhasli** | Nöschikonerstrasse 24 | 1’331 | | 3 | 6 | 3 | | 12 | | | 2’240’600 | 2’313’000 | 3’049’000 | 171’882 |
| **Nussbaumen** | Flurstrasse 4, 6, 8, 10 | 6’281 | | | 24 | 26 | 3 | 69 | | | 14’238’600 | 17’950’000 | 17’020’000 | 961’461 |
| **Nyon** | Chemin de la Redoute 30, 32, 34, 36, 38 | 9’911 | 15 | 12 | 39 | | 9 | 93 | | 691 | 19’210’000 | 17’858’804 | 21’530’000 | 1’432’065 |
| **Oberglatt** | Bahnhofstrasse 25, 29 | 3’923 | | 7 | 6 | 17 | 5 | 60 | 1 | | 6’767’700 | 8’152’900 | 6’348’000 | 518’729 |
| **Oberhasli** | Rebstrasse 13, 15, Birchstrasse 159, 161, 163, 165 | 5’557 | 2 | | | 12 | 12 | 24 | 6 | | 5’937’000 | 6’109’000 | 6’548’000 | 439’959 |
| **Obernau b. Kriens** | Hubelstrasse 12, 14, 16, 18, 20 | 7’450 | 4 | 9 | 12 | 28 | | 63 | 8 | | 14’349’000 | 13’949’000 | 15’030’000 | 954’554 |
| **Obfelden** | Winkelstrasse 41 | 1’388 | | | 4 | 2 | | 9 | | 29 | 1’614’200 | 1’620’000 | 1’788’000 | 110’782 |
| **Onex** | Rue du Vieux-Moulin 9, 11 | 5’206 | | 32 | 1 | 73 | | 44 | 2 | | 16’249’900 | 23’323’000 | 16’470’000 | 1’579’638 |
| **Pratteln** | Vereinshausstrasse 22, 24 | 1’444 | | 4 | 1 | 4 | | 16 | 2 | 306 | 4’891’100 | 4’862’000 | 4’520’000 | 195’133 |
| **Préverenges** | Route de Genève 64C, 64D | 3’695 | 8 | 2 | 16 | 2 | | 38 | | | 4’679’700 | 5’902’683 | 4’859’000 | 401’576 |
| **Préverenges** | Route d’Yverdon 25b | 2’411 | | | 8 | 8 | | 23 | | | 3’671’300 | 3’466’207 | 3’844’000 | 284’155 |
| **Pully** | Avenue de Lavaux 70a, 70b | 1’797 | 3 | 15 | 7 | 2 | | 16 | | | 4’018’400 | 3’835’761 | 4’887’000 | 321’900 |
| **Rapperswil-Jona** | Heimatstrasse 20, 22, 24, 26, 28, 30 | 8’753 | | 6 | 22 | 32 | | 92 | 15 | | 16’094’400 | 17’462’700 | 19’110’000 | 1’109’398 |
| **Rapperswil-Jona** | Säntisstrasse 28 | 2’924 | | 1 | 26 | 9 | | 35 | 1 | | 8’284’100 | 7’523’300 | 10’290’000 | 559’894 |
| **Reinach** | Im Reinacherhof 61–93 | 5’136 | | 12 | 15 | 15 | | 42 | 4 | | 16’634’700 | 10’460’000 | 16’900’000 | 958’366 |
| **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 | 30’799’247 | 22’690’000 | 1’569’442 |
| **Riaz** | Rue de la Perrausa 8, 14, 16 | ME | | 3 | 12 | 3 | | 26 | | | 3’302’400 | 3’628’500 | 3’639’000 | 256’593 |
| **Richterswil** | Im Leemann 9 | 1’075 | 1 | 5 | 3 | 2 | 1 | 9 | 2 | | 2’238’100 | 2’500’000 | 2’563’000 | 158’956 |
| **Richterswil** | Zugerstrasse 21, 23 | 1’098 | 1 | 4 | 8 | 2 | | 7 | | 95 | 3’088’600 | 3’326’300 | 3’424’000 | 212’561 |
| **Riehen** | Grenzacherweg 261, 263 | 2’072 | | 6 | 18 | 2 | | 16 | | | 6’202’600 | 5’428’000 | 6’901’000 | 386’380 |
| **Riehen** | Gstaltenrainweg 61–77, Niederholzboden 50–58 | 16’912 | 10 | 6 | 22 | 60 | 14 | 105 | 7 | | 30’598’800 | 36’373’919 | 30’060’000 | 2’000’843 |
| **Rohr** | Hauptstrasse 35, 37a, 37b, 37c, 37d | 8’366 | 7 | | 12 | 16 | | 74 | | 1’297 | 18’929’000 | | 16’370’000 | 124’685 |
| **Rorbas** | Joselrain 2–18, Nauengasse 11–31 | 16’188 | | 6 | 19 | 26 | 11 | 71 | 35 | | 16’425’200 | 16’344’800 | 17’670’000 | 1’115’919 |
| **Rorbas** | Nauengasse 14, Zilacherstrasse 21, 23 | 3’572 | | 4 | 6 | 9 | 3 | 27 | 5 | | 4’574’800 | 3’960’000 | 4’847’000 | 328’142 |
| **Rotkreuz** | Birkenmatt 10, 21, 23 | 1’947 | | 3 | | 13 | 5 | 47 | 6 | 778 | 11’440’000 | 8’783’000 | 11’960’000 | 640’239 |
| **Rüfenacht** | Alte Bernstrasse 6, 8 | 2’084 | 1 | 4 | 7 | 2 | 2 | 13 | 4 | | 3’313’000 | 4’657’200 | 3’385’000 | 218’250 |
| **Schliern b. Köniz** | Talbodenstrasse 84, 86 | 2’258 | | 4 | | 12 | | 16 | 3 | | 5’200’200 | 4’087’200 | 4’912’000 | 278’204 |
| **Sevelen** | Guschastrasse 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23 | 8’580 | | 17 | 28 | 20 | 4 | 103 | 3 | 23 | 14’553’000 | 18’799’300 | 15’610’000 | 1’041’932 |
| **Spreitenbach** | Geeracherstrasse 14–32 | 7’804 | | 20 | 17 | 21 | 1 | 83 | 14 | | 13’241’500 | 19’750’000 | 15’030’000 | 938’277 |
| **St. Gallen** | Folchartstrasse 24 | 1’714 | | | 3 | 3 | 3 | 10 | | | 2’685’000 | 3’251’900 | 2’599’000 | 188’228 |
| **St. Gallen** | Gerhaldenstrasse 43, 45 | 1’960 | | | 12 | 1 | 2 | 10 | | | 4’340’000 | 4’457’300 | 4’863’000 | 268’293 |
| **St. Gallen** | Schneebergstrasse 32, 34 | 1’044 | | 1 | 1 | | 8 | 2 | | | 2’342’000 | 3’238’200 | 2’224’000 | 149’044 |
| **Stäfa** | Tödistrasse 9, 11, 13, 15 | 3’664 | | | 4 | 20 | | 23 | 5 | 88 | 5’626’500 | 6’387’000 | 8’609’000 | 477’893 |
| **Steinhausen** | Grabenackerstrasse 40, 42, 44, 46, 48, 50, 65 | 15’828 | | | | 9 | 64 | 105 | 32 | | 38’909’800 | 34’290’000 | 35’800’000 | 1’766’878 |
| **Steinmaur** | Frohbergstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 | 9’920 | | | 9 | 33 | 14 | 80 | 24 | 27 | 18’747’500 | 16’870’500 | 18’180’000 | 1’086’347 |
| **Thônex** | Chemin Edouard-Olivet 7, 9 | 922 | | 4 | 4 | 6 | 4 | 20 | | | 4’233’500 | 4’584’000 | 4’026’000 | 276’848 |
| **Thun** | Länggasse 1, 1a, 1b, 1c, Frutigenstrasse 16 | 5’500 | 12 | 1 | 15 | 22 | 1 | 106 | 7 | 2’753 | 14’887’000 | 25’867’700 | 12’050’000 | 1’193’269 |
| **Zwischentotal** | | **590’212** | **666** | **983** | **1’647** | **1’752** | **506** | **5’958** | **560** | **31’880** | **1’408’863’400** | **1’450’489’262** | **1’442’660’000** | **93’372’724** |

| | | 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 | Marktwert CHF | Bruttoertrag CHF |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Übertrag** | | **590’212** | **666** | **983** | **1’647** | **1’752** | **506** | **5’958** | **560** | **31’880** | **1’408’863’400** | **1’450’489’262** | **1’442’660’000** | **93’372’724** |
| **Uster** | Wilgüetlistrasse 17, 19 | 1’940 | | | 8 | 8 | | 8 | | | 2’790’200 | 2’835’000 | 4’023’000 | 166’501 |
| **Vufflens-la-Ville** | La Ruelle 9 | 1’412 | | 3 | 2 | 3 | 1 | 17 | | | 2’254’000 | 2’344’185 | 2’379’000 | 169’488 |
| **Wettingen** | Ahornweg 1 | 2’180 | | 8 | 17 | | | 7 | | | 5’361’900 | 5’440’000 | 6’185’000 | 356’022 |
| **Wetzikon** | Ankengasse 5, 9 | 1’902 | | 9 | 6 | 3 | | 28 | | | 2’902’200 | 2’925’300 | 4’386’000 | 235’592 |
| **Widen** | Bremgarterstrasse 37, 39, Dorngasse 27–35, 41, 43 (Schachenfeld II) | | 7 | 5 | 26 | 47 | 25 | | 16 | | 27’270’300 | 30’225’000 | 35’430’000 | 2’023’824 |
| **Widen** | Schachenfeld 10–22, Bremgarterstrasse 19–27, PP (Schachenfeld I) | 49’050 | | | 27 | 67 | 50 | 346 | 23 | 489 | 56’117’500 | 59’267’000 | 58’790’000 | 3’490’545 |
| **Wil** | Grundgasse 1–7, 2–12 | 11’718 | 3 | 8 | 24 | 22 | 4 | 77 | 13 | 233 | 14’919’300 | 19’320’000 | 15’140’000 | 1’109’043 |
| **Winkel** | Lufingerstrasse 37, 39 | 1’662 | | | 4 | 4 | | 12 | | | 1’980’200 | 1’920’000 | 2’087’000 | 124’902 |
| **Winkel** | Mühlibachstrasse 1–23 | 11’762 | | | 13 | 11 | 17 | 79 | | | 12’870’200 | 11’988’700 | 13’200’000 | 790’005 |
| **Winkel** | Tüfwiesstrasse 11–17, Spichergasse 2–10, 5, 11 | 16’896 | | 15 | 16 | 36 | 12 | 101 | 16 | 14 | 18’201’500 | 20’633’000 | 18’340’000 | 1’289’666 |
| **Winterthur** | Hammerweg 1, 3 | 886 | 3 | 9 | 3 | | | 11 | | | 2’966’200 | 2’505’300 | 3’498’000 | 196’470 |
| **Winterthur** | Moosackerstrasse 22, 24, 26, 28, 30, 32 | 5’429 | | 8 | 21 | 11 | | 47 | 9 | | 10’443’200 | 8’831’500 | 11’000’000 | 650’646 |
| **Winterthur** | Pionierstrasse 18, 20, 22, 24, Bahnmeisterweg 12, 14 | 4’422 | 12 | 21 | 35 | 36 | 14 | 283 | | 1’577 | 56’690’000 | 38’207’200 | 55’600’000 | 1’842’027 |
| **Winterthur** | Rütlistrasse 17 | 808 | | 4 | 14 | | | 6 | | | 4’837’500 | 3’820’000 | 5’464’000 | 309’721 |
| **Winterthur** | Sulzbergstrasse 1, 3 | 1’473 | | 15 | 20 | 5 | | 22 | | | 7’861’700 | 6’305’300 | 9’593’000 | 510’046 |
| **Winterthur** | Walkestrasse 16 | 665 | 4 | 5 | 3 | 4 | | 7 | | | 3’239’300 | 2’530’000 | 3’846’000 | 209’150 |
| **Yverdon-les-Bains** | Avenue Général-Guisan 50, 52, 54, 56, 58 | 4’468 | 3 | 22 | 22 | 11 | 1 | 73 | | 458 | 12’140’000 | 16’676’668 | 13’630’000 | 936’436 |
| **Yverdon-les-Bains** | Rue St-Roch 29 | 2’910 | 95 | | | | 1 | 45 | | | 7’009’900 | 6’576’210 | 5’487’000 | 480’339 |
| **Zihlschlacht** | Hauptstrasse 29, 31 | 1’343 | | | 4 | 7 | 1 | 15 | 2 | 75 | 2’483’000 | 3’155’000 | 2’014’000 | 162’676 |
| **Zofingen** | Kanalweg 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26 | 12’346 | | 20 | 28 | 48 | 24 | 138 | 3 | | 27’290’000 | 33’441’000 | 25’910’000 | 1’786’207 |
| **Zollikofen** | Aarmattweg 67, 69, 71 | 4’273 | 9 | | 27 | | | 27 | | | 4’270’400 | 6’636’400 | 4’246’000 | 320’269 |
| **Zug** | Bleichimatt 15, 17, 19 | 1’879 | | 3 | 21 | | | 10 | 2 | | 3’311’700 | 3’581’000 | 7’529’000 | 386’794 |
| **Zug** | Gimenenstrasse 4 | 3’814 | | 1 | 11 | 7 | 1 | 26 | | | 6’171’800 | 5’064’000 | 6’750’000 | 383’788 |
| **Zug** | Steinhauserstrasse 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33 | 8’955 | 12 | 15 | 43 | 28 | 1 | 120 | 2 | | 26’697’400 | 20’340’000 | 32’230’000 | 1’750’341 |
| **Zumikon** | Chapfstrasse 37, 39 | 2’391 | | | 2 | 4 | 2 | 6 | | | 2’080’600 | 2’204’800 | 2’749’000 | 136’925 |
| **Zürich** | Anton-Higi-Strasse 6, 8, 12, 14 | 2’286 | | 1 | 10 | 5 | | 6 | | | 3’708’300 | 3’716’800 | 4’456’000 | 248’247 |
| **Zürich** | Berninastrasse 52 | StWE | 11 | 2 | | 7 | | 22 | | | 5’145’500 | 7’166’280 | 6’343’000 | 352’972 |
| **Zürich** | Emil-Oprecht-Strasse 1, 3, 5, 7, 9 | 4’230 | | 24 | 48 | 6 | 6 | 29 | | 790 | 34’568’000 | 22’435’000 | 34’840’000 | 1’260’652 |
| **Zürich** | Feldstrasse 63 | 166 | | | | 4 | | | | 96 | 1’008’800 | 1’382’800 | 1’284’000 | 91’464 |
| **Zürich** | Georg-Kempf-Strasse 1–12, 14 | 16’379 | 11 | 11 | 64 | 57 | 8 | 158 | 1 | 193 | 36’233’500 | 35’366’000 | 47’090’000 | 2’666’999 |
| **Zürich** | Gertrudstrasse 36 | 172 | | | 5 | | | | | | 1’840’600 | 1’057’000 | 2’123’000 | 84’245 |
| **Zürich** | Guggachstrasse 23 | 533 | | | 5 | 4 | | 4 | | 78 | 2’857’500 | 2’256’000 | 3’369’000 | 160’134 |
| **Zürich** | Habsburgstrasse 39 | 322 | 1 | | 10 | | | 2 | | | 1’816’000 | 2’122’300 | 2’139’000 | 156’802 |
| **Zürich** | Hohlstrasse 287–305 | StWE | 2 | 15 | 38 | 26 | | 89 | 6 | 229 | 23’710’300 | 22’199’698 | 24’760’000 | 1’466’625 |
| **Zürich** | Hornbachstrasse 33 | 244 | 1 | | 1 | 4 | | 2 | | | 2’483’100 | 1’967’000 | 3’323’000 | 173’850 |
| **Zürich** | Im oberen Boden 15, 17, 19, 21, 23 | 5’618 | | 3 | 4 | 20 | 9 | 46 | 13 | 70 | 14’776’000 | 13’740’700 | 14’270’000 | 863’308 |
| **Zürich** | Kinkelstrasse 24 | 634 | 2 | | 8 | | | 3 | | | 2’601’100 | 2’216’400 | 2’935’000 | 143’244 |
| **Zürich** | Klosbachstrasse 133 | 607 | | | | | 4 | 4 | 1 | | 2’323’900 | 2’567’500 | 4’451’000 | 216’160 |
| **Zwischentotal** | | **775’987** | **842** | **1’210** | **2’237** | **2’247** | **687** | **7’834** | **667** | **36’182** | **1’864’096’000** | **1’885’455’303** | **1’943’549’000** | **121’629’147** |

| | | 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 | Marktwert CHF | Bruttoertrag CHF |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Übertrag** | | **775’987** | **842** | **1’210** | **2’237** | **2’247** | **687** | **7’834** | **667** | **36’182** | **1’864’096’000** | **1’885’455’303** | **1’943’549’000** | **121’629’147** |
| **Zürich** | Kreuzstrasse 40 | 712 | 5 | 28 | 2 | 2 | | 18 | 1 | 376 | 11’851’800 | 9’674’700 | 12’740’000 | 702’850 |
| **Zürich** | Lagerstrasse 81, 83, 85, 87, 89, 91 | 2’677 | 12 | 69 | 8 | | | 74 | 1 | | 16’551’700 | 14’941’100 | 23’830’000 | 1’312’759 |
| **Zürich** | Landhusweg 3, Seebacherstrasse 8 | 1’639 | 1 | 5 | 5 | 2 | | 8 | | 147 | 3’026’700 | 4’061’500 | 3’247’000 | 205’000 |
| **Zürich** | Martastrasse 134 | 152 | | | 5 | | | | 1 | | 2’025’300 | 1’077’900 | 1’945’000 | 76’725 |
| **Zürich** | Martastrasse 144, Aemtlerstrasse 106 | 358 | | 6 | 11 | | | | | | 5’042’200 | 2’854’100 | 5’489’000 | 213’178 |
| **Zürich** | Nordstrasse 227 | 370 | | 1 | 6 | | | 5 | | 131 | 2’698’000 | 1’996’000 | 2’827’000 | 172’154 |
| **Zürich** | Oerlikonerstrasse 63, 65 | StWE | | | 10 | 6 | | 18 | | | 5’145’500 | 6’833’116 | 6’246’000 | 391’008 |
| **Zürich** | Roggenstrasse 6, 8 | 500 | | 24 | 4 | | | | | | 5’145’500 | 3’938’200 | 6’920’000 | 409’704 |
| **Zürich** | Schwandenholzstrasse 264, 266, 268, 270, 272 | BR | 2 | | 2 | 22 | 6 | 37 | 17 | | 10’157’400 | 12’127’000 | 9’487’000 | 660’658 |
| **Zürich** | Singlistrasse 31, 35 | 1’925 | | | 12 | 7 | | 12 | 1 | | 5’044’600 | 4’432’400 | 6’079’000 | 337’922 |
| **Zürich** | Stiglenstrasse 53, 55 | 1’682 | 8 | | 16 | | | 9 | | | 5’883’600 | 3’478’600 | 6’028’000 | 264’166 |
| **Zürich** | Trottenstrasse 33, 35 | 1’184 | 12 | | 12 | | | 24 | | | 6’012’600 | 4’054’000 | 6’152’000 | 334’100 |
| **Zürich** | Wieslergasse 12, 14 | 1’963 | | 6 | 14 | | | 9 | 6 | 45 | 7’093’400 | 5’178’200 | 8’100’000 | 454’375 |
| **Zürich** | Zweierstrasse 164 | 190 | 1 | | 1 | 3 | | 1 | | 28 | 1’601’800 | 1’137’200 | 2’049’000 | 99’890 |
| **Total** | **Fertige Bauten** | **789’339** | **883** | **1’349** | **2’345** | **2’289** | **693** | **8’049** | **694** | **36’909** | **1’951’376’100** | **1’961’239’319** | **2’044’688’000** | **127’263’635** |

| | | | 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 | Marktwert CHF | Bruttoertrag CHF |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Angefangene Bauten | **Winterthur** | Haldengut-Areal | | | | | | | | | | 13’830’000 | 0 | 13’830’000 | 0 |
| | **Total** | **Angefangene Bauten** | | | | | | | | | | **13’830’000** | **0** | **13’830’000** | **0** |
| Bauland | **Total** | **Bauland (inklusive Abbruchobjekte)** | | | | | | | | | | **0** | **0** | **0** | **0** |
| Total Grundstücksverzeichnis | **Bauland (inklusive Abbruchobjekte)** | | | | | | | | | | | **0** | **0** | **0** | **0** |
| | **Angefangene Bauten** | | | | | | | | | | | **13’830’000** | **0** | **13’830’000** | **0** |
| | **Fertige Bauten** | | | | | | | | | | | **1’951’376’100** | **1’961’239’319** | **2’044’688’000** | **127’263’635** |
| | **Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)** | | | | | | | | | | | **1’965’206’100** | **1’961’239’319** | **2’058’518’000** | **127’263’635** |

**Aufteilung der Käufe und Verkäufe**

Käufe:

| | |
|---|---|
| Winterthur, Haldengut-Areal | per 13. Dezember 2007 |

Verkäufe:

| | |
|---|---|
| Niederuzwil, Im Grund 3a, 3b, 4 | per 1. Februar 2007 |
| Basel, Feldbergstrasse 16 | per 1. März 2007 |
| Regensberg, Bannstrasse 72 | per 1. März 2007 |
| Basel, Hammerstrasse 181 | per 1. November 2007 |
| Wangen b. Olten, Dorfstrasse 16, 18, 22 | per 17. Dezember 2007 |
| Wangen b. Olten, Fliederweg 5, 7, 8 | per 17. Dezember 2007 |
| Rorschacherberg, Seehaldenstrasse 12–28, Wilenstrasse 10 | per 31. Dezember 2007 |

| **Vermögensrechnung per 31. Dezember** | Marktwert 2007 | Marktwert 2006 |
|---|---|---|
| **Aktiven** | CHF | CHF |
| Immobilien | | |
| Bauland (inklusive Abbruchobjekte) | 0.00 | 0.00 |
| Angefangene Bauten (inklusive Land) | 0.00 | 0.00 |
| Fertige Bauten (inklusive Land) | 663’509’000.00 | 649’197’000.00 |
| **Total Immobilien** | **663’509’000.00** | **649’197’000.00** |
| Sonstige Vermögenswerte | | |
| Flüssige Mittel | 134’386.40 | 768’723.65 |
| Rechnungsabgrenzungen | 0.00 | 0.00 |
| Kurzfristige Forderungen | 2’371’926.71 | 3’998’086.68 |
| Langfristige Forderungen | 0.00 | 0.00 |
| Beteiligungen | 579’354.00 | 579’354.00 |
| **Gesamtvermögen** | **666’594’667.11** | **654’543’164.33** |
| | | |
| **Passiven** | | |
| Hypothekarschulden | 107’750’000.00 | 152’750’000.00 |
| Langfristige Verbindlichkeiten | 0.00 | 0.00 |
| Rechnungsabgrenzungen | 277’142.75 | 831’158.41 |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | 2’319’900.97 | 8’820’346.87 |
| **Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern** | **556’247’623.39** | **492’141’659.05** |
| Geschätzte Liquidationssteuern | 19’560’000.00 | 14’182’000.00 |
| **Nettovermögen** | **536’687’623.39** | **477’959’659.05** |
| | | |
| **Anzahl Ansprüche im Umlauf** | | |
| Stand 1.1. | 489’602 | 394’930 |
| Veränderung im Berichtsjahr | 44’755 | 94’672 |
| Stand 31.12. | 534’357 | 489’602 |
| | | |
| **Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung** | **1’004.36** | **976.22** |
| Ausschüttung | 40.00 | 35.00 |
| **Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung** | **964.36** | **941.22** |

| **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 | 5’700’000.00 |
| ./. Übertrag in Gewinnvortrag | –5’700’000.00 | 0.00 |
| Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche | 0 | 0 |
| | | |
| **Veränderung des Nettovermögens** | | |
| Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres | 477’959’659.05 | 386’718’255.64 |
| Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen | –17’136’070.00 | –13’822’550.00 |
| Zeichnungen | 42’124’301.10 | 89’390’249.13 |
| Rücknahmen | 0.00 | 0.00 |
| Gesamterfolg | 33’739’733.24 | 16’073’704.28 |
| Veränderung des Rückstellungskontos | 0.00 | –400’000.00 |
| Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode | 536’687’623.39 | 477’959’659.05 |

**Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember**

| | 2007<br>CHF | 2006<br>CHF |
|---|---|---|
| **Liegenschaftenertrag** | **32’266’972.01** | **25’531’223.68** |
| Soll-Mietertrag | 39’185’622.21 | 29’241’770.58 |
| ./. Ertragsausfälle | –7’028’393.61 | –3’937’760.65 |
| Übrige Erträge aus Liegenschaften | 109’743.41 | 227’213.75 |
| **Unterhalt Immobilien** | **6’217’972.41** | **8’295’531.18** |
| Instandhaltung | 3’318’547.19 | 1’686’773.77 |
| Instandsetzung | 2’899’425.22 | 7’008’757.41 |
| Rücklage Unterhalt | 0.00 | -400’000.00 |
| **Betriebsaufwand** | **3’202’858.64** | **2’630’782.09** |
| Ver- und Entsorgungskosten | 152’101.76 | 140’108.49 |
| Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung) | 553’863.74 | 687’598.53 |
| Delkredere | 0.00 | 0.00 |
| Versicherung | 340’497.49 | 260’579.25 |
| Verwaltungshonorare | 1’241’904.10 | 1’035’549.75 |
| Übriger Liegenschaftenaufwand (Betriebsaufwand) | 678’295.60 | 300’314.07 |
| Steuern und Abgaben | 236’195.95 | 206’632.00 |
| **Operatives Ergebnis** | **22’846’140.96** | **14’604’910.41** |
| | | |
| **Sonstige Erträge** | **1’742’478.54** | **2’011’013.40** |
| Aktivzinsen | 378’013.34 | 3’484.45 |
| Aktivierte Bauzinsen | 74’813.50 | 740’156.20 |
| Baurechtszinsertrag | 1’094’775.30 | 1’082’762.35 |
| Übrige Erträge | 194’876.40 | 184’610.40 |
| **Finanzierungsaufwand** | **4’254’832.28** | **2’075’065.56** |
| Hypothekarzinsen | 4’254’351.13 | 1’658’994.56 |
| Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand | 481.15 | 416’071.00 |
| Baurechtszinsaufwand | 0.00 | 0.00 |
| **Verwaltungsaufwand** | **547’419.83** | **463’731.72** |
| Vergütung Geschäftsführung | 379’473.55 | 283’437.10 |
| Schätzungs- und Revisionsaufwand | 64’613.80 | 61’601.00 |
| Übriger Verwaltungsaufwand | 103’332.48 | 118’693.62 |
| **Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche** | **1’641’165.85** | **3’037’077.75** |
| Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen | 1’641’165.85 | 3’037’077.75 |
| Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen | 0.00 | 0.00 |
| **Nettoertrag des Rechnungsjahres** | **21’427’533.24** | **17’114’204.28** |
| | | |
| **Realisierte Kapitalgewinne/-verluste** | **0.00** | **0.00** |
| Realisierte Kapitalgewinne/-verluste | 0.00 | 0.00 |
| **Realisierter Erfolg** | **21’427’533.24** | **17’114’204.28** |
| **Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste** | **12’312’200.00** | **–1’040’500.00** |
| Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste | 17’690’200.00 | 5’041’500.00 |
| Veränderung latente Steuern | –5’378’000.00 | –6’082’000.00 |
| **Gesamterfolg des Rechnungsjahres** | **33’739’733.24** | **16’073’704.28** |
| | | |
| **Ausschüttung und Verwendung des Erfolges** | | |
| Nettoertrag des Rechnungsjahres | 21’427’533.24 | 17’114’204.28 |
| Vortrag des Vorjahres | 74’314.12 | 96’179.84 |
| Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne | 0.00 | 0.00 |
| Übertrag Rückstellung Unterhalt | 5’700’000.00 | 0.00 |
| Vortrag | **5’774’314.12** | **0.00** |
| Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag | 27’201’847.36 | 17’210’384.12 |
| Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag | 21’374’280.00 | 17’136’070.00 |
| Vortrag auf neue Rechnung | **5’827’567.36** | **74’314.12** |

| | | | 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 | Marktwert CHF | Bruttoertrag CHF |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Fertige Bauten | **Baden** | Neuenhoferstrasse 107, 109, 111 | 6’244 | | | | | | 75 | | 3’042 | 6’545’000 | 6’791’000 | 4’601’000 | 229’634 |
| | **Basel** | Aeschengraben 9 | 3’549 | | | 1 | | | 248 | 2 | 7’441 | 44’217’000 | 40’827’000 | 44’400’000 | 2’424’064 |
| | **Basel** | Steinentorstrasse 45 | 282 | 15 | | | | | | 6 | 982 | 4’847’000 | 5’315’000 | 5’574’000 | 349’412 |
| | **Bellinzona** | Via Nizzola 1a, b | ME | | 2 | 6 | | 1 | 103 | | 3’617 | 6’695’400 | 5’594’208 | 7’375’000 | 496’459 |
| | **Bern** | Terrain Spitalgasse 17, 19, 21, Schauplatzgasse 8, 10 | A-BR/ME | | | | | | | | | 24’557’300 | Miteigentum | 28’770’000 | 1’094’775 |
| | **Bremgarten** | Sonnengutstrasse 2, 4 | ME | | | | | | 215 | 2 | 8’363 | 32’741’600 | 21’263’520 | 33’460’000 | 2’249’678 |
| | **Bussigny** | Rue de l’Industrie 58 | 11’748 | | | | | | 331 | 5 | 14’767 | 49’984’200 | 19’705’219 | 41’930’000 | 2’767’476 |
| | **Chur** | Giacomettistrasse 32, 34 | 2’933 | | | 2 | 8 | 2 | 27 | 2 | 1’253 | 9’565’300 | 8’149’000 | 9’517’000 | 634’553 |
| | **Chur** | Untere Gasse 17, 23 | 561 | | 1 | 1 | 1 | 1 | | | 1’159 | 5’218’000 | 6’412’000 | 5’432’000 | 353’201 |
| | **Dietikon** | Riedstrasse 10, 12, 14 | 10’344 | | | | 1 | | 378 | | 27’189 | 60’743’900 | 59’464’000 | 58’240’000 | 3’490’989 |
| | **Dübendorf** | Lagerstrasse 14 | 5’668 | | | | | | 151 | | 7’647 | 24’043’600 | 16’992’000 | 14’540’000 | 874’323 |
| | **Emmenbrücke** | Bahnhofstrasse 7 | 1’281 | 1 | 3 | | 1 | | 29 | 1 | 1’532 | 3’255’400 | 5’387’000 | 3’556’000 | 215’741 |
| | **Genève** | Quai du Seujet 20 | 632 | | | | | 15 | 66 | | 2’384 | 21’278’400 | 20’651’000 | 20’100’000 | 1’331’148 |
| | **Liebefeld** | Stationstrasse 12, 14 | 4’857 | | | | 1 | | 117 | 2 | 10’609 | 27’691’000 | 26’997’100 | 21’290’000 | 1’416’026 |
| | **Münsingen** | Dorfmattweg 8, 8a, 8b | 2’241 | | | | | | 25 | | 2’709 | 4’809’300 | 9’043’400 | 3’682’000 | 0 |
| | **Zug** | Baarerstrasse 82 | 1’412 | | 8 | 3 | 2 | | 70 | | 2’520 | 19’468’900 | 10’425’000 | 19’820’000 | 937’850 |
| | **Zürich** | Albulastrasse 55, 57 | 3’252 | | | | | | 95 | | 7’472 | 23’213’100 | 22’471’000 | 19’380’000 | 1’196’637 |
| | **Zürich** | Baumackerstrasse 35, Gubelstrasse 28, 32, 34, 36 | 4’974 | 8 | 2 | 20 | 18 | 3 | 159 | 4 | 9’249 | 52’123’100 | 54’852’600 | 58’060’000 | 2’890’487 |
| | **Zürich** | Bleicherweg 21, Beethovenstrasse 35 | 1’461 | | | | | | 77 | | 7’041 | 87’465’100 | 48’350’000 | 87’590’000 | 3’854’956 |
| | **Zürich** | Eisengasse 16 | 423 | | 1 | 1 | | | 7 | | 620 | 4’432’000 | 3’790’000 | 4’649’000 | 257’209 |
| | **Zürich** | Josefstrasse 212, 214, 216, 218 | 7’056 | | | | | | 74 | | 17’435 | 79’088’200 | 47’000’000 | 97’850’000 | 2’081’395 |
| | **Zürich** | Mühlebachstrasse 70 | 532 | | 1 | 1 | | | 21 | 2 | 1’333 | 8’119’300 | 4’575’000 | 9’219’000 | 576’279 |
| | **Zürich** | Seefeldstrasse 108 | 932 | | | | 3 | 3 | 18 | 2 | 1’216 | 9’864’100 | 8’140’000 | 12’630’000 | 606’033 |
| | **Zürich** | Wasserwerkstrasse 6, 8, Stampfenbachstrasse 101 | 1’306 | | | | | | | | 4’932 | 45’335’200 | 34’707’000 | 44’360’000 | 2’637’106 |
| | **Zürich** | Wiesenstrasse 11 | 755 | | | | | 1 | 8 | | 1’016 | 5’432’200 | 3’602’100 | 7’484’000 | 396’316 |
| | **Total** | **Fertige Bauten** | **72’443** | **24** | **18** | **35** | **35** | **26** | **2’294** | **28** | **145’528** | **660’733’600** | **490’504’147** | **663’509’000** | **33’361’747** |
| 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** | | | | | | | | | | | **660’733’600** | **490’504’147** | **663’509’000** | **33’361’747** |
| | **Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)** | | | | | | | | | | | **660’733’600** | **490’504’147** | **663’509’000** | **33’361’747** |

**Aufstellung der Käufe und Verkäufe**

Käufe: Keine

Verkäufe: Keine

## Stammvermögen per 31. Dezember

| Aktiven | 2007<br>CHF | 2006<br>CHF |
|---|---|---|
| Umlaufvermögen | 116’198.00 | 112’813.60 |
| **Gesamtvermögen** | **116’198.00** | **112’813.60** |

| Passiven | 2007<br>CHF | 2006<br>CHF |
|---|---|---|
| Stammvermögen | 100’000.00 | 100’000.00 |
| Gewinnvortrag | 16’198.00 | 12’813.60 |
| **Nettovermögen** | **116’198.00** | **112’813.60** |

| Erfolgsrechnung | 2007<br>CHF | 2006<br>CHF |
|---|---|---|
| Zinsertrag | 3’384.40 | 3’019.35 |
| **Gesamterfolg** | **3’384.40** | **3’019.35** |

**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 2007 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*

Anton Häfliger
*dipl. Wirtschaftsprüfer*

St. Gallen, 10. März 2008

**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 2007.

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 2007).

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 2007 für die Anlagegruppe Casareal**

Per 31. Dezember 2007 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Turidomus Casareal mit 206 Liegenschaften auf CHF 2'058'518'000.00 geschätzt (2006: CHF 2'027'743'500.00). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2007 bis 31. Dezember 2007 wurden sieben Liegenschaften veräussert; drei Liegenschaften wurden nach deren Fertigstellung erstmals regulär bewertet; eine Liegenschaft befindet sich im Bau und wurde deswegen «at cost» bewertet.

Von den 202 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 83 Liegenschaften abgewertet, drei Liegenschaften blieben unverändert und 116 Liegenschaften wurden aufgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung von 2.16 % statt (+ CHF 41'040'900.00 gegenüber 2006). 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 höheren Ist-Erträgen (rund 3 % höher) und der Erhöhung der Mietzinspotenziale (rund 1.8 % höher) sowie abgeschlossenen Sanierungen bei vereinzelten Liegenschaften.

**Bewertungsergebnisse per 31. Dezember 2007 für die Anlagegruppe Proreal**

Per 31. Dezember 2007 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Turidomus Proreal mit 25 Liegenschaften auf CHF 663'509'000.00 geschätzt (2006: CHF 649'197'000.00). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2007 bis 31. Dezember 2007 wurden weder Liegenschaften erworben noch welche veräussert.

Von den 25 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 10 Liegenschaften abgewertet und 14 Liegenschaften aufgewertet, eine Liegenschaft blieb unverändert. In der Summe fand eine Aufwertung von 2.20 % statt (+ CHF 14'312'000.00 gegenüber 2006).
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 höheren Ist-Erträgen (rund 12 % höher) und der Erhöhung der Mietzinspotenziale (rund 1.7 % höher) sowie abgeschlossenen Sanierungen bei vereinzelten Liegenschaften.

Zürich, 11. Januar 2008

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 |
| 2007 | 1’767’375 | 1’024.84 | 46.00 | 4.32 | 4.99 |

**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 |
| 2007 | 534’357 | 964.36 | 40.00 | 4.08 | 7.15 |

[1] Gründung 1.1.2003

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