Anlagestiftung
Turidomus

Geschäftsbericht 2022

31. Dezember 2022

Inhalt

Organe / Funktionsträger 2

Allgemeine Angaben 3

Eckdaten / Kennzahlen Anlagegruppe Casareal 4

Jahresbericht Anlagegruppe Casareal 5

Jahresrechnung Anlagegruppe Casareal 8
Vermögensrechnung per 31. Dezember 8
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 9

Grundstücksverzeichnis per 31. Dezember 2022 der Anlagegruppe Casareal 10

Zeitreihen ausgewählter Kennzahlen der Anlagegruppe Casareal 22

Eckdaten / Kennzahlen Anlagegruppe Proreal 23

Jahresbericht Anlagegruppe Proreal 24

Jahresrechnung Anlagegruppe Proreal 26
Vermögensrechnung per 31. Dezember 26
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 27

Grundstücksverzeichnis per 31. Dezember 2022 der Anlagegruppe Proreal 28

Zeitreihen ausgewählter Kennzahlen der Anlagegruppe Proreal 32

Eckdaten / Kennzahlen Anlagegruppe Urban & Mixed-use 33

Jahresbericht Anlagegruppe Urban & Mixed-use 34

Jahresrechnung Anlagegruppe Urban & Mixed-use 36
Vermögensrechnung per 31. Dezember 36
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 37

Grundstücksverzeichnis per 31. Dezember 2022 der Anlagegruppe Urban & Mixed-use 38

Zeitreihen ausgewählter Kennzahlen der Anlagegruppe Urban & Mixed-use 40

Stammvermögen per 31. Dezember 41

Bericht der Revisionsstelle 42

Bericht der Schätzungsexperten 45

Anhang 49
Grundlagen und Organisation 50
Anleger 52
Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze 52
Erläuterung der Vermögensanlage 53
Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung 55
Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage 56
Compliance 56
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag 56

Stiftungsrat	Dr. Markus Notter, Präsident Astrid Heymann, Vizepräsidentin (seit 27. April 2022) Andi Hoppler, Vizepräsident (bis 27. April 2022) Françoise Bruderer Thom David Engel (seit 27. April 2022) Dr. Dominik Irniger Adrian Klingele Max Michel Eliane Riner Christophe Sarrasin Louis Schmid Markus Schneider Dr. Jürg Tobler
Anlagekommission	Astrid Heymann, Präsidentin (seit 27. April 2022) Andi Hoppler, Präsident (bis 27. April 2022) Hervé Froidevaux (seit 27. April 2022) Michel Gut Andreas Kressler Othmar Stöckli Nigel G. Volkart
Geschäftsführung	Pensimo Management AG
Mandatsleiter	Michel Schneider
Schätzungsexperten	Vincent Clapasson, Wüest Partner AG Pascal Marazzi-de Lima, Wüest Partner AG
Revisionsstelle	Deloitte AG

Allgemeine Angaben

Allgemeine Angaben und Erläuterungen über die Anlagestiftung Turidomus sind im Leitbild, in den Statuten, im Reglement, in den Anlagerichtlinien und im Prospekt enthalten. Diese Dokumente können unter pensimo.ch als PDF-Dateien heruntergeladen werden.

Die Anlagestiftung Turidomus führt die drei wirtschaftlich autonomen Anlagegruppen Casareal, Proreal und Urban & Mixed-use. 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.

Die Gliederung der Vermögens- und Erfolgsrechnung richtet sich nach den Vorgaben der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).

Eckdaten

	31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF
Gesamtvermögen	4’835’422’095	4’236’726’585
Marktwert fertige Bauten	4’674’913’000	4’159’250’000
Nettovermögen	4’541’127’353	3’899’573’887
Anzahl Ansprüche	2’644’773	2’292’584
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1’673.02	1’656.95
Ausschüttung pro Anspruch	44.00	44.00

Finanzielle Kennzahlen [1)]

	31.12.2022	31.12.2021
Mietausfallquote	3.16%	3.69%
Fremdfinanzierungsquote	0.00%	1.28%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	78.75%	76.96%
Betriebsaufwandquote (TERISA(GAV))	0.21%	0.21%
Betriebsaufwandquote (TERISA(NAV))	0.23%	0.23%
Eigenkapitalrendite (ROE)	3.54%	7.39%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.35%	6.73%
Ausschüttungsrendite	2.56%	2.59%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	87.23%	94.67%
Anlagerendite	3.63%	7.59%

[1)] Definition gemäss KGST-Richtlinie Nr. 1 «Berechnung und Publikation der Kennzahlen von direkt in der Schweiz investierenden Immobilien-Anlagegruppen» (Stand 1. September 2016).

Umweltrelevante Kennzahlen [2) 3)]
(ungeprüft)

	31.12.2021
Abdeckungsgrad [4)]	92.8%
Energieträgermix [5)]	
Öl	33.1%
Gas	43.8%
Fernwärme	18.6%
Wärmepumpe	0.0%
Pellets	0.0%
Allgemeinstrom	4.4%
Energieverbrauch	79’799 MWh
Energieintensität [6)]	96.8 kWh / m^2 EBF
Treibhausgasemissionen [7)]	13’624 t CO_2eq
Intensität der Treibhausgasemissionen [6) 7)]	16.5 kg CO_2eq / m^2 EBF

[2)] Definition gemäss KGAST-Empfehlung «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilien-Anlagegruppen», Stand: 16. September 2022. Die Methodik sowie die Aufbereitung der Daten erfolgte durch REIDA (Real Estate Investment Data Association).
[3)] Die Verbrauchswerte umfassen den Wärmeverbrauch für Heizung und Warmwasser sowie den Allgemeinstrom (= Scope 2). Der Mieterstrom ist nicht enthalten. Die Verbrauchswerte sind klimakorrigiert nach ATD (Akkumulierte Temperaturdifferenzen) gem. SIA 380: 2021, Anhang F.
[4)] Der Abdeckungsgrad entspricht dem Anteil der Energiebezugsfläche mit gemessener Energie (durch den Eigentümer bzw. den Mieter beschaffte Heizenergie).
[5)] Anteil Energieträgermix nach Energieverbrauch
[6)] Die Energiebezugsfläche (EBF) wird mit den folgenden nutzungsspezifischen Umrechnungsfaktoren aus der vermietbaren Fläche multipliziert: Wohnen 1.3; Büro 1.2; Verkauf und Lager 1.1; Andere 1.25.
[7)] Die CO_2-Äquivalente (CO_2eq) werden gemäss Definition des «Greenhouse Gas Protocol» berechnet.

Valoren-Nr.	2.048.802
ISIN-Code	CH0020488026

Vermögensrechnung

Investitionen und Desinvestitionen

	CHF
Käufe	
Aarau, Neugutstr. 4	5’414’800
Aarau, Rütmattstr. 5/6	9’869’000
Aarau, Wöschnauring 25-31	7’953’200
Aarburg, Im Kupferschmied 2-16/5-11, Feldstr. 3a/3b/5a/5b	34’573’200
Arbon, Zentralstr. 2-6, Dubois-Weg 1	27’751’300
Baden, Im Roggebode 3C-3E	15’205’500
Gebenstorf, Oberriedenstr. 8	3’431’700
Gränichen, Mattenstr. 22-36	15’703’600
Laufenburg, Neuhofstr. 2/4	3’643’600
Lenzburg, Aarauerstr. 39-45	7’768’500
Lenzburg, Gustav Zeiler-Ring 24-38, Dammweg 17-19	83’732’600
Möhlin, Riburgpark 1-7/2-8	30’679’900
Möhlin, Sailistr. 3, Schallengasse 32	8’393’300
Oftringen, Döbeligut 1-7/2-8	57’774’100
Reinach, Kirchenbreitestr. 40/42	3’508’600
Remigen, Hintertrottenstr. 19/21	5’238’300
Rupperswil, Wiesenweg 35a/35b	15’806’700
Schöftland, Rosenweg 12-16	12’430’700
Suhr, Mühlemattweg 5-9/21-25	20’889’800
Suhr, Mühlemattweg 36	1’477’900
Unterentfelden, Eppenbergstr. 26/28	4’571’800
Unterentfelden, Sämisweidstr. 1-5	9’957’100
Villmergen, Oberdorfstr. 7/9	14’820’600
Wettingen, Hardstr. 15/17	4’851’700
Wettingen, Jurastr. 51A-51C	15’006’600
Wettingen, Zentralstr. 98	6’701’500
Windisch, Joggelacker 1-11/2-12, Breitacker 17-27	34’256’300
Windisch, Lindhofstr. 11/11a	6’800’800
Windisch, Pestalozzistr. 1-7/6-12, Kestenbergstr. 1-9	38’238’800
Wittnau, Unterer Kirchweg 5/7	3’238’300
Wohlen, Alte Bahnhofstr. 8-12	13’113’700
Wohlen, Niederwilerstr. 11/11a	3’612’500
Teilzukauf	
Zürich, Blütenstr. 19 (Arrondierung)	2’322’500
Neubauten	
Dübendorf, Am Stadtrand 11-23	2’710’000
Grand-Lancy, Ch. des Anémones 2-8, A. Eugène-Lance 90	17’482’000
Winkel, Tüfwisstr. 11-21, Spichergasse 1-9/4-10	411’000
Zürich, Anton Higi-Str. 6/8/12/14	1’464’000
Erneuerung	
Basel, Rümelinbachweg 10/12	742’000
Genève, Rue de Berne 8/10, Rue Michel-Roset 1	452’000
Kloten, Am Balsberg 22-28	636’000
Kreuzlingen, Reutistr. 13/15	740’000

Fortsetzung Seite 6

	CHF
Lenzburg, Gustav Zeiler-Ring 24-38, Dammweg 17-19	1’259’000
Montreux, Av. des Alpes 38-58, Rue de la Rouvenettaz 8-14	604’000
Onex, Rue du Vieux-Moulin 9	452’000
Zürich, Im oberen Boden 15-23	6’481’000
Diverse	2’572’000
Total Investitionen 2022	**564’743’500**
Verkäufe	
Celerina, Chesa Faratscha K/L/M	16’500’000
Collex-Bossy, Rte de Collex 185/187	3’500’000
Gebenstorf, Oberriedenstr. 8	3’200’000
Laufenburg, Neuhofstr. 2/4	4’200’000
Reinach, Kirchenbreitestr. 40/42	4’685’000
Remigen, Hintertrottenstr. 19/21	5’910’000
Suhr, Mühlemattweg 36	1’450’000
Unterentfelden, Eppenbergstr. 26/28	4’900’000
Windisch, Lindhofstr. 11/11a	6’750’000
Wittnau, Unterer Kirchweg 5/7	4’550’000
Wohlen, Niederwilerstr. 11/11a	4’045’000
Total Desinvestitionen 2022	**59’690’000**

Es sind offene Verkaufspreiszahlungen in der Höhe von CHF 30’545’300 in den kurzfristigen Forderungen enthalten.

Marktwertschätzungen und Inventarwert
Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2022 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Casareal beträgt CHF 4’777’107’000 (Vorjahr CHF 4’234’458’000).

Die Marktwerte der Bestandesliegenschaften wurden mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Angefangene Bauten werden «at cost» bewertet. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 2.1% (Vorjahr 2.1%) und 3.2% (Vorjahr 3.2%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.6% (Vorjahr 2.6%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen.

Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich per 31. Dezember 2022 auf CHF 1’673.02 (Vorjahr CHF 1’656.95) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit
Zugunsten der Aargauischen Pensionskasse wurden im Rahmen einer Vermögensübertragung (Sacheinlage) 311’029 Ansprüche per 1. Juli 2022 ausgegeben. Per 30. November 2022 erfolgte eine Emission von 41’160 Ansprüchen im Vorzeichnungsrecht der bisherigen Anleger. Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Casareal zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 583’559’563 zu.

Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Erfolgsrechnung

Erträge
Das Total des Soll-Mietertrags nahm im Geschäftsjahr um 9.9% auf CHF 178’087’520 zu. Die Mietausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 3.16% (CHF 5’620’988) des Soll-Mietertrags gegenüber 3.69% (CHF 5’975’515) im Vorjahr. Die grössten Leerstände bestehen in den Liegenschaften Arbon, Zentralstrasse 2-6, Dubois-Weg 1 (CHF 233’430); Chiasso, Corso San Gottardo 107 (CHF 463’930); Dübendorf, Am Stadtrand 11-23 (CHF 656’749) und Lenzburg, Gustav Zeiler-Ring 24-38, Dammweg 17-19 (CHF 237’330).

Aufwendungen
Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 272’649 auf CHF 526’855 gestiegen. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 19’869’698 (Vorjahr CHF 17’883’287) und machte somit 11.4% (Vorjahr 11.3%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 12’316’729 (Vorjahr CHF 15’097’396) bzw. 7.0% (Vorjahr 9.5%) des Mietertrags netto aufgewendet.

Berechnung Nettoinventarwert

Der Nettoinventarwert eines Anspruchs ergibt sich aus dem Marktwert des Gesamtvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten sowie um die bei der Liquidation des Stiftungsvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl ausgegebener Ansprüche. Der «Vortrag auf neue Rechnung» ist im Nettoinventarwert berücksichtigt.

Verpflichtungen

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

	Investitionsbeschluss CHF	Investiert CHF	Offene Verpflichtungen CHF
Neubauten			
Grand-Lancy, Ch. des Anémones 2-8, A. Eugène-Lance 90	73’098’000	37’712’000	35’386’000
Zürich, Anton Higi-Str. 6/8/12/14	14’679’000	1’615’000	13’064’000
Erneuerungen			
Basel, Rümelinbachweg 10/12	10’167’000	1’134’000	9’033’000
Kloten, Am Balsberg 22-28	16’524’000	637’000	15’887’000
Kreuzlingen, Reutistr. 13/15	4’223’000	3’723’000	500’000
Onex, Rue du Vieux-Moulin 9/11	8’568’000	7’925’000	643’000
Zürich, Im oberen Boden 15-23	8’313’000	6’911’000	1’402’000
Diverse	5’692’000	3’396’000	2’296’000
Total Verpflichtungen per 31.12.2022	**141’264’000**	**63’053’000**	**78’211’000**

Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2022 beträgt CHF 133’401’344. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 65’343’002) steht ein Betrag von CHF 198’744’345 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Betrag von CHF 44.00 (Vorjahr CHF 44.00) je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 2.56% (Vorjahr 2.59%). Die Anlagerendite beläuft sich auf 3.63% (Vorjahr 7.59%).

Vermögensrechnung per 31. Dezember	2022 CHF	2021 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	**58’315’095**	**2’268’585**
Flüssige Mittel	25’824’632	561’587
Kurzfristige Forderungen	32’489’956	1’706’529
Rechnungsabgrenzungen	506	469
Anlagevermögen	**4’777’107’000**	**4’234’458’000**
Immobilien	**4’777’107’000**	**4’234’458’000**
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inklusive Land)	65’174’000	38’718’000
Fertige Bauten (inklusive Land)	4’674’913’000	4’159’250’000
Miteigentumsanteile	37’020’000	36’490’000
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
Gesamtvermögen	**4’835’422’095**	**4’236’726’585**
Passiven		
Fremdkapital	**294’294’742**	**337’152’698**
Kurzfristige Verbindlichkeiten	417’517	2’706’751
Rechnungsabgrenzungen	2’996’999	186’159
Hypothekarschulden	0	54’200’000
Andere verzinsliche Darlehen	145’226	143’788
Latente Steuern	290’735’000	279’916’000
Nettovermögen	**4’541’127’353**	**3’899’573’887**
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	2’292’584	2’292’584
Veränderungen im Berichtsjahr	352’189	0
Stand am Ende der Berichtsperiode	2’644’773	2’292’584
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	**1’717.02**	**1’700.95**
Ausschüttung	44.00	44.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	**1’673.02**	**1’656.95**
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	**50.44**	**46.48**
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	3’899’573’887	3’725’292’614
Zeichnungen	583’559’563	0
Rücknahmen	0	0
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-100’873’696	-100’873’696
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	158’867’599	275’154’969
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	4’541’127’353	3’899’573’887

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	2022 CHF	2021 CHF
Mietertrag netto	**174’911’229**	**158’410’706**
Soll-Mietertrag	178’087’520	162’115’782
Minderertrag Leerstand	-5’515’474	-5’867’011
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-105’513	-108’503
Übrige Erträge aus Liegenschaften	2’444’696	2’270’438
Unterhalt Immobilien	**-32’186’426**	**-32’980’683**
Instandhaltung	-19’869’698	-17’883’287
Instandsetzung	-12’316’729	-15’097’396
Operativer Aufwand	**-17’574’688**	**-16’887’134**
Ver- und Entsorgungskosten	-1’342’981	-1’548’800
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-2’713’847	-2’839’553
Delkredere	0	0
Versicherung	-1’721’299	-1’689’310
Bewirtschaftungshonorare	-7’578’749	-6’867’240
Vermietungs- und Insertionskosten	-641’050	-595’428
Übriger operativer Aufwand	-1’528’378	-1’406’181
Steuern und Abgaben	-2’048’385	-1’940’622
Operatives Ergebnis	**125’150’114**	**108’542’889**
Sonstige Erträge	**3’368’663**	**627’749**
Aktivzinsen	294’012	137’405
Aktivierte Bauzinsen	324’350	490’344
Baurechtszinsertrag	0	0
Übrige Erträge	2’750’301	0
Finanzierungsaufwand	**-1’609’495**	**-887’009**
Hypothekarzinsen	-526’855	-254’206
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-4’231	-1’424
Baurechtszinsaufwand	-1’078’409	-631’379
Verwaltungsaufwand	**-2’010’559**	**-1’727’023**
Vergütung Geschäftsführung	-1’338’753	-1’044’679
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-260’961	-248’146
Übriger Verwaltungsaufwand	-410’846	-434’199
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	**8’502’621**	**0**
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	8’502’621	0
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0	0
Nettoertrag des Rechnungsjahres	**133’401’344**	**106’556’607**
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	**8’902’156**	**-15’938**
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	8’902’156	-15’938
Realisierter Erfolg	**142’303’499**	**106’540’669**
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	**16’564’100**	**168’614’300**
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	27’383’100	202’341’300
Veränderung latente Steuern	-10’819’000	-33’727’000
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	**158’867’599**	**275’154’969**
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	133’401’344	106’556’607
Vortrag des Vorjahres	65’343’002	59’660’091
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	**198’744’345**	**166’216’698**
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-116’370’012	-100’873’696
Vortrag auf neue Rechnung	**82’374’333**	**65’343’002**

Fertige Bauten[1)]

		Grundstückfläche in m²	1- und 1½-Zimmer-Wohnungen	2- und 2½-Zimmer-Wohnungen	3- und 3½-Zimmer-Wohnungen	4- und 4½-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungsflächen in m²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
Aarau	Neugutstr. 4	1’713		2		4		22	2	472	5’414’800	6’315’000	5’498’000	110’149
Aarau	Rütmattstr. 5/6	4’412	34	12	9	6		50			9’869’000	9’170’000	10’360’000	279’784
Aarau	Wöschnauring 25-31	3’156			12	12		23			7’953’200	5’146’000	8’445’000	155’178
Aarburg	Im Kupferschmied 2-16/5-11, Feldstr. 3a/3b/5a/5b	19’281		16	52	60	8	147	21		34’573’200	37’982’000	36’710’000	922’574
Allschwil	Binningerstr. 55/57	1’353		6	12			8		33	2’773’000	4’103’000	5’331’000	228’203
Allschwil	Lindenstr. 25/27, Ulmenstr. 10/12	4’569		16	31			41	9	117	11’629’500	11’385’000	17’370’000	673’126
Arbon	Zentralstr. 2-6, Dubois-Weg 1	3’198	26	20	10	6		65		1’398	27’751’300	18’762’000	29’190’000	478’073
Aubonne	Rue des Fossés-Dessous 15-35	3’544	1	7	21	23	3	106		1’002	19’329’900	26’985’230	32’020’000	1’502’734
Baden	Im Roggebode 3C-3E	3’902			9	15		29	6		15’205’500	6’814’000	15’790’000	273’830
Basel	Dolderweg 2/4, Rebgasse 17	977	2	8	14				2	203	5’468’200	8’284’000	11’040’000	385’658
Basel	Farnsburgerstr. 22	528	1	4	12			2		78	5’335’900	4’200’000	8’665’000	278’528
Basel	Grenzacherstr. 30/30a/32	2’601		2	13	9		69		573	14’905’100	14’888’000	21’180’000	764’471
Basel	Hochstr. 4-8	1’443		20	17	7		18		58	21’910’100	17’000’000	34’200’000	994’633
Basel	Leonhardsstr. 53/55	2’093	3	1	15	5		52		315	14’736’500	11’485’000	25’470’000	764’213
Basel	Prattelerstr. 9/11	4’281	5	28	27	6		17		130	13’480’200	15’712’000	24’270’000	950’340
Basel	Rümelinbachweg 10/12	1’036		2	5	1	2	50		795	7’856’700	11’230’000	9’080’000	320’165
Bassersdorf	Auenring 11/13	1’477		4	16			16	1		4’463’000	4’269’988	8’724’000	304’151
Bassersdorf	Im Baumgarten 1-5	3’945				18		23	3		6’672’000	6’174’970	8’965’000	378’579
Bassersdorf	Talgüetlistr. 1-5	5’996	3	1	7	9	5	43	2		8’842’500	9’889’971	14’680’000	565’530
Belmont-sur-Lausanne	Rte d’Arnier 8/10	StWE	1	3	7	5	2	21			5’170’300	5’446’969	7’251’000	368’141
Bern	Bierhübeliweg 35	456		2	5	5		1			3’480’200	3’615’000	6’678’000	224’062
Bern	Hintere Engehaldenstr. 34-38	6’600	1		8	28	4	46	11		14’213’300	20’310’000	21’930’000	942’059
Bern	Hostettlerweg 4, Beyelerweg 5, von-Gunten-Str. 5	BR		7	9	3	5	34			17’658’900	14’635’000	18’570’000	739’737
Bern	Länggassstr. 19	1’476	1	1	1	6		24	2	722	7’455’500	6’640’000	11’170’000	486’213
Bern	Lentulusstr. 37	482	12		1						1’338’500	1’800’000	2’853’000	109’367
Biel/Bienne	Gerbergasse 4-8, Freiestr. 11-15	4’034		37	23	26		27		1’195	36’266’700	28’880’000	36’140’000	1’803’978
Buchs	Fliederweg 2/4, Tulpenweg 1-7, Meierwiesenstr. 19	6’508	7	5	9	11	5	83	15	1’211	12’542’100	14’896’980	17’540’000	830’881
Bulle	Rue de la Berra 58/60	3’240		20	2	6		45			4’953’600	5’682’400	8’549’000	443’669
Bulle	Rue de la Léchère 51/53a/55-67/71/71a/73, Ch. de l’Abbé-Maignon 3/3a	13’602	4	11	25	48	4	135		425	21’765’200	29’237’000	35’220’000	1’777’426
Bussigny-près-Lausanne	Rue de l’Eguechaudens 1/3	3’573		13	12	14		42			10’340’800	13’109’550	17’390’000	747’471
Bussigny-près-Lausanne	Rue St-Germain 8C-8E, Ch. de Gravernay 14/16	2’123		1	2	47	2	70			19’470’000	15’973’580	31’580’000	1’288’544
Carouge	Pl. du Rondeau 8	280	16		2					240	3’918’300	4’310’000	8’927’000	332’961
Cham	Kleinweid 1-11/2-8	19’464	8		29	44	22	159	23	24	43’560’000	38’907’000	82’800’000	2’669’997
Chavannes-près-Renens	Av. de Préfaully 25a	362		23	8			41			7’031’700	6’271’708	10’980’000	546’047
Chavannes-près-Renens	Rte de la Maladière 8/10	2’176		16	8	8		50		715	7’219’600	9’314’650	9’934’000	603’509
Chavannes-près-Renens	Rue de la Blancherie 3	3’240	1	21	43	1		43			14’448’800	13’810’020	29’250’000	1’021’798
Chiasso	Corso San Gottardo 107	5’665	21	41	19	12		116	4	1’566	41’472’100	32’365’000	34’330’000	1’262’169
Crissier	Ch. de la Colline 16/18/22	2’600		2	15			24			3’102’100	3’543’840	4’726’000	237’105
Cureglia	Via Moretto 1a-1c, Via Cantonale 3	11’297		9	21	12	3		96	888	14’400’000	13’594’000	16’580’000	841’358
Dättwil b. Baden	Husmatt 2/3/4	StWE	12	6	17	11	5	68	18	1’118	12’260’500	19’617’245	18’610’000	1’064’771
Dielsdorf	Gumpenwiesenstr. 22-38	10’288		8	7	24	18	77	10		17’569’100	21’018’882	23’300’000	1’103’424
Dielsdorf	Gumpenwiesenstr. 33/35/40-52	15’112			18	52	11	127	27		25’108’100	24’895’267	35’210’000	1’556’310
Dietikon	Malerstr. 21-25	2’194		6	15			3			3’359’600	3’702’000	7’981’000	324’721
Dübendorf	Am Stadtrand 11-23	BR	13	31	51	33		78	7	1’896	63’109’500	47’000’000	67’930’000	3’446’081
Dübendorf	Bungertweg 11	2’211	8		7	9	1	29		105	7’221’500	7’894’996	12’730’000	483’701
Dübendorf	Höglerstr. 2-10	5’296		10	20	20		52	19		16’803’900	13’161’441	26’760’000	940’484
Dübendorf	Seidenweg 12/14, Am Wasser 2	3’350		15	10	15	5	46		1’021	26’366’600	15’172’435	35’600’000	1’329’595
Düdingen	Alfons-Aeby-Str. 39/41	6’432	16	16	8	16		57	2		11’740’700	11’974’321	18’140’000	803’023
Effretikon	Lindenstr. 16	3’738	6	5	20	11		43			8’366’900	8’835’978	14’360’000	612’596
Effretikon	Weiherstr. 21/23	2’177			6	6		14	1	12	3’646’600	4’380’020	6’634’000	248’584

[1)] Die Angaben zu den Mieteinheiten basieren auf den Mietverträgen. Sie können sich deshalb über die Jahre verändern.

		Grundstückfläche in m²	1- und 1½-Zimmer-Wohnungen	2- und 2½-Zimmer-Wohnungen	3- und 3½-Zimmer-Wohnungen	4- und 4½-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungsflächen in m²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
Embrach	Bankstr. 8-14	4’029	4	4	4	16	8	35	3		9’612’000	7’859’960	15’320’000	597’140
Emmenbrücke	Oberhofmatte 3-13	7’773		10	15	30	5	60	2		15’570’200	15’975’000	25’640’000	1’041’548
Engelburg	Kreuzstr. 6-30	7’606		15	23	16		81	16		11’734’000	14’045’400	17’870’000	793’419
Fislisbach	Steinäckerstr. 16a/16b, Schönbühlstr. 17a/17b	4’928		7	18	13		56	10		9’471’600	10’439’000	14’650’000	616’576
Frauenfeld	Thurstr. 26/26a/28	2’543		6	9	3		21	1		3’037’000	3’473’000	4’276’000	249’368
Genève	Av. d’Aïre 91B/91C	StWE			4	12	12	40		16	7’537’800	8’679’000	13’610’000	535’006
Genève	Av. Henri-Golay 3	1’496				5	6	17		303	4’130’200	5’701’000	8’217’000	340’277
Genève	Bd Georges-Favon 1/3, Quai de la Poste 8	511			1		7			1’154	7’778’400	11’020’000	15’220’000	661’472
Genève	Ch. des Crêts-de Champel 7	1’552	1	24	1	15	1	23			15’674’300	12’123’000	28’330’000	772’871
Genève	Ch. Grange-Canal 23-23b	2’268			6	18	6	44		588	8’665’300	13’307’000	16’290’000	730’224
Genève	Rue Daubin 33	1’093		35		6	4	12			9’171’900	7’106’000	23’350’000	604’148
Genève	Rue de Berne 8/10, Rue Michel-Roset 1	617		3	9	11	4			916	10’674’200	13’094’000	22’330’000	794’671
Genève	Rue de Soubeyran 2/2bis/4/4bis/4ter	3’319				42	28	88		68	23’233’000	27’468’000	43’800’000	1’575’092
Genève	Rue des Alpes 17	192	51				1			83	6’193’000	5’392’000	11’290’000	596’925
Genève	Rue des Bains 41/43	StWE			5	1	5	12		149	4’130’200	5’184’000	7’781’000	342’837
Genève	Rue des Pénates 3	376	62				1				4’434’200	4’912’000	11’320’000	576’674
Genève	Rue du Belvédère 7	122		7	5						1’933’100	2’882’000	4’435’000	148’486
Genève	Rue Jean-Violette 10	508	12	13		1		10		463	8’248’600	7’221’000	12’470’000	442’891
Genève	Rue Liotard 10	1’165	10	4	16	9		6		949	7’272’900	10’790’000	18’880’000	699’344
Gland	Rue de la Paix 10-18	6’485		12	18	13		86		115	8’581’000	17’072’063	16’650’000	789’285
Glattbrugg	Fliederstr. 6/8	1’625		10	6	3		14			3’952’900	4’459’905	8’265’000	301’920
Glattbrugg	Rosenstr. 9/11	1’297		4	14	4		5			4’499’000	4’444’980	11’340’000	366’234
Goldach	Haini-Rennhas-Str. 15	6’127		14	29	16		90			18’122’900	16’774’300	23’560’000	974’547
Goldach	Seebüelstr. 8/10	2’781		8	6	6		23	2		4’726’200	4’942’400	7’816’000	324’117
Grabs	Wassergasse 1a-1d	BR	1	13	14	4		30			11’227’200	9’558’400	12’120’000	545’768
Grand-Lancy	Av. des Communes-Réunies 2/6, Place du 1er Août 2	851				3	15			649	7’912’500	8’890’000	14’210’000	585’447
Gränichen	Mattenstr. 22-36	9’245		4	15	18	11	68	23		15’703’600	15’843’000	16’010’000	425’208
Hünenberg	Eichrüti 1-11/2-10/12a/12b/14a/14b/16a/16b	[2]	2	7	19	28	12	94	13		35’595’000	28’000’000	53’720’000	1’879’282
Hünenberg	Eichrüti 20-26/21a-21c/23a/23b	[2]		6	20	42	2	98	14	74	35’669’200	32’832’000	54’950’000	1’933’246
Hünenberg	Eichrüti 30-38/31/33	43’289	3	2	9	28	5	83	15		22’592’600	21’570’000	33’180’000	1’290’615
Kleindöttingen	Feldstr. 16/18	3’696		5	5	10	5	41			5’711’800	7’237’000	10’920’000	421’278
Kloten	Am Balsberg 22-28	5’760		6	16	14	9	73	6		13’326’700	12’350’000	20’260’000	803’568
Kloten	Am Balsberg 32	3’142	10	15	15	10		63			13’529’800	10’360’065	24’900’000	846’210
Kloten	Am Balsberg 34-38	9’099		26	16	32	9	116	10		33’589’900	25’674’860	51’510’000	1’783’895
Kloten	Balsbergweg 4-22	9’077		18	37	16		77	11	109	19’166’000	18’368’016	38’170’000	1’326’614
Kloten	Flughafenstr. 6/8	2’787		6	25				1	51	6’308’000	7’359’932	11’880’000	453’617
Kloten	Hardackerstr. 17-37, 18-32	18’467	37	12	90	12		141	23	334	31’281’500	32’361’780	64’060’000	2’352’805
Kloten	Hohrainlistr. 16-22	6’710	43	27	14	1		121	4		11’637’900	11’391’907	19’710’000	892’369
Kloten	Hohrainlistr. 47	1’058		5	10				1		3’214’000	3’149’968	5’893’000	214’849
Kloten	Schwimmbadstr. 9	945	27	4				12			4’279’000	3’170’020	10’210’000	351’667
Kloten	Thalwiesenstr. 17-21	3’765		24	16			22	6		8’317’400	8’681’238	15’970’000	578’013
Kloten	Thalwiesenstr. 23-27	3’868	5	40	14			51			12’848’500	11’264’408	24’400’000	873’701
Kreuzlingen	Esslenstr. 16-22	12’022		2	10	15	5	51	8		9’340’700	9’638’000	13’360’000	610’901
Kreuzlingen	Reutistr. 13/15	3’960		10	10	8		35			8’557’300	5’400’000	12’980’000	508’086
Kreuzlingen	Zeppelinstr. 11-15, Emmishoferstr. 37-41	[3]	1	2	12	27	4	64	11		14’911’600	13’335’000	20’680’000	911’494
Kriens	Amstutzweg 7, Amstutzstr. 24	4’917		2	10	12		33			15’559’500	9’071’000	20’450’000	681’862
Lausanne	Av. Auguste Tissot 6	1’219				4	4	8			2’998’700	5’340’300	7’593’000	257’581
Lausanne	Av. Dickens 2-8, Av. d’Ouchy 9, Ch. du Treyblanc 1	2’494			8	12		7		2’106	13’987’400	14’195’080	21’860’000	906’680
Lausanne	Av. Eugène-Rambert 5	877	2	4	7	4	3	11			4’197’900	4’426’052	7’734’000	358’980
Lausanne	Ch. de Bellerive 17	StWE	21	3				11			3’929’400	4’991’083	7’126’000	315’457

[2] Die Grundstücksfläche ist in Hünenberg, Eichrüti 30-38/31/33 berücksichtigt.

[3] Die Grundstücksfläche ist in Kreuzlingen, Esslenstr. 16-22 berücksichtigt.

		Grundstückfläche in m²	1- und 1½-Zimmer-Wohnungen	2- und 2½-Zimmer-Wohnungen	3- und 3½-Zimmer-Wohnungen	4- und 4½-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungsflächen in m²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
Lausanne	Ch. de la Prairie 60/62	2’398	100			1		31		100	9’920’700	8’369’761	18’310’000	994’229
Lausanne	Rue de Genève 75	548	23	40		1				799	12’519’600	13’350’480	24’020’000	889’798
Lausanne	Rue du Crêt 6	393	12								1’344’200	1’103’010	2’334’000	113’826
Le Lignon	Av. du Lignon 24/25/42/43/44/45	1’256			49	80	21	152		18	41’756’400	43’053’000	66’770’000	2’266’676
Le Mont-sur-Lausanne	Rte de Lausanne 14	3’171	4		10	4		38		1’212	6’017’000	8’916’490	6’562’000	524’883
Lenzburg	Aarauerstr. 39-45	3’455	6	6	12	6		22	1		7’768’500	5’795’000	7’972’000	175’846
Lenzburg	Gustav Zeiler-Ring 24-38, Dammweg 17-19	12’727	20	37	69	11		210		5’088	83’732’600	45’715’000	88’850’000	1’393’254
Lugano	Via Rinaldo Simen 16/18	2’205		12	24	12			51	183	12’130’000	11’405’000	17’040’000	790’969
Lutry	Ch. de la Culturaz 42A/42B/44A/44B	2’875	13	8	8	12	4	50			12’158’700	11’681’302	23’400’000	787’598
Luzern	Morgartenstr. 17, Zentralstr. 16	868	2	3	3	4	4	9		561	8’657’900	6’682’410	15’840’000	546’642
Männedorf	Alte Landstr. 396/398	1’866	1			2	4	19		111	4’403’300	6’284’989	6’717’000	271’684
Männedorf	Brunngasse 18	467			2	1	2				1’805’400	2’249’998	2’984’000	107’946
Männedorf	Hofenstr. 7	1’304			3	3		10	2		2’169’200	2’445’622	3’235’000	115’589
Männedorf	Mooshaldenstr. 40-46, 43/45, Herweg 1	10’232			9	19	5	38	6		14’956’000	12’766’340	18’920’000	783’201
Meilen	Gruebstr. 21/23	3’768		7	7	12		28		66	7’393’600	6’744’586	13’920’000	495’148
Möhlin	Riburgpark 1-7/2-8	8’610		12	28	32	2	92			30’679’900	23’113’000	31’130’000	656’435
Möhlin	Sailistr. 3, Schallengasse 32	2’911			7	8	2	23	3		8’393’300	6’225’000	8’548’000	182’097
Montreux	Av. des Alpes 38-58, Rue de la Rouvenettaz 8-14	3’506	1	3	37	15	17	35		2’397	32’656’900	38’795’880	27’790’000	1’462’147
Münchenbuchsee	Höheweg 14/18/20	2’478		6		15		21			5’768’400	7’442’235	7’819’000	356’598
Münchenbuchsee	Oberdorfstr. 35/35a/37/37a	BR	1	5		13	1	27		552	7’781’200	7’832’200	8’364’000	493’494
Muttenz	St. Jakobs-Str. 10/12	1’694	7	7	8	1		17	5		4’718’900	4’508’000	7’788’000	319’699
Niederhasli	Nöschikonerstr. 24	1’331		3	6	3		12			2’240’000	2’646’040	4’415’000	180’008
Nussbaumen	Flurstr. 4-10	6’281			24	26	3	74			14’238’600	19’384’940	24’320’000	988’834
Nyon	Ch. de la Redoute 30-38	9’911	15	12	39		9	86		691	19’210’000	20’352’100	30’700’000	1’520’644
Oberhasli	Rebstr. 13/15, Birchstr. 159-165	5’557	2	11	1	12	12	46	6		12’530’400	10’350’950	18’450’000	719’348
Obernau b. Kriens	Hubelstr. 12-20	7’449	4	9	12	28		63	7		14’349’000	14’629’000	21’100’000	840’941
Oftringen	Döbeligut 1-7/2-8	19’607	38	15	48	44	24	208	11		57’774’100	52’658’000	58’250’000	1’235’093
Onex	Rue du Vieux-Moulin 9/11	5’206		32		74		49	1	50	20’269’400	25’582’000	37’160’000	1’742’285
Opfikon	Farman-Str. 8-14, Blvd. Lilienthal 24-26	2’933		32	34	18		76		644	50’701’400	18’800’000	76’370’000	2’485’177
Préverenges	Rte d’Yverdon 25b	2’411			8	8		23			3’671’300	4’123’600	5’638’000	292’952
Préverenges	Rte de Genève 64C/64D	3’695	8	2	16	2		36			6’868’000	8’209’241	16’320’000	519’844
Pully	Av. de Lavaux 70a/70b	1’797	3	15	7	2		16			4’018’400	4’356’146	8’248’000	384’509
Rapperswil-Jona	Heimatstr. 20-30	8’753		6	22	32		92	15		16’094’400	18’053’000	28’730’000	1’134’993
Rapperswil-Jona	Säntisstr. 28	2’924		1	26	9		35			8’284’100	7’540’000	15’690’000	627’516
Reinach	Im Reinacherhof 61-89/61a/61b-89a/89b/91/93	5’136		12	15	15		48	4		16’634’700	11’745’000	21’230’000	865’257
Renens	Av. du 14 Avril 1/1B, 3-7, Rte de Crissier 14	3’709	4	23	26	16		95		2’841	25’608’300	34’679’787	43’580’000	1’868’166
Riaz	Rue de la Perrausa 8/14/16	StWE		3	12	3		26			3’302’400	4’031’800	5’504’000	265’441
Richterswil	Im Leemann 9	1’075	1	5	3	3		9	2		3’027’000	2’905’928	5’801’000	220’337
Richterswil	Zugerstr. 21/23	1’098	1	4	8	2		7		95	3’088’600	3’761’856	5’671’000	235’767
Riehen	Grenzacherweg 261/263	2’072		6	18	2		16			6’202’600	6’180’000	10’810’000	373’779
Riehen	Gstaltenrainweg 61-77, Niederholzboden 50-58	16’912	10	6	23	62	11	103	7		35’084’000	41’765’000	55’920’000	2’255’421
Rohr	Hauptstr. 35/37a-37d	9’267	4	3	13	15		89		1’295	19’500’500	17’940’000	18’950’000	1’007’260
Rorbas	Joselrain 2-18, Nauengasse 11-31	16’188		6	19	26	11	78	35	46	16’425’200	19’619’922	23’190’000	1’148’619
Rorbas	Nauengasse 14, Zilacherstr. 21/23	3’572		4	6	9	3	27	5		4’574’800	4’779’950	6’884’000	333’942
Rotkreuz	Birkenmatt 10/21/23	1’947	2	3		13	5	47	6	552	11’739’600	10’136’000	17’640’000	698’465
Rüfenacht	Alte Bernstr. 6/8	2’084	2	3	9	2	1	13	3		3’313’000	5’055’000	4’612’000	205’577
Rupperswil	Wiesenweg 35a/35b	2’620		16	14			41	3		15’806’700	10’751’450	16’970’000	299’370
Schlieren	Badenerstr. 90-94/104/110-114	4’495	20	29	31	39	5	117	1	1’223	71’733’000	45’198’702	94’650’000	3’007’626
Schliern b. Köniz	Talbodenstr. 84/86	2’258		4		12		15	3		5’200’200	4’966’000	6’401’000	285’389
Schöftland	Rosenweg 12-16	6’222				12	15	53	9		12’430’700	12’640’139	12’900’000	324’926
Sevelen	Guschastr. 11-23	8’580		17	28	22	2	103	3	16	14’553’700	20’514’500	18’250’000	1’070’900

		Grundstückfläche in m²	1- und 1½-Zimmer-Wohnungen	2- und 2½-Zimmer-Wohnungen	3- und 3½-Zimmer-Wohnungen	4- und 4½-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungsflächen in m²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
Spreitenbach	Geeracherstr. 14-32	7'804		20	17	21	1	83	14	61	13'241'000	22'470'000	25'850'000	1'060'071
St. Gallen	Folchartstr. 24	1'714			3	3	3	10		15	3'592'000	3'941'800	5'188'000	209'820
St. Gallen	Gerhaldenstr. 43/45	1'960			12	1	2	10			4'340'000	5'000'200	6'452'000	261'736
St. Gallen	Schneebergstr. 32/34	1'044		1	1	5	3	2	1		3'792'100	3'772'400	5'295'000	211'823
Stäfa	Tödistr. 9-15	3'664			4	20		24	4	88	5'626'500	7'407'013	13'850'000	488'428
Steinhausen	Grabenackerstr. 40-50/65	15'828	5	1	9	7	57	117	16	205	43'256'000	39'927'000	62'020'000	2'419'441
Steinmaur	Frohbergstr. 1-15	9'921			9	33	14	81	24	27	18'747'500	19'213'649	24'160'000	1'076'267
Suhr	Mühlemattweg 5-9/21-25	11'215	10	15	15	25	4	84	1		20'889'800	18'099'000	20'910'000	442'193
Thônex	Ch. Edouard-Olivet 7/9	922		4	4	6	4	20			4'233'500	5'029'000	6'177'000	320'947
Thun	Länggasse 1-1c, Frutigenstr. 16	5'500	12		18	23		102	1	2'530	22'988'300	31'700'000	32'060'000	1'483'737
Unterentfelden	Sämisweidstr. 1-5	4'273		9	18			28			9'957'100	7'000'000	10'140'000	193'265
Uster	Wilgüetlistr. 17/19	1'940			8	8		8			2'877'000	3'358'996	7'213'000	236'470
Villmergen	Oberdorfstr. 7/9	4'453		6	16	6		74	1		14'820'600	13'043'000	14'890'000	284'976
Wettingen	Ahornweg 1	2'181		8	17			7			5'361'900	6'064'000	10'120'000	379'595
Wettingen	Hardstr. 15/17	1'209		6	8			14	1		4'851'700	3'004'000	4'962'000	97'028
Wettingen	Jurastr. 51A-51C	3'251			7	15	5	53	5		15'006'600	10'217'471	15'430'000	293'066
Wettingen	Zentralstr. 98	2'058		7	14			8	1		6'701'500	3'876'000	6'781'000	128'429
Wetzikon	Ankengasse 5/9	1'902		9	6	3		18			3'293'500	3'385'991	7'220'000	273'108
Widen	Schachenfeldstr. 10-22, Bremgarterstr. 19-27/37-39, Dorngasse 27-35/41/43	49'129	7	5	53	114	75	359	41	569	83'352'800	110'244'660	133'860'000	5'643'394
Wil	Grundgasse 1-7/1a/3a/7a/2-12	11'718	3	8	24	22	4	70	17	233	16'636'200	21'804'000	23'540'000	1'107'746
Windisch	Joggelacker 1-11/2-12, Breitacker 17-27	14'953	1	17	31	28	8	187	33		34'256'300	19'712'000	34'920'000	702'803
Windisch	Pestalozzistr. 1-7/6-12, Kestenbergstr. 1-9	13'665		10	32	42	26	115	1		38'238'800	31'420'452	38'640'000	793'300
Winkel	Mülibachstr. 1-23	11'762			22	15	9	81		93	19'946'500	15'225'973	28'780'000	1'085'868
Winkel	Tüfwisstr. 11-21, Spichergasse 1-9/4-10	17'143	2	34	65	49	5	176	9	1'134	74'568'400	48'500'000	115'140'000	3'728'875
Winterthur	Hammerweg 1/3	886	3	9	3			11			2'966'200	2'859'980	6'330'000	205'134
Winterthur	Moosackerstr. 22-32	5'429		8	21	11		47	10		10'443'200	11'224'825	16'410'000	687'267
Winterthur	Pionierstr. 18-24, Bahnmeisterweg 12/14	4'422	12	21	35	43	7	144		2'032	53'651'000	40'445'040	91'430'000	3'666'952
Winterthur	Rütlistr. 17	808		4	14			6			4'837'500	4'350'025	9'326'000	330'196
Winterthur	Rychenbergstr. 55/57/61/67/73	8'288		12	37	36	11	185	16	3'972	71'205'300	68'993'237	83'620'000	3'400'086
Winterthur	Sulzbergstr. 1/3	1'473		15	20	5		22			7'853'000	7'269'980	16'880'000	579'781
Winterthur	Walkestr. 16	665	4	5	3	4		6			3'264'300	3'200'000	6'195'000	239'314
Wohlen	Alte Bahnhofstr. 8-12	4'289	6	6	24	12		90		645	13'113'700	12'953'000	12'970'000	347'617
Yverdon-les-Bains	Av. Général-Guisan 50-58	4'468	3	22	22	11	1	73		458	12'140'000	18'732'438	20'080'000	1'080'097
Zofingen	Kanalweg 12-26	12'346		20	28	48	24	143	3		27'290'000	37'068'000	33'390'000	1'802'302
Zug	Bleichimatt 15-19	1'879		3	21			10			3'396'700	4'845'000	13'520'000	460'933
Zug	Gimenenstr. 4	3'814		1	11	7	1	26			6'184'000	5'582'000	12'490'000	407'840
Zug	Steinhauserstr. 21-33	8'911	12	16	44	28		123			26'675'000	22'404'000	54'020'000	1'834'549
Zürich	Berninastr. 50/52, Blütenstr. 17/19	3'260	11	2		8		35	1	1'978	20'119'000	22'226'985	22'020'000	669'040
Zürich	Emil-Oprecht-Str. 1-9	4'230		24	48	6	6	35		822	35'091'000	24'200'000	67'970'000	2'395'475
Zürich	Feldstr. 63	166				5				76	2'394'500	2'660'000	6'250'000	160'278
Zürich	Georg-Kempf-Str. 1-12/14	16'379	11	11	64	60	5	152	15	481	37'776'800	41'221'277	85'880'000	2'863'091
Zürich	Gertrudstr. 36	172			5						1'872'000	1'585'073	4'598'000	117'648
Zürich	Guggachstr. 23	533			5	4		4		78	2'857'500	2'640'000	6'864'000	182'365
Zürich	Habsburgstr. 39	322			10			2			4'372'000	3'439'980	10'030'000	244'283
Zürich	Hohlstr. 283-305	8'134	2	15	38	26		108	7	2'014	30'022'100	38'859'970	59'010'000	2'014'730
Zürich	Hornbachstr. 33	244	1		1	4		2			2'483'100	2'309'950	7'026'000	190'135
Zürich	Im oberen Boden 15-23	5'618		3	4	20	9	55	15	70	20'185'900	16'041'060	31'650'000	833'787
Zürich	Kinkelstr. 24	634			8			3	3		2'601'100	2'530'020	6'575'000	185'976
Zürich	Klosbachstr. 133	607					4	4	1		2'323'900	3'256'474	7'216'000	214'908
Zürich	Kreuzstr. 40	712		22	4	5	1	15		371	17'347'200	11'499'950	40'990'000	1'047'541
Zürich	Lagerstr. 81-91	2'677	12	69	8			71			16'777'600	18'206'063	49'500'000	1'547'566

Grundstücksverzeichnis per 31. Dezember 2022 der Anlagegruppe Casareal

			Grundstückfläche in m²	1- und 1½-Zimmer-Wohnungen	2- und 2½-Zimmer-Wohnungen	3- und 3½-Zimmer-Wohnungen	4- und 4½-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungsflächen in m²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
	Zürich	Landhusweg 3, Seebacherstr. 8	1’639	1	5	5	2		8	2		3’026’700	4’624’975	6’510’000	230’856
	Zürich	Martastr. 134	152			5				1		2’049’000	1’669’577	4’296’000	112’188
	Zürich	Martastr. 144, Aemtlerstr. 106	358		6	11			2	1		4’428’000	4’168’716	12’960’000	325’261
	Zürich	Nordstr. 227	370		1	6			5		131	2’952’000	2’290’030	6’291’000	188’883
	Zürich	Oerlikonerstr. 63/65	StWE			10	6		18			5’145’500	7’887’598	11’550’000	395’857
	Zürich	Roggenstr. 6/8	500		24	4						5’445’500	4’689’984	17’170’000	474’553
	Zürich	Schwandenholzstr. 264-272	4’759	2		4	20	6	37	18		12’262’900	13’819’060	19’600’000	702’242
	Zürich	Singlistr. 31-35	1’925			12	7		8		27	5’044’600	5’055’020	12’320’000	362’983
	Zürich	Stiglenstr. 53/55	1’682	8		16			9			5’991’000	4’555’000	12’290’000	385’476
	Zürich	Trottenstr. 33/35	1’184	12		12			24			6’012’600	4’700’000	12’080’000	360’227
	Zürich	Wieslergasse 12/14	1’963		6	14			9	7	44	7’093’400	5’899’000	14’610’000	464’342
	Zürich	Zweierstr. 164	140					1	1		25	1’617’000	1’674’913	3’524’000	90’801
	Total fertige Bauten		**960’211**	**938**	**1’795**	**3’025**	**2’781**	**736**	**10’118**	**920**	**61’158**	**3’083’400’500**	**2’926’333’281**	**4’674’913’000**	**172’095’051**
Angefangene Bauten	**Grand-Lancy**	Ch. des Anémones 2-8, A. Eugène-Lance 90										56’200’000	23’331’000	56’200’000	
	Zürich	Anton Higi-Str. 6/8/12/14										5’323’000	4’240’000	8’974’000	133’086
	Total angefangene Bauten											**61’523’000**	**27’571’000**	**65’174’000**	**133’086**
Bauland	**Total Bauland (inklusive Abbruchobjekte)**											**0**	**0**	**0**	**0**
Miteigentumsanteile	**Visp**	Brückenweg 8-14	ME		25	33	21		88	1	6’426	29’713’200	22’662’750	37’020’000	1’682’573
	Total Miteigentumsanteile			**0**	**25**	**33**	**21**	**0**	**88**	**1**	**6’426**	**29’713’200**	**22’662’750**	**37’020’000**	**1’682’573**
Total Grundstücksverzeichnis	**Bauland (inklusive Abbruchobjekte)**											0	0	0	0
	Angefangene Bauten											61’523’000	27’571’000	65’174’000	133’086
	Fertige Bauten											3’083’400’500	2’926’333’281	4’674’913’000	172’095’051
	Miteigentumsanteile											29’713’200	22’662’750	37’020’000	1’682’573
	Total											**3’174’636’700**	**2’976’567’031**	**4’777’107’000**	**173’910’711**

Miteigentum:

Visp, Brückenweg 8-14
Miteigentumsanteil ½
Finanzzahlen: nur Anteil Turidomus abgeildet

Aufstellung der Käufe und Verkäufe:

Käufe:	Aarau, Neugutstr. 4	per 01.07.2022
	Aarau, Rütmattstr. 5/6	per 01.07.2022
	Aarau, Wöschnauring 25-31	per 01.07.2022
	Aarburg, Im Kupferschmied 2-16/5-11, Feldstr. 3a/3b/5a/5b	per 01.07.2022
	Arbon, Zentralstr. 2-6, Dubois-Weg 1	per 01.07.2022
	Baden, Im Roggebode 3C-3E	per 01.07.2022
	Gränichen, Mattenstr. 22-36	per 01.07.2022
	Lenzburg, Aarauerstr. 39-45	per 01.07.2022
	Lenzburg, Gustav Zeiler-Ring 24-38, Dammweg 17-19	per 01.07.2022
	Möhlin, Riburgpark 1-7/2-8	per 01.07.2022
	Möhlin, Sailistr. 3, Schallengasse 32	per 01.07.2022
	Oftringen, Döbeligut 1-7/2-8	per 01.07.2022
	Rupperswil, Wiesenweg 35a/35b	per 01.07.2022
	Schöftland, Rosenweg 12-16	per 01.07.2022
	Suhr, Mühlemattweg 5-9/21-25	per 01.07.2022
	Unterentfelden, Sämisweidstr. 1-5	per 01.07.2022
	Villmergen, Oberdorfstr. 7/9	per 01.07.2022
	Wettingen, Hardstr. 15/17	per 01.07.2022
	Wettingen, Jurastr. 51A-51C	per 01.07.2022
	Wettingen, Zentralstr. 98	per 01.07.2022
	Windisch, Joggelacker 1-11/2-12, Breitacker 17-27	per 01.07.2022
	Windisch, Pestalozzistr. 1-7/6-12, Kestenbergstr. 1-9	per 01.07.2022
	Wohlen, Alte Bahnhofstr. 8-12	per 01.07.2022
	Zürich, Blütenstr. 19 (Arrondierung)	per 06.10.2022

Käufe / Verkäufe*	Gebenstorf, Oberriedenstr. 8	per 01.12.2022
	Laufenburg, Neuhofstr. 2/4	per 01.12.2022
	Reinach, Kirchenbreitestr. 40/42	per 01.12.2022
	Remigen, Hintertrottenstr. 19/21	per 01.12.2022
	Suhr, Mühlemattweg 36	per 01.12.2022
	Unterentfelden, Eppenbergstr. 26/28	per 01.12.2022
	Windisch, Lindhofstr. 11/11a	per 01.12.2022
	Wittnau, Unterer Kirchweg 5/7	per 01.12.2022
	Wohlen, Niederwilerstr. 11/11a	per 01.12.2022

* Im Zuge der Sacheinlage der Aargauischen Pensionskasse (APK) in die Anlagegruppe Casareal wurden per 1. Juli 2022 neun Liegenschaften übernommen, die per 1.12.2022 wieder verkauft wurden.

Verkäufe:	Celerina, Chesa Faratscha K/L/M	per 26.04.2022
	Collex-Bossy, Rte de Collex 185/187	per 01.12.2022

Abschluss per 31.12.	Ausschüttung pro Anspruch und Ertragsjahr in CHF	Ausschüttungs-rendite[2] in %	Anlage-rendite[2] in %	Inventarwert nach Ausschüttung in CHF	Anzahl Ansprüche
2003[1]				1’000.00	1’422’478
2003	50.00	4.76	5.57	1’005.98	1’422’478
2004	45.00	4.73	4.19	1’008.23	1’767’375
2005	45.00	4.27	4.45	1’008.10	1’767’375
2006	45.00	4.27	5.66	1’020.73	1’767’375
2007	46.00	4.32	4.99	1’024.84	1’767’375
2008	45.00	4.21	4.91	1’031.42	1’767’375
2009	45.00	4.18	5.44	1’042.99	1’767’375
2010	45.00	3.98	8.48	1’086.40	1’860’375
2011	48.00	4.02	9.99	1’146.88	1’931’575
2012	49.00	3.93	8.82	1’199.00	1’973’575
2013	49.00	3.79	7.79	1’243.45	2’027’006
2014	50.00	3.78	6.35	1’272.43	2’089’899
2015	46.00	3.33	8.59	1’335.68	2’135’430
2016	46.00	3.22	7.07	1’384.13	2’170’823
2017	46.00	3.13	6.06	1’421.97	2’188’384
2018	46.00	3.05	6.02	1’461.53	2’188’384
2019	44.00	2.82	6.72	1’515.76	2’228’384
2020	44.00	2.71	7.20	1’580.93	2’292’584
2021	44.00	2.59	7.59	1’656.95	2’292’584
2022	44.00	2.56	3.63	1’673.02	2’644’773

[1] Gründung 01.01.2003.

[2] Definition gemäss KGST-Richtlinie Nr. 1 «Berechnung und Publikation der Kennzahlen von direkt in der Schweiz investierenden Immobilien-Anlagegruppen» (Stand 1. September 2016).

Eckdaten

	31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF
Gesamtvermögen	1’693’840’404	1’353’483’242
Marktwert fertige Bauten	1’619’808’000	1’294’030’000
Nettovermögen	1’304’051’328	1’193’430’583
Anzahl Ansprüche	1’028’737	961’547
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1’224.62	1’198.16
Ausschüttung pro Anspruch	43.00	43.00

Finanzielle Kennzahlen [1)]

	31.12.2022	31.12.2021
Mietausfallquote	2.83%	4.30%
Fremdfinanzierungsquote	19.00%	6.88%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	86.53%	85.36%
Betriebsaufwandquote (TERISA(GAV))	0.13%	0.13%
Betriebsaufwandquote (TERISA(NAV))	0.16%	0.15%
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.61%	6.87%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.71%	6.10%
Ausschüttungsrendite	3.39%	3.46%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	101.01%	109.00%
Anlagerendite	5.80%	7.11%

[1)] Definition gemäss KGST-Richtlinie Nr. 1 «Berechnung und Publikation der Kennzahlen von direkt in der Schweiz investierenden Immobilien-Anlagegruppen» (Stand 1. September 2016).

Umweltrelevante Kennzahlen [2) 3)]
(ungeprüft)

	31.12.2021
Abdeckungsgrad [4)]	89.7%
Energieträgermix [5)]	
Öl	10.6%
Gas	31.0%
Fernwärme	48.6%
Wärmepumpe	0.0%
Pellets	0.0%
Allgemeinstrom	9.9%
Energieverbrauch	8’346 MWh
Energieintensität [6)]	64.8 kWh / m^2 EBF
Treibhausgasemissionen [7)]	855 t CO_2eq
Intensität der Treibhausgasemissionen [6) 7)]	6.6 kg CO_2eq / m^2 EBF

[2)] Definition gemäss KGAST-Empfehlung «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilien-Anlagegruppen», Stand: 16. September 2022. Die Methodik sowie die Aufbereitung der Daten erfolgte durch REIDA (Real Estate Investment Data Association).
[3)] Die Verbrauchswerte umfassen den Wärmeverbrauch für Heizung und Warmwasser sowie den Allgemeinstrom (= Scope 2). Der Mieterstrom ist nicht enthalten. Die Verbrauchswerte sind klimakorrigiert nach ATD (Akkumulierte Temperaturdifferenzen) gem. SIA 380: 2021, Anhang F.
[4)] Der Abdeckungsgrad entspricht dem Anteil der Energiebezugsfläche mit gemessener Energie (durch den Eigentümer bzw. den Mieter beschaffte Heizenergie).
[5)] Anteil Energieträgermix nach Energieverbrauch
[6)] Die Energiebezugsfläche (EBF) wird mit den folgenden nutzungsspezifischen Umrechnungsfaktoren aus der vermietbaren Fläche multipliziert: Wohnen 1.3; Büro 1.2; Verkauf und Lager 1.1; Andere 1.25.
[7)] Die CO_2-Äquivalente (CO_2eq) werden gemäss Definition des «Greenhouse Gas Protocol» berechnet.

Valoren-Nr.	2.048.806
ISIN-Code	CH0020488067

Vermögensrechnung

Investitionen und Desinvestitionen

	CHF
Kauf	
Aarau, Bachstr. 15	55’323’000
Aarau, Obere Vorstadt 3, Bahnhofstr. 8	9’432’000
Dättwil, Täfernstr. 16/16a	17’604’700
Genève, Rue du Rhône 2, Rue de la Monnaie 1-3, Passage 4-6, Place de Bel-Air 4	209’261’000
Teilzukauf	
Emmenbrücke, Bahnhofstr. 3	12’151’600
Erneuerungen	
Basel, Aeschengraben 9	3’703’000
Zürich, Baumackerstr. 35, Gubelstr. 28, 32-36, Schulstr. 3	753’000
Diverse	42’000
Total Investitionen 2022	**308’270’300**
Verkäufe	
Chur, Giacomettistr. 32/34	12’650’000
Total Desinvestitionen 2022	**12’650’000**

Marktwertschätzungen und Inventarwert
Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2022 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Proreal beträgt CHF 1’677’691’348 (Vorjahr CHF 1’352’015’311).

Die Marktwerte der Bestandesliegenschaften wurden mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Angefangene Bauten werden «at cost» bewertet. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 1.9% (Vorjahr 1.9%) und 3.8% (Vorjahr 3.8%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.5% (Vorjahr 2.6%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen.

Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 31. Dezember 2022 auf CHF 1’224.62 (Vorjahr CHF 1’198.16) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit
Zugunsten der Aargauischen Pensionskasse wurden im Rahmen einer Vermögensübertragung (Sacheinlage) 67’190 Ansprüche per 1. Juli 2022 ausgegeben. Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Proreal zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 80’504’366 zu.

Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Erfolgsrechnung

Erträge
Das Total des Soll-Mietertrags inkl. Baurechtszinsertrag nahm um 6.6% auf CHF 54’880’157 zu. Die Mietausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 2.83% (CHF 1’552’000) des SollMietertrags inkl. Baurechtszinsertrag gegenüber 4.30% (CHF 2’213’427) im Vorjahr.
Die grössten Leerstände bestanden in der Liegenschaft Zürich, Baumackerstrasse 35, Gubelstrasse 28, 32-36 (CHF 195’901) und Zürich, Binzmühlestrasse 170 (CHF 411’138).

Aufwendungen
Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 173'332 auf CHF 593'083 gestiegen. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 2'449'173 (Vorjahr CHF 2'635'072) und machte somit 4.6% (Vorjahr 5.4%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 4'675'906 (Vorjahr CHF 8'050'618) bzw. 8.7% (Vorjahr 16.4%) des Mietertrags netto aufgewendet.

Berechnung Nettoinventarwert

Der Nettoinventarwert eines Anspruchs ergibt sich aus dem Marktwert des Gesamtvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten sowie um die bei der Liquidation des Stiftungsvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl ausgegebener Ansprüche. Der «Vortrag auf neue Rechnung» ist im Nettoinventarwert berücksichtigt.

Verpflichtungen

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

	Investitionsbeschluss CHF	Investiert CHF	Offene Verpflichtungen CHF
Kauf			
Allschwil, SIP Main Campus, Etappe 2	145'000'000	23'000	144'977'000
Zürich, Albulastr. 57	14'090'000	14'090'000	0
Erneuerungen			
Basel, Aeschengraben 9	17'640'000	14'988'000	2'652'000
Zürich, Baumackerstr. 35, Gubelstr. 28, 32-36, Schulstr. 3	4'811'000	4'511'000	300'000
Total Verpflichtungen per 31.12.2022	**181'541'000**	**33'612'000**	**147'929'000**

Für den Kauf in Zürich, Albulastrasse 57, wurde der Vertrag im Dezember 2022 unterzeichnet und die Kaufpreiszahlung ist bereits geleistet worden, wobei das Eigentum an der Immobilie noch nicht übergegangen ist. Der bereits investierte Betrag für Zürich ist in den kurzfristigen Forderungen enthalten.

Das Neubauprojekt in Allschwil (SIP Main Campus, Etappe 2) wird voraussichtlich per 01.01.2024 übertragen.

Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2022 beträgt CHF 43'794'915. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 17'390'634) steht ein Betrag von CHF 61'185'549 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Betrag von CHF 43.00 (Vorjahr CHF 43.00) je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 3.39% (Vorjahr 3.46%). Die Anlagerendite beläuft sich auf 5.80% (Vorjahr 7.11%).

Vermögensrechnung per 31. Dezember	2022 CHF	2021 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	**16’149’056**	**1’467’931**
Flüssige Mittel	123’203	131’785
Kurzfristige Forderungen	16’025’853	1’336’146
Rechnungsabgrenzungen	0	0
Anlagevermögen	**1’677’691’348**	**1’352’015’311**
Immobilien	**1’677’691’348**	**1’352’015’311**
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0	0
Fertige Bauten (inklusive Land)	1’619’808’000	1’294’030’000
Miteigentumsanteile	57’883’348	57’985’311
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
Gesamtvermögen	**1’693’840’404**	**1’353’483’242**
Passiven		
Fremdkapital	**389’789’076**	**160’052’659**
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1’160’592	1’024’968
Rechnungsabgrenzungen	96’484	72’691
Hypothekarschulden	318’700’000	93’000’000
Andere verzinsliche Darlehen	0	0
Latente Steuern	69’832’000	65’955’000
Nettovermögen	**1’304’051’328**	**1’193’430’583**
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	961’547	878’258
Veränderungen im Berichtsjahr	67’190	83’289
Stand am Ende der Berichtsperiode	1’028’737	961’547
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	**1’267.62**	**1’241.16**
Ausschüttung	43.00	43.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	**1’224.62**	**1’198.16**
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	**42.57**	**39.45**
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	1’193’430’583	1’055’503’446
Zeichnungen	80’504’366	96’517’792
Rücknahmen	0	0
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-41’346’521	-37’765’094
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	71’462’899	79’174’440
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	1’304’051’328	1’193’430’583

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	2022 CHF	2021 CHF
Mietertrag netto	**53’581’648**	**49’087’535**
Soll-Mietertrag	53’431’562	50’040’884
Minderertrag Leerstand	-1’524’243	-2’029’424
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-27’757	-184’003
Übrige Erträge aus Liegenschaften	1’702’086	1’260’078
Unterhalt Immobilien	**-7’125’079**	**-10’685’690**
Instandhaltung	-2’449’173	-2’635’072
Instandsetzung	-4’675’906	-8’050’618
Operativer Aufwand	**-3’738’757**	**-3’459’246**
Ver- und Entsorgungskosten	-101’391	-98’281
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-565’505	-584’940
Delkredere	0	0
Versicherung	-470’717	-460’808
Bewirtschaftungshonorare	-1’283’339	-1’206’392
Vermietungs- und Insertionskosten	-94’974	-196’324
Übriger operativer Aufwand	-401’627	-140’325
Steuern und Abgaben	-821’203	-772’176
Operatives Ergebnis	**42’717’812**	**34’942’599**
Sonstige Erträge	**2’058’803**	**1’750’579**
Aktivzinsen	3’681	1’923
Aktivierte Bauzinsen	127’952	65’099
Baurechtszinsertrag	1’448’595	1’436’812
Übrige Erträge	478’575	246’745
Finanzierungsaufwand	**-1’759’681**	**-1’599’682**
Hypothekarzinsen	-593’083	-419’751
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	0	-7’087
Baurechtszinsaufwand	-1’166’598	-1’172’844
Verwaltungsaufwand	**-666’603**	**-443’280**
Vergütung Geschäftsführung	-328’126	-255’578
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-57’771	-57’500
Übriger Verwaltungsaufwand	-280’706	-130’202
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	**1’444’585**	**3’283’252**
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	1’444’585	3’283’252
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0	0
Nettoertrag des Rechnungsjahres	**43’794’915**	**37’933’469**
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	**1’004’147**	**0**
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	1’004’147	0
Realisierter Erfolg	**44’799’062**	**37’933’469**
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	**26’663’837**	**41’240’971**
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	30’540’837	51’269’971
Veränderung latente Steuern	-3’877’000	-10’029’000
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	**71’462’899**	**79’174’440**
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	43’794’915	37’933’469
Vortrag des Vorjahres	17’390’634	20’803’686
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	**61’185’549**	**58’737’155**
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-44’235’691	-41’346’521
Vortrag auf neue Rechnung	**16’949’858**	**17’390’634**

			Grundstückfläche in m²	1- und 1½-Zimmer-Wohnungen	2- und 2½-Zimmer-Wohnungen	3- und 3½-Zimmer-Wohnungen	4- und 4½-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungsflächen in m²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
Fertige Bauten[1]	**Aarau**	Bachstr. 15	4’108						9			55’323’000	32’689’000	57’110’000	1’166’196
	Aarau	Obere Vorstadt 3, Bahnhofstr. 8	613								1’716	9’432’000	12’279’000	9’541’000	221’454
	Basel	Aeschengraben 9	3’549			1			243	1	7’237	51’939’700	44’127’000	78’710’000	2’724’003
	Basel	Steinentorstr. 45	282	12	3						851	6’848’300	6’159’000	9’909’000	390’472
	Bern	Hilfikerstr. 1	BR						105	1	14’857	76’586’000	77’000’000	84’530’000	3’644’311
	Bern	Hilfikerstr. 3	BR						114	6	16’290	79’458’400	84’000’000	90’010’000	3’873’652
	Bremgarten	Sonnengutstr. 2/4	STWE						61	4	7’844	32’899’800	27’272’107	32’920’000	2’382’753
	Dättwil	Täfernstr. 16/16a	3’914				1		105		5’687	17’604’700	28’528’000	16’880’000	379’420
	Dübendorf	Lagerstr. 14	5’061						133		7’782	24’043’600	20’299’974	19’740’000	1’317’498
	Emmenbrücke	Bahnhofstr. 3/7	3’611	1	3		1		29	1	1’416	15’407’000	7’366’000	16’810’000	272’872
	Genève	Quai du Seujet 20	632					15	66	1	2’371	22’351’400	22’650’000	30’840’000	1’359’040
	Genève [2]	Rue du Marché 30-36	1’052								4’569	113’395’800	25’796’500	109’080’000	2’218’497
	Genève	Rue du Rhône 2, Rue de la Monnaie 1-3, Passage 4-6, Place de Bel-Air 4	929								8’187	209’261’000	65’000’000	236’600’000	247’652
	Genève	Rue du Stand 15	BR						71		3’253	46’683’000	20’865’000	48’960’000	1’813’613
	Grand-Lancy	Av. Eugène Lance 38/38Bis	4’292						95		5’833	38’467’000	31’842’000	33’150’000	1’318’403
	Ittigen	Ey 10	7’582						240	14	26’545	123’037’000	131’060’000	133’530’000	5’414’916
	Liebefeld	Stationsstr. 12/14	4’857				1		125	2	10’562	28’764’200	36’000’000	35’420’000	1’849’417
	Zug	Baarerstr. 82	1’412		8	3	2		72	1	2’502	20’519’000	15’030’000	30’920’000	1’162’341
	Zürich	Albulastr. 55/57	4’518						88		7’325	23’412’900	28’300’000	23’520’000	1’331’976
	Zürich	Baumackerstr. 35, Gubelstr. 28, 32-36, Schulstr. 3	4’998	8	2	20	19	3	128	4	9’171	68’737’400	66’640’000	87’050’000	3’518’681
	Zürich	Binzmühlestr. 170	10’715						74		18’508	59’198’700	37’550’000	68’690’000	2’857’274
	Zürich	Bleicherweg 21, Beethovenstr. 35	1’461						71	2	7’302	111’982’000	55’663’813	158’940’000	4’973’077
	Zürich	Eisengasse 16	423		1	1			5		668	4’413’000	4’326’000	7’929’000	256’360
	Zürich	Eisengasse 18	264			1	1	1	3	1		6’826’000	3’900’000	7’189’000	192’308
	Zürich	Josefstr. 212-218	7’056						72	1	17’555	81’462’100	50’240’000	141’970’000	6’022’516
	Zürich	Mühlebachstr. 70	531		1	1			21		1’313	11’325’000	5’936’000	16’370’000	576’406
	Zürich	Seefeldstr. 108	932				3	3	18	2	1’255	9’864’100	9’300’035	21’910’000	675’280
	Zürich	Wiesenstr. 11	755					1	8	1	913	5’432’200	5’062’361	11’580’000	418’019
	Total fertige Bauten		**73’547**	**21**	**18**	**27**	**28**	**23**	**1’956**	**42**	**191’511**	**1’354’674’300**	**954’881’791**	**1’619’808’000**	**52’578’409**

[1] Die Angaben zu den Mieteinheiten basieren auf den Mietverträgen. Sie können sich deshalb über die Jahre verändern.
[2] Wirtschaftliche Berechtigung 50%.

Grundstücksverzeichnis per 31. Dezember 2022 der Anlagegruppe Proreal

			Grundstückfläche in m²	1- und 1½-Zimmer-Wohnungen	2- und 2½-Zimmer-Wohnungen	3- und 3½-Zimmer-Wohnungen	4- und 4½-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungsflächen in m²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
Angefangene Bauten	**Total angefangene Bauten**											**0**	**0**	**0**	**0**
Bauland	**Total Bauland (inklusive Abbruchobjekte)**											**0**	**0**	**0**	**0**
Miteigentumsanteile	**Bellinzona**	Via Nizzola 1a/1b	ME		2	6	1		193	22	189	7'125'000	14'044'800	7'578'720	438'273
	Bern	Terrain Spitalgasse 17-21, Schauplatzgasse 8/10	A-BR/ME									32'626'500	A-Baurecht	50'304'628	1'448'595
	Total Miteigentumsanteile			**0**	**2**	**6**	**1**	**0**	**193**	**22**	**189**	**39'751'500**	**14'044'800**	**57'883'348**	**1'886'868**
Total Grundstücksverzeichnis	**Bauland (inklusive Abbruchobjekte)**											0	0	0	0
	Angefangene Bauten											0	0	0	0
	Fertige Bauten											1'354'674'300	954'881'791	1'619'808'000	52'578'409
	Miteigentumsanteile											39'751'500	14'044'800	57'883'348	1'886'868
	Total											**1'394'425'800**	**968'926'591**	**1'677'691'348**	**54'465'277**

Miteigentum:
Bellinzona, Via Nizzola 1a/1b
Miteigentumsanteil 456/1000
Finanzzahlen: nur Anteil Turidomus abgebildet

Bern, Terrain Spitalgasse 17-21, Schauplatzgasse 8/10
Miteigentumsanteil 1824/5760
Finanzzahlen: nur Anteil Turidomus abgebildet

Aufstellung der Käufe und Verkäufe:

Käufe:	Aarau, Bachstr. 15	per 01.07.2022
	Aarau, Obere Vorstadt 3, Bahnhofstr. 8	per 01.07.2022
	Dättwil, Täfernstr. 16/16a	per 01.07.2022
	Emmenbrücke, Bahnhofstr. 3 (Arrondierung)	per 01.07.2022
	Genève, Rue du Rhône 2, Rue de la Monnaie 1-3, Passage 4-6, Place de Bel-Air 4	per 12.12.2022
Verkäufe:	Chur, Giacomettistr. 32/34	per 01.12.2022

Abschluss per 31.12.	Ausschüttung pro Anspruch und Ertragsjahr in CHF	Ausschüttungs-rendite[2] in %	Anlage-rendite[2] in %	Inventarwert nach Ausschüttung in CHF	Anzahl Ansprüche
2003[1]				1’000.00	388’366
2003	50.00	4.76	2.48	973.49	388’366
2004	45.00	4.89	2.46	956.60	394’930
2005	35.00	4.49	1.39	944.21	394’930
2006	35.00	3.57	3.40	941.22	489’602
2007	40.00	4.08	7.15	964.36	534’357
2008	42.50	4.22	2.95	947.11	534’357
2009	43.50	4.40	4.37	944.87	534’357
2010	43.50	4.30	7.14	968.85	596’735
2011	43.50	4.12	8.98	1’012.37	636’635
2012	45.00	4.19	6.10	1’029.17	655’635
2013	46.50	4.28	5.48	1’039.02	680’734
2014	45.00	4.18	3.55	1’030.88	737’144
2015	45.00	4.16	4.90	1’036.37	878’258
2016	45.00	4.14	4.97	1’042.85	878’258
2017	45.00	4.08	5.81	1’058.47	878’258
2018	45.00	3.99	6.46	1’081.82	878’258
2019	43.00	3.67	8.27	1’128.31	878’258
2020	43.00	3.58	6.51	1’158.81	878’258
2021	43.00	3.46	7.11	1’198.16	961’547
2022	43.00	3.39	5.80	1’224.62	1’028’737

[1] Gründung 01.01.2003.

[2] Definition gemäss KGST-Richtlinie Nr. 1 «Berechnung und Publikation der Kennzahlen von direkt in der Schweiz investierenden Immobilien-Anlagegruppen» (Stand 1. September 2016).

Eckdaten

	31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF
Gesamtvermögen	1’393’943’871	1’116’485’396
Marktwert fertige Bauten	1’014’090’000	830’990’000
Nettovermögen	1’289’098’055	872’923’280
Anzahl Ansprüche	1’229’676	836’067
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1’023.32	1’019.08
Ausschüttung pro Anspruch	25.00	25.00

Finanzielle Kennzahlen [1)]

	31.12.2022	31.12.2021
Mietausfallquote	9.61%	14.91%
Fremdfinanzierungsquote	6.97%	21.51%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	101.76%	88.50%
Betriebsaufwandquote (TERISA(GAV))	0.12%	0.13%
Betriebsaufwandquote (TERISA(NAV))	0.14%	0.16%
Eigenkapitalrendite (ROE)	2.82%	3.10%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2.46%	2.78%
Ausschüttungsrendite	2.38%	2.39%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	80.83%	95.87%
Anlagerendite	2.87%	3.14%

[1)] Definition gemäss KGST-Richtlinie Nr. 1 «Berechnung und Publikation der Kennzahlen von direkt in der Schweiz investierenden Immobilien-Anlagegruppen» (Stand 1. September 2016).

Umweltrelevante Kennzahlen [2) 3)]
(ungeprüft)

	31.12.2021
Abdeckungsgrad [4)]	75.9%
Energieträgermix [5)]	
Öl	3.9%
Gas	75.3%
Fernwärme	15.7%
Wärmepumpe	0.0%
Pellets	0.0%
Allgemeinstrom	5.1%
Energieverbrauch	9’265 MWh
Energieintensität [6)]	145.7 kWh / m^2 EBF
Treibhausgasemissionen [7)]	1’424 t CO_2eq
Intensität der Treibhausgasemissionen [6) 7)]	22.4 kg CO_2eq / m^2 EBF

[2)] Definition gemäss KGAST-Empfehlung «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilien-Anlagegruppen», Stand: 16. September 2022. Die Methodik sowie die Aufbereitung der Daten erfolgte durch REIDA (Real Estate Investment Data Association).
[3)] Die Verbrauchswerte umfassen den Wärmeverbrauch für Heizung und Warmwasser sowie den Allgemeinstrom (= Scope 2). Der Mieterstrom ist nicht enthalten. Die Verbrauchswerte sind klimakorrigiert nach ATD (Akkumulierte Temperaturdifferenzen) gem. SIA 380: 2021, Anhang F.
[4)] Der Abdeckungsgrad entspricht dem Anteil der Energiebezugsfläche mit gemessener Energie (durch den Eigentümer bzw. den Mieter beschaffte Heizenergie).
[5)] Anteil Energieträgermix nach Energieverbrauch
[6)] Die Energiebezugsfläche (EBF) wird mit den folgenden nutzungsspezifischen Umrechnungsfaktoren aus der vermietbaren Fläche multipliziert: Wohnen 1.3; Büro 1.2; Verkauf und Lager 1.1; Andere 1.25.
[7)] Die CO_2-Äquivalente (CO_2eq) werden gemäss Definition des «Greenhouse Gas Protocol» berechnet.

Valoren-Nr.	30.770.251
ISIN-Code	CH0307702511

Vermögensrechnung

Investitionen und Desinvestitionen

	CHF
Käufe	
Aarau, Bahnhofplatz 2	18’453’000
Aarau, Hintere Bahnhofstr. 90, Herzogstr. 10-14	67’991’000
Reinach, Wynastr. 1, Hauptstr. 69	21’643’000
Wettingen, Hardstr. 73	24’243’000
Wohlen, In der Güpf 1	45’969’000
Kauf/Neubauten	
Neuhausen, Industrieplatz 4/6, Industriestr. 10, Weinbergstr. 10, Rheinstr. 1/3	13’229’000
Neubauten	
Aesch (BL), Wohnsiedlung Aere	7’147’000
Reinach (BL), Wohnsiedlung Aere	11’038’000
Bussigny, Ch. de Mochettaz 2-6	21’893’000
Dübendorf, Am Stadtrand 1/3/5, Zürichstr. 132/134	854’000
Horw, Ziegeleiweg 2-5	12’757’000
Kriens, Ziegeleiweg 1	11’869’000
Regensdorf, Althardstr. 70	15’943’000
Thônex, Cour de l’Emine 1-7, Place du Traité-de-Turin 1-5	315’000
Erneuerungen	
Diverse	404’000
Total Investitionen 2022	**273’748’000**
Verkäufe	**Keine**

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2022 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Urban & Mixed-use beträgt CHF 1’369’626’000 (Vorjahr CHF 1’092’650’000).
Die Marktwerte der Bestandesliegenschaften wurden mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Angefangene Bauten werden «at cost» bewertet. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 1.9% (Vorjahr 1.9%) und 3.5% (Vorjahr 3.5%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.5% (Vorjahr 2.5%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen.

Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 31. Dezember 2022 auf CHF 1’023.32 (Vorjahr CHF 1’019.08) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Zugunsten der Aargauischen Pensionskasse wurden im Rahmen einer Vermögensübertragung (Sacheinlage) 178’109 Ansprüche per 1. Juli 2022 ausgegeben. Es erfolgte ein Kapitalabruf von Total 215’500 Ansprüchen. Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Urban & Mixed-use zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 401’119’059 zu.
Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Erfolgsrechnung

Erträge

Das Total des Soll-Mietertrags beträgt CHF 33’998’103. Die Mietausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 9.61% (CHF 3’268’688) des Soll-Mietertrags gegenüber 14.91% (CHF 3’838’840) im Vorjahr. Die grössten Leerstände bestanden in den Liegenschaften

Dübendorf, Am Stadtrand 1/3/5, Zürichstrasse 132/134 (CHF 224'697); Regensdorf, Althardstrasse 70 (CHF 445'697); Thônex, Cour de l'Emine 1-7, Place du Traité-de-Turin 1-5 (CHF 1'623'982) und Zürich, Stadelhoferstrasse 18-22 (CHF 250'689).

Aufwendungen
Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 380'108 auf CHF 848'368 gestiegen. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 1'300'014 (Vorjahr CHF 1'018'999) und machte somit 4.1% (Vorjahr 4.3%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 457'853 (Vorjahr CHF 189'062) bzw. 1.4% (Vorjahr 0.8%) des Mietertrags netto aufgewendet.

Berechnung Nettoinventarwert

Der Nettoinventarwert eines Anspruchs ergibt sich aus dem Marktwert des Gesamtvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten sowie um die bei der Liquidation des Stiftungsvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl ausgegebener Ansprüche. Der «Vortrag auf neue Rechnung» ist im Nettoinventarwert berücksichtigt.

Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestanden folgende Beschlüsse der Anlagekommission über Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Investitionstätigkeit der Anlagegruppe Urban & Mixed-use:

	Investitionsbeschluss CHF	Investiert CHF	Offene Verpflichtungen CHF
Kauf			
Allschwil, SIP Main Campus, Etappe 1	95'000'000	20'043'977	74'956'023
Neubauten			
Bussigny, Ch. de Mochettaz 2-6	136'900'000	84'315'000	52'585'000
Horw/Kriens, Ziegeleipark, Baufeld N1/N2	117'765'000	104'029'000	13'736'000
Neuhausen, Industrieplatz 4/6, Industriestr. 10, Weinbergstr. 10, Rheinstr. 1/3	41'944'000	13'229'000	28'715'000
Regensdorf, Althardstr. 70	188'211'000	107'360'000	80'851'000
Reinach (BL)/Aesch (BL), Wohnsiedlung Aere	105'800'000	46'603'000	59'197'000
Thônex, Cour de l'Emine 1-7, Place du Traité-de-Turin 1-5	66'000'000	65'315'000	685'000
Erneuerungen			
Basel, Klybeckstr. 200	312'000	255'000	57'000
Genève, Rue Ernest-Bloch 31/33	484'000	235'000	249'000
Total Verpflichtungen per 31.12.2022	**752'416'000**	**441'384'977**	**311'031'023**

Für den Neubau in Allschwil wurde ein Übertragungsvertrag abgeschlossen, wobei das Eigentum an der Immobilie per 01.01.2023 erfolgt. Der bereits investierte Betrag für Allschwil ist in den kurzfristigen Forderungen enthalten.

Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2022 beträgt CHF 38'034'790. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 19'036'656) steht ein Betrag von CHF 57'071'447 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Betrag von CHF 25.00 (Vorjahr CHF 25.00) je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 2.38% (Vorjahr 2.39%). Die Anlagerendite beläuft sich auf 2.87% (Vorjahr 3.14%).

Vermögensrechnung per 31. Dezember	2022 CHF	2021 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	**24’317’871**	**23’835’396**
Flüssige Mittel	122’182	492’524
Kurzfristige Forderungen	24’191’717	23’340’611
Rechnungsabgrenzungen	3’971	2’261
Anlagevermögen	**1’369’626’000**	**1’092’650’000**
Immobilien	**1’369’626’000**	**1’092’650’000**
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inklusive Land)	355’536’000	261’660’000
Fertige Bauten (inklusive Land)	1’014’090’000	830’990’000
Miteigentumsanteile	0	0
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
Gesamtvermögen	**1’393’943’871**	**1’116’485’396**
Passiven		
Fremdkapital	**104’845’816**	**243’562’116**
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1’025’301	5’726’540
Rechnungsabgrenzungen	88’515	48’575
Hypothekarschulden	95’500’000	234’990’000
Andere verzinsliche Darlehen	0	0
Latente Steuern	8’232’000	2’797’000
Nettovermögen	**1’289’098’055**	**872’923’280**
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	836’067	669’503
Veränderungen im Berichtsjahr	393’609	166’564
Stand am Ende der Berichtsperiode	1’229’676	836’067
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	**1’048.32**	**1’044.08**
Ausschüttung	25.00	25.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	**1’023.32**	**1’019.08**
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	**30.93**	**26.08**
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	872’923’280	691’093’555
Zeichnungen	401’119’059	168’602’743
Rücknahmen	0	0
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-20’901’675	-13’390’060
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	35’957’390	26’617’042
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	1’289’098’055	872’923’280

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	2022 CHF	2021 CHF
Mietertrag netto	**31’907’840**	**23’579’768**
Soll-Mietertrag	33’998’103	25’755’351
Minderertrag Leerstand	-3’265’845	-3’770’342
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-2’843	-68’499
Übrige Erträge aus Liegenschaften	1’178’425	1’663’257
Unterhalt Immobilien	**-1’757’867**	**-1’208’061**
Instandhaltung	-1’300’014	-1’018’999
Instandsetzung	-457’853	-189’062
Operativer Aufwand	**-3’103’309**	**-2’350’344**
Ver- und Entsorgungskosten	-96’433	-72’885
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-608’186	-552’523
Delkredere	0	0
Versicherung	-376’960	-191’129
Bewirtschaftungshonorare	-966’304	-785’728
Vermietungs- und Insertionskosten	-140’673	-27’354
Übriger operativer Aufwand	-571’849	-259’741
Steuern und Abgaben	-342’904	-460’983
Operatives Ergebnis	**27’046’664**	**20’021’363**
Sonstige Erträge	**6’435’022**	**2’071’615**
Aktivzinsen	5’304	0
Aktivierte Bauzinsen	2’299’321	1’723’497
Baurechtszinsertrag	0	0
Übrige Erträge	4’130’397	348’119
Finanzierungsaufwand	**-2’094’297**	**-1’563’859**
Hypothekarzinsen	-848’368	-468’260
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-294’012	-144’492
Baurechtszinsaufwand	-951’916	-951’107
Verwaltungsaufwand	**-518’222**	**-462’374**
Vergütung Geschäftsführung	-286’869	-189’554
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-25’404	-28’720
Übriger Verwaltungsaufwand	-205’948	-244’101
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	**7’165’623**	**1’735’597**
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	7’165’623	1’735’597
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0	0
Nettoertrag des Rechnungsjahres	**38’034’790**	**21’802’342**
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	**0**	**0**
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Realisierter Erfolg	**38’034’790**	**21’802’342**
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	**-2’077’400**	**4’814’700**
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	3’357’600	5’294’700
Veränderung latente Steuern	-5’435’000	-480’000
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	**35’957’390**	**26’617’042**
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	38’034’790	21’802’342
Vortrag des Vorjahres	19’036’656	18’135’989
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	**57’071’447**	**39’938’331**
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-30’741’900	-20’901’675
Vortrag auf neue Rechnung	**26’329’547**	**19’036’656**

Grundstücksverzeichnis per 31. Dezember 2022 der Anlagegruppe Urban & Mixed-use

			Grundstückfläche in m²	1- und 1½-Zimmer-Wohnungen	2- und 2½-Zimmer-Wohnungen	3- und 3½-Zimmer-Wohnungen	4- und 4½-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungsflächen in m²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
Fertige Bauten[1]	**Aarau**	Bahnhofplatz 2	1'077						24	1	5'874	18'453'000	25'526'000	14'860'000	93'880
	Aarau	Hintere Bahnhofstr. 90, Herzogstr. 10-14	9'104	24					64	1	9'677	67'991'000	40'334'000	68'750'000	1'297'366
	Basel	Klybeckstr. 200	8'001						37		19'664	66'349'000	100'896'000	60'360'000	2'922'924
	Dübendorf	Am Stadtrand 1/3/5, Zürichstr. 132/134	BR	70	35				85	2	6'642	85'604'000	63'700'000	94'880'000	4'436'930
	Genève	Rue de l'Athénée 26	271	7				12		2	511	20'265'700	8'513'000	21'810'000	787'207
	Genève [2]	Rue du Marché 30-36	1'052								4'569	113'395'800	25'796'500	109'080'000	2'218'497
	Genève	Rue Ernest-Bloch 31/33	1'635	1	32	32	2	14	8		66	56'732'700	15'301'000	53'270'000	1'275'440
	Plan-les-Ouates	Rte de la Galaise 32	1'962						175	3	11'871	87'066'000	77'000'000	83'050'000	3'217'024
	Regensdorf	Althardstr. 60	2'745			1	1		20		4'319	14'460'600	17'916'964	11'970'000	606'960
	Reinach	Wynastr. 1, Hauptstr. 69	3'808						72		4'172	21'643'000	17'760'000	21'490'000	461'254
	Thônex	Cour de l'Emine 1-7, Place du Traité-de-Turin 1-5	1'849		5	17	37	26	145	118	847	65'315'000	58'228'000	76'050'000	1'424'722
	Wettingen	Hardstr. 73	8'444				1		29	1	5'807	24'243'000	18'675'000	24'150'000	569'793
	Winterthur	Zürcherstr. 7, Pionierstr. 28	2'285						24	1	7'901	63'256'000	29'550'000	60'320'000	2'135'335
	Winterthur	Zürcherstr. 15-21	8'610						87	6	7'453	50'742'000	32'600'000	49'130'000	1'698'966
	Wohlen	In der Güpf 1	10'589								9'208	45'969'000	23'675'000	45'850'000	931'900
	Zürich	Edenstr. 20	4'032						70	2	11'713	113'367'000	52'260'000	122'970'000	3'298'888
	Zürich	Stadelhoferstr. 18-22	2'070						29	3	4'842	98'243'000	34'355'000	96'100'000	2'630'707
	Total fertige Bauten		**67'534**	**102**	**72**	**50**	**41**	**52**	**869**	**140**	**115'138**	**1'013'095'800**	**642'086'464**	**1'014'090'000**	**30'007'795**
Angefangene Bauten	**Aesch (BL)**	Wohnsiedlung Aere										18'315'000		18'315'000	
	Reinach (BL)	Wohnsiedlung Aere										28'288'000		28'288'000	
	Bussigny	Ch. de Mochettaz 2-6										84'315'000		84'315'000	
	Horw	Ziegeleiweg 2-5										53'852'000		53'852'000	
	Kriens	Ziegeleiweg 1										50'177'000		50'177'000	
	Neuhausen	Industrieplatz 4/6, Industriestr. 10, Weinbergstr. 10, Rheinstr. 1/3										13'229'000		13'229'000	
	Regensdorf	Althardstr. 70										107'360'000	66'458'803	107'360'000	1'900'045
	Total angefangene Bauten											**355'536'000**	**66'458'803**	**355'536'000**	**1'900'045**
Bauland	**Total Bauland (inklusive Abbruchobjekte)**											**0**	**0**	**0**	**0**
Miteigentumsanteile	**Total Miteigentumsanteile**											**0**	**0**	**0**	**0**
Total Grundstücksverzeichnis	**Bauland (inklusive Abbruchobjekte)**											0	0	0	0
	Angefangene Bauten											355'536'000	66'458'803	355'536'000	1'900'045
	Fertige Bauten											1'013'095'800	642'086'464	1'014'090'000	30'007'795
	Miteigentumsanteile											0	0	0	0
	Total											**1'368'631'800**	**708'545'267**	**1'369'626'000**	**31'907'840**

[1] Die Angaben zu den Mieteinheiten basieren auf den Mietverträgen. Sie können sich deshalb über die Jahre verändern.
[2] Wirtschaftliche Berechtigung 50%.

Miteigentum:

Aesch (BL)/Reinach (BL), Wohnsiedlung Aere
Miteigentumsanteil 380/1000
Finanzzahlen: nur Anteil Turidomus abgebildet

Aufstellung der Käufe und Verkäufe:

Käufe:	Aarau, Bahnhofplatz 2	per 01.07.2022
	Aarau, Hintere Bahnhofstr. 90, Herzogstr. 10-14	per 01.07.2022
	Neuhausen, Industrieplatz 4/6, Industriestr. 10, Weinbergstr. 10, Rheinstr. 1/3	per 01.07.2022
	Reinach, Wynastr. 1, Hauptstr. 69	per 01.07.2022
	Wettingen, Hardstr. 73	per 01.07.2022
	Wohlen, In der Güpf 1	per 01.07.2022
Verkäufe:	Keine	

Abschluss per 31.12.	Ausschüttung pro Anspruch und Ertragsjahr in CHF	Ausschüttungs-rendite[2] in %	Anlage-rendite[2] in %	Inventarwert nach Ausschüttung in CHF	Anzahl Ansprüche
2016[1]	0.00	n/a	1.26	1’012.55	90’000
2017	0.00	n/a	0.80	1’020.62	130’000
2018	0.00	n/a	-2.69	993.16	460’000
2019	0.00	n/a	1.47	1’007.74	603’000
2020	20.00	1.94	2.43	1’012.25	669’503
2021	25.00	2.39	3.14	1’019.08	836’067
2022	25.00	2.38	2.87	1’023.32	1’229’676

[1] Gründung 15.12.2015.
[2] Definition gemäss KGST-Richtlinie Nr. 1 «Berechnung und Publikation der Kennzahlen von direkt in der Schweiz investierenden Immobilien-Anlagegruppen» (Stand 1. September 2016).

Bilanz per 31. Dezember	2022 CHF	2021 CHF
Aktiven		
Flüssige Mittel	0	0
Darlehen[1]	145’226	143’788
Total Aktiven	**145’226**	**143’788**

	CHF	CHF
Stammvermögen		
Widmungsvermögen	100’000	100’000
Gewinnvortrag	43’788	42’365
Ertragsüberschuss	1’438	1’424
Total Stammvermögen	**145’226**	**143’788**

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	2022 CHF	2021 CHF
Aufwand		
Sonstige Aufwendungen	0	0
Total Aufwand	**0**	**0**

	CHF	CHF
Ertrag		
Zinsertrag	1’438	1’424
Total Ertrag	**1’438**	**1’424**
Ertragsüberschuss	**1’438**	**1’424**

Verwendung des Ertragsüberschusses	2022 CHF	2021 CHF
Übertrag auf Stammvermögen	1’438	1’424
Total Ertragsüberschuss	**1’438**	**1’424**

[1] Darlehen an die Anlagestiftung Turidomus Anlagegruppe Casareal.

An die Anlegerversammlung der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus, Zürich

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus (Anlagestiftung) – bestehend aus den Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens für die Anlagegruppen Casareal, Proreal und Urban & Mixed-use, der Bilanz und der Erfolgsrechnung des Stammvermögens für das am 31. Dezember 2022 endende Jahr sowie dem Anhang (Seiten 4, 8-21, 23, 26-31, 33, 36-39, 41, 50-56), einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigefügte Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Anlagestiftung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Stiftungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Stiftungsrates für die Jahresrechnung

Der Stiftungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen und für die interne Kontrolle, die der Stiftungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets

aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Anlagestiftung abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Stiftungsrat angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Anlagestiftung zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben in der Jahresrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Anlagestiftung von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.

Wir geben dem Stiftungsrat auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben und uns mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte austauschen, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und – sofern zutreffend – über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen werden. In Übereinstimmung mit Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 haben wir die vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

Wir haben geprüft, ob
- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- die Vorkehren zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das zuständige Organ hinreichend kontrolliert wird;
- die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Deloitte AG

Alexander Kosovan
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Severin Holder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 17. März 2023

An die Anlegerversammlung der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus, Zürich

Die Grundstücke der Anlagestiftung Turidomus, der drei Anlagegruppen Casareal, Proreal und Urban & Mixed-use, werden von den Schätzungsexperten Pascal Marazzi-de Lima und Vincent Clapasson (beide Partner der Firma Wüest Partner) jährlich auf ihren aktuellen Marktwert bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 31. Dezember 2022.

Bewertungsstandards und Grundlagen

Die Schätzungsexperten bewerten die Liegenschaften nach dem Grundsatz eines «fair value», das heisst, der ermittelte Marktwert wird als der mit hoher Wahrscheinlichkeit am Markt zu erzielende Verkaufspreis definiert, der unter fairen Marktbedingungen zum Zeitpunkt der Bewertung am freien Markt zwischen wohl informierten Parteien erzielt werden könnte (IFRS/IAS 40). Extrempositionen nach oben wie nach unten werden damit ausgeschlossen. Bauprojekte oder Immobilien in der Entwicklungsphase werden «at cost» bewertet, das heisst, es werden die bisherigen Anlagekosten durch die Schätzungsexperten geprüft und 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 SIX, 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 2022).

Bewertungsmethode

Die Liegenschaften der Anlagestiftung Turidomus, Anlagegruppen Casareal, Proreal und Urban & Mixed-use, werden nach der Discounted-Cashflow-Methode bewertet. 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 offengelegt und damit eine grösstmögliche Transparenz geschaffen. Im Report wird auf die wesentlichen Veränderungen gegenüber der letzten Bewertung hingewiesen.

Bewertungsergebnisse per 31. Dezember 2022 für die Anlagegruppe Casareal

Per 31. Dezember 2022 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Turidomus, Anlagegruppe Casareal, mit insgesamt 217 Liegenschaften, auf CHF 4’777’107’000 geschätzt (2021: CHF 4’234’458’000). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 wurden 23 Liegenschaften erworben (Sacheinlage APK) sowie fand ein Teilzukauf (Zürich, Berninastrasse/Blütenstrasse) statt. Zwei Objekte befinden sich im Bau und wurden deshalb «at cost» bewertet (Grand-Lancy, Chemin de Pesay, und Zürich, Anton Higi-Strasse). Zwei Objekte wurden in der Berichtsperiode verkauft (Celerina, Chesa Faratscha, und Collex-Bossy, Route de Collex). Es wurden neun weitere Liegenschaften im Rahmen der APK-Sacheinlage erworben, welche im selben Berichtsjahr wieder verkauft wurden. Aus diesem Grund sind diese Liegenschaften in der Werteliste nicht aufgeführt.

Von den 191 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 53 Liegenschaften abgewertet, 135 Liegenschaften wurden aufgewertet und drei Liegenschaften blieben im Wert unverändert. In der Summe fand eine Aufwertung von 0.7% (brutto, ohne Abzug von getätigten Investitionen) des Bestandes statt (+ CHF 28'727'000 gegenüber 2021).

Wertsteigernd gewirkt haben die leicht höher eingeschätzten Marktmieten sowie die Diskontierungssätze, welche aufgrund verringerter Renditeerwartungen im ersten Quartal punktuell nochmals gesenkt wurden. Wertmindernd gewirkt haben bei diversen Liegenschaften die aufgrund der Bauteuerung höher eingeschätzten Neubaukosten und die daraus resultierenden höheren langfristigen Instandsetzungskosten. Zusätzlich wurden höhere Sanierungskosten von kurzfristig anstehenden Renovationen berücksichtigt, darunter fallen unter anderem höhere Kosten für einen Heizungsersatz durch erneuerbare Energiequellen.

Bewertungsergebnisse per 31. Dezember 2022 für die Anlagegruppe Proreal

Per 31. Dezember 2022 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Turidomus, Anlagegruppe Proreal, mit 30 Liegenschaften, auf CHF 1'667'691'348 geschätzt (2021: CHF 1'352'015'311). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 wurden vier Liegenschaften erworben (drei aus der APK-Sacheinlage und Genf, Rue du Rhône) sowie fand ein Teilzukauf (Emmenbrücke, Bahnhofstrasse) statt. Ein Objekt wurde in der Berichtsperiode verkauft (Chur, Giacomettistrasse).

Von den 25 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden acht Liegenschaften abgewertet, 15 Liegenschaften wurden aufgewertet und zwei Liegenschaften blieben im Wert unverändert. In der Summe fand eine Aufwertung des Bestandes von 0.3% (brutto, ohne Abzug von getätigten Investitionen) statt (+ CHF 4'465'037 gegenüber 2021).

Wertsteigernd gewirkt haben die leicht höher eingeschätzten Marktmieten sowie die Diskontierungssätze, welche aufgrund verringerter Renditeerwartungen im ersten Quartal punktuell nochmals gesenkt wurden. Wertmindernd gewirkt haben bei diversen Liegenschaften die aufgrund der Bauteuerung höher eingeschätzten Neubaukosten und die daraus resultierenden höheren langfristigen Instandsetzungskosten. Zusätzlich wurden höhere Sanierungskosten von kurzfristig anstehenden Renovationen berücksichtigt, darunter fallen unter anderem höhere Kosten für einen Heizungsersatz durch erneuerbare Energiequellen. Zudem wurde bei einer Liegenschaft der Diskontierungssatz angehoben.

Bewertungsergebnisse per 31. Dezember 2022 für die Anlagegruppe Urban & Mixed-use

Per 31. Dezember 2022 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Turidomus, Anlagegruppe Urban & Mixed-use, mit 24 Liegenschaften, auf CHF 1'369'626'000 geschätzt (2021: CHF 1'092'650'000). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 wurden sechs Liegenschaften erworben (APK-Sacheinlage). Sieben Objekte (davon ein Neuerwerb) befinden sich im Bau und wurden deshalb «at cost» bewertet.

Von den zwölf Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden neun Liegenschaften abgewertet und drei Liegenschaften aufgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung von 1.0% (brutto, ohne Abzug von getätigten Investitionen) statt (+ CHF 8'000'000 gegenüber 2021).

Wertsteigernd gewirkt haben die leicht höher eingeschätzten Marktmieten sowie die Diskontierungssätze, welche aufgrund verringerter Renditeerwartungen im ersten Quartal punktuell nochmals gesenkt wurden. Wertmindernd gewirkt haben bei diversen Liegenschaften die aufgrund der Bauteuerung höher eingeschätzten Neubaukosten und die daraus resultierenden höheren langfristigen Instandsetzungskosten. Zusätzlich wurden höhere Sanierungskosten von kurzfristig anstehenden Renovationen berücksichtigt, darunter fallen unter anderem höhere Kosten für einen Heizungsersatz durch erneuerbare Energiequellen.

Zürich, 14. Dezember 2022

Die Schätzungsexperten
Pascal Marazzi-de Lima Vincent Clapasson

Anhang

Grundlagen und Organisation

Rechtsform und Zweck

Die Anlagestiftung Turidomus ist eine Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) in Verbindung mit Art. 53 ff. des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG). Sie hat ihren Sitz in Zürich. Die Anlagestiftung bezweckt die gemeinsame Anlage und Verwaltung der ihr von den Vorsorgeeinrichtungen anvertrauten Vorsorgegelder in Immobilien. Die Anlagestiftung Turidomus führt die drei wirtschaftlich autonomen Anlagegruppen Casareal, Proreal und Urban & Mixed-use. Die Ansprüche gegenüber den Anlagegruppen sind nach Art. 56 der Verordnung (BVV2) zum Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) vom 25. Juni 1982 eine im Rahmen der Bundesgesetzgebung für Vorsorgeeinrichtungen vorgesehene Immobilien-Anlage.

Urkunden und Reglemente

Es bestehen folgende Urkunden und Reglemente:
- Leitbild vom 18. April 2018
- Statuten vom 17. Januar 2014
- Reglement vom 27. April 2022
- Anlagerichtlinien vom 21. April 2021
- Organisationsreglement vom 28. August 2019

Prospekt

Prospekt vom August 2022

Organisation

Anlegerversammlung

Die Anlegerversammlung der Stiftung ist das oberste Organ, welches durch die Vertreter der Anleger gebildet wird. Sie hat insbesondere folgende Aufgaben:
- Wahl der Mitglieder des Stiftungsrats
- Wahl des Präsidenten des Stiftungsrats für die gleiche Amtsdauer wie für den Stiftungsrat
- Wahl der Revisionsstelle
- Genehmigung der Jahresrechnungen
- Genehmigung der jährlichen Berichte des Stiftungsrats
- Genehmigung und Änderung des Reglements
- Beschlussfassung über Anträge an die Aufsichtsbehörde zur Änderung der Statuten
- Antrag an die Aufsichtsbehörde auf Fusion oder Auflösung der Stiftung
- Genehmigung von Beteiligungen an nicht kotierten schweizerischen Aktiengesellschaften im Stammvermögen
- Genehmigung von Tochtergesellschaften im Stammvermögen

Stiftungsrat

Der Stiftungsrat sorgt für die operative Verwirklichung des Stiftungszwecks. Hierzu verfügt er über alle Kompetenzen, soweit diese nicht der Anlegerversammlung zustehen. Er leitet die Stiftung gemäss Gesetz und Verordnungen, den Bestimmungen von Statuten und Reglement sowie den Weisungen der Aufsichtsbehörde.

Der Stiftungsrat vertritt die Stiftung nach aussen. Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen sowie die Art ihrer Zeichnungsberechtigung. Er ernennt die Geschäftsführung, kann Aufgaben und Kompetenzen delegieren und erlässt ein Organisationsreglement.

Der Stiftungsrat erlässt die Anlagerichtlinien und genehmigt oder ändert das Leitbild der Anlagegruppen unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen.

Zusammensetzung Stiftungsrat
Dr. Markus Notter, Dietikon, Präsident
Astrid Heymann, Zürich, Pensionskasse Stadt Zürich, Vizepräsidentin (seit 27. April 2022)
Andi Hoppler, Zürich, Pensionskasse Stadt Zürich, Vizepräsident (bis 27. April 2022)
Françoise Bruderer Thom, Bern, Pensionskasse Post
David Engel, Küttigen, Aargauische Pensionskasse (seit 27. April 2022)
Dr. Dominik Irniger, Niederrohrdorf, Pensionskasse SBB
Adrian Klingele, Liebefeld, Pensionskasse Post
Max Michel, Davos, Allgemeine Pensionskasse und Kaderversicherung der SAirGroup
Eliane Riner, Egg bei Zürich, Versicherungseinrichtung des Flugpersonals der Swissair
Christophe Sarrasin, La Tzoumaz, Fonds de Pensions Nestlé (Fondation Edouard Muller)
Louis Schmid, Naters, comPlan
Markus Schneider, Gossau ZH, Interessenvertreter diverser kleiner und mittlerer Nachfolgekassen der Swissair
Dr. Jürg Tobler, Uetikon am See, Pensionskasse Stadt Zürich

Anlagekommission
Der Stiftungsrat hat die Anlage des Vermögens an die Anlagekommission delegiert.

Zusammensetzung Anlagekommission
Astrid Heymann, Zürich, Präsidentin (seit 27. April 2022)
Andi Hoppler, Zürich, Präsident (bis 27. April 2022)
Hervé Froidevaux, Neuchâtel (seit 27. April 2022)
Michel Gut, Lausanne
Andreas Kressler, Basel
Othmar Stöckli, Zug
Nigel G. Volkart, Meilen

Geschäftsführung
Die Pensimo Management AG, Zürich, ist für die Führung und Abwicklung der laufenden Geschäftstätigkeit und das Portfolio Management verantwortlich. Als Mandatsleiter fungiert Michel Schneider.

Gestützt auf Art. 7 des Organisationsreglements hat der Stiftungsrat mit der Pensimo Management AG einen Geschäftsführungsvertrag abgeschlossen.

Betriebsaufwandquote

Die Betriebsaufwandquote (TER_{ISA} (NAV)) beträgt für die Anlagegruppe Casareal 0.23%, für die Anlagegruppe Proreal 0.16% und für die Anlagegruppe Urban & Mixed-use 0.14%.

Revisionsstelle, Aufsichtsbehörde, Schätzungsexperten, Compliance Officer

Revisionsstelle
Deloitte AG ist die Revisionsstelle der Anlagestiftung Turidomus. Die Revisionsstelle wird jeweils jährlich von der Anlegerversammlung gewählt.

Aufsichtsbehörde
Gesetzliche Aufsichtsbehörde über die Anlagestiftungen ist die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV).

Schätzungsexperten
Die Schätzungsexperten Vincent Clapasson und Pascal Marazzi-de Lima, Wüest Partner AG, Zürich, schätzen auf den Abschluss des Rechnungsjahres den Wert der Immobilien.

Compliance Officer
Die Aufgaben des Compliance Officers werden durch Herrn Thomas Brauchli von schochauer ag, Rechtsanwälte in St. Gallen, ausgeübt.

Anleger

Beteiligungsverhältnisse per 31. Dezember 2022	Anlagegruppe Casareal	Anlagegruppe Proreal	Anlagegruppe Urban & Mixed-use
Aargauische Pensionskasse	315’946	67’190	223’021
Allgemeine Pensionskasse der SAirGroup	242’778	134’119	–
comPlan	61’915	71’630	112’314
Fonds de Pensions Nestlé (Fondation Edouard Muller)	369’780	–	183’751
Kaderversicherung der SAirGroup	34’241	21’794	–
Pensionskasse DUFRY	6’780	7’661	–
Pensionskasse Post	507’663	84’261	229’689
Pensionskasse SBB	40’093	175’512	166’170
Pensionskasse Stadt Zürich	448’182	235’179	264’731
Pensionskasse SWISS Cockpit	136’316	21’647	–
Personalvorsorge Gate Gourmet Switzerland	35’334	16’171	–
Personalvorsorge Priora	12’653	8’197	–
Personalvorsorge Swissport	89’212	86’588	50’000
Personalvorsorgestiftung der Cargologic AG	16’068	17’688	–
PFS Vorsorgestiftung II	5’621	4’521	–
SWISS Vorsorgestiftung für das Kabinenpersonal	73’412	76’579	–
Versicherungseinrichtung des Flugpersonals der Swissair	248’779	–	–
Total Ansprüche	**2’644’773**	**1’028’737**	**1’229’676**

Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze

Rechnungslegung nach Swiss GAAP FER 26

Die Jahresrechnung entspricht in Darstellung und Bewertung sinngemäss den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26 und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, der Finanz- und Ertragslage («true and fair view»). Die nachfolgend aufgeführten Buchungs- und Bewertungsgrundsätze werden stetig angewendet.

Buchführungs- und Bewertungsgrundsätze

Flüssige Mittel, Forderungen, Verbindlichkeiten
Die Bewertung der flüssigen Mittel, Forderungen und Verbindlichkeiten erfolgt zum Nominalwert.

Immobilien
Die Immobilien werden einmal jährlich durch die Schätzungsexperten Vincent Clapasson und Pascal Marazzi-de Lima von der Firma Wüest Partner AG neu geschätzt. Die Immobilien in der Kategorie Fertige Bauten werden nach der Discounted-Cashflow-Methode bewertet. Dies ist ein Verfahren, bei dem der heutige Immobilienwert aus zukünftigen Einnahmen und Ausgaben (Cashflows) berechnet wird, die auf einen bestimmten Bewertungsstichtag hin diskontiert werden. Angefangene Bauten werden «at cost» bewertet.
Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze der fertigen Bauten der Anlagegruppe Casareal liegen zwischen 2.1% (Vorjahr 2.1%) und 3.2% (Vorjahr 3.2%). Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.6% (Vorjahr 2.6%). Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze der fertigen Bauten der Anlagegruppe Proreal liegen zwischen 1.9% (Vorjahr 1.9%) und 3.8% (Vorjahr 3.8%). Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.5% (Vorjahr 2.6%). Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze der fertigen Bauten der Anlagegruppe Urban & Mixed-use liegen zwischen 1.9% (Vorjahr 1.9%) und 3.5% (Vorjahr 3.5%). Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.5% (Vorjahr 2.5%). Weitere Details können dem Bericht der Schätzungsexperten (Seiten 45-47) entnommen werden.

Geschätzte Liquidationssteuern
Für alle Liegenschaften werden per Bilanzstichtag die latenten Grundstückgewinnsteuern unter Berücksichtigung der Handänderungssteuer (einschliesslich Gebühren, welche Gemengsteuern darstellen) sowie der Grundbuchgebühren und Notariatskosten berechnet, welche bei einem Verkauf der Liegenschaften anfallen. Die Berechnung der latenten Liquidationssteuern erfolgt durch die PwC AG.

Erläuterung der Vermögensanlage

Organisation der Anlagetätigkeit, Anlagereglement

Die Anlagestiftung Turidomus führt die drei wirtschaftlich autonomen Anlagegruppen Casareal, Proreal und Urban & Mixed-use. Die Anlage der Mittel erfolgt nach den Vorgaben der vom Stiftungsrat genehmigten Anlagerichtlinien.

Der Compliance Officer überprüft die Einhaltung dieser Vorschriften regelmässig und erstattet dem Stiftungsrat Bericht.

Darstellung der Vermögensanlage nach Anlagekategorie per 31. Dezember 2022

Anlagekategorie	Anlagegruppe Casareal		Anlagegruppe Proreal		Anlagegruppe Urban & Mixed-use	
	CHF	in %	CHF	in %	CHF	in %
Liquidität	25’824’632	0.53	123’203	0.01	122’182	0.01
Forderungen	32’490’462	0.67	16’025’853	0.94	24’195’688	1.74
Immobilien Schweiz	4’777’107’000	98.80	1’677’691’348	99.05	1’369’626’000	98.25
Gesamtvermögen	**4’835’422’095**	**100.00**	**1’693’840’404**	**100.00**	**1’393’943’871**	**100.00**

Geografische Allokation

Das Portfolio der Bestandesliegenschaften (fertige Bauten) gliedert sich nach Marktregionen wie folgt (Angaben in % der Marktwerte):

Marktregionen	Anlagegruppe Casareal	Anlagegruppe Proreal	Anlagegruppe Urban & Mixed-use
Zürich	39%	34%	43%
Ostschweiz	5%		
Innerschweiz	10%	3%	
Nordwestschweiz	22%	12%	23%
Bern	3%	24%	
Südschweiz	2%		
Genfersee	17%	27%	34%
Westschweiz	2%		
Total	**100%**	**100%**	**100%**

Quelle: Wüest Partner AG

Derivative Finanzinstrumente

Die Anlagestiftung Turidomus tätigt keine Derivatgeschäfte.

Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen

Mit Bezug auf Art. 40 ASV kann festgestellt werden: Weder die Pensimo Management AG noch die Anlagestiftung Turidomus vereinnahmen oder bezahlen Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen.

Kommissionen

Bei der Ausgabe und der Rücknahme von Ansprüchen wird zugunsten des Anlagevermögens der Anlagegruppen eine Kommission von maximal 3% erhoben. Die Bestimmung der im Einzelfall anzuwendenden Sätze liegt in der Kompetenz des Stiftungsrates. Die sofortige Weiterplatzierung zurückgenommener Ansprüche bei bisherigen Anlegern erfolgt kommissionsfrei (Art. 13 des Reglements).

Im Berichtsjahr betrug die angewandte Ausgabekommission bei Casareal 0.2%, bei Proreal 0.0% und bei Urban & Mixed-use 0.2%. Bei der Sacheinlage betrug die Ausgabekommission bei Casareal 0.5%, bei Proreal 0.5% und bei Urban & Mixed-use 2.0%. Es fand keine Rücknahme von Ansprüchen statt.

Verwaltungsaufwand

Die Verwaltungsaufwendungen betragen für die Anlagegruppe Casareal CHF 2’010’559 (Vorjahr CHF 1’727’023), für die Anlagegruppe Proreal CHF 666’603 (Vorjahr CHF 443’280) und für die Anlagegruppe Urban & Mixed-use CHF 518’222 (Vorjahr CHF 462’374) und setzen sich aus Vergütungen für Geschäftsführung, Schätzungs- und Revisionsaufwand und den übrigen Verwaltungsaufwendungen zusammen. Die Vergütung für Geschäftsführung (All-in-Fee, zzgl. 7.7% MWST) beläuft sich für das Geschäftsjahr 2022 für die Anlagegruppe Casareal auf 0.7%, für die Anlagegruppe Proreal auf 0.6% und für die Anlagegruppe Urban & Mixed-use auf 0.8% des Soll-Mietertrags pro Jahr. Dies entspricht einer Vergütung von CHF 1’338’753 (Vorjahr CHF 1’044’679) für die Anlagegruppe Casareal bzw. CHF 328’126

(Vorjahr CHF 255’578) für die Anlagegruppe Proreal und CHF 286’869 (Vorjahr CHF 189’554) für die Anlagegruppe Urban & Mixed-use. In diesem Geschäftsführungshonorar sind Aufwendungen für den Kauf und Verkauf von Immobilien enthalten. Für Bautreuhandleistungen wurden den Bauprojekten maximal 1.2% der Baukosten (All-in-Fee, zzgl. 7.7% MWST) belastet. Die übrigen Verwaltungsaufwendungen beinhalten insbesondere die Honorare für die Mitglieder des Stiftungsrats und der Anlagekommission, den Beratungsaufwand sowie die Aufsichtsabgabe.

Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Hypothekarschulden Anlagegruppe Casareal

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2021[1)]	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2022
15.12.2021 - 27.06.2022	0.29%	22’400’000	107’200’000	129’600’000	0
30.06.2022 - 30.11.2022	0.52%	0	68’200’000	68’200’000	0
31.12.2021 - 30.11.2022	0.40%	31’800’000	149’000’000	180’800’000	0
		54’200’000	324’400’000	378’600’000	**0**
Gewichteter durchschnittlicher Zins	**0.38%**				

Hypothekarschulden Anlagegruppe Proreal

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2021[1)]	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2022
15.12.2021 - 31.01.2023	0.36%	15’800’000	212’100’000	27’900’000	200’000’000
31.12.2021 - 31.01.2023	0.44%	77’200’000	44’500’000	41’400’000	80’300’000
29.04.2022 - 16.01.2023	0.46%	0	49’600’000	23’200’000	26’400’000
22.12.2022 - 16.01.2023	1.30%	0	12’000’000	0	12’000’000
		93’000’000	318’200’000	92’500’000	**318’700’000**
Gewichteter durchschnittlicher Zins	**0.43%**				

Hypothekarschulden Anlagegruppe Urban & Mixed-use

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2021[1)]	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2022
15.12.2021 - 16.01.2023	0.44%	85’940’000	77’900’000	100’040’000	63’800’000
31.12.2021 - 31.01.2023	0.45%	40’550’000	53’400’000	62’250’000	31’700’000
27.06.2022 - 15.07.2022	0.45%	0	50’000’000	50’000’000	0
01.07.2022 - 15.07.2022	0.29%	0	2’100’000	2’100’000	0
31.12.2021 - 14.01.2022	0.29%	108’500’000	0	108’500’000	0
		234’990’000	183’400’000	322’890’000	**95’500’000**
Gewichteter durchschnittlicher Zins	**0.42%**				

[1)] Kredite, deren Laufzeit nach dem 31.12.2021 beginnt, stehen für feste Vorschüsse, welche gerollt worden sind.

Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage

Verpfändung von Aktiven

Zur Sicherung eigener Verpflichtungen sind in der Anlagegruppe Casareal Schuldbriefe mit einem Nominalwert von CHF 373’303’970 (Vorjahr CHF 345’621’970) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 0 (Vorjahr CHF 54’200’000).

In der Anlagegruppe Proreal sind Schuldbriefe mit einem Nominalwert von CHF 411’888’000 (Vorjahr CHF 416’588’000) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 318’700’000 (Vorjahr CHF 93’000’000).

In der Anlagegruppe Urban & Mixed-use sind Schuldbriefe mit einem Nominalwert von CHF 316’350’000 (Vorjahr CHF 228’402’000) verpfändet. Per Bilanzstichtag werden CHF 95’500’000 (Vorjahr CHF 234’990’000) beansprucht.

Eventualverpflichtung

Im Zusammenhang mit dem Erwerb des Objekts Regensdorf, Althardstrasse, durch die Anlagegruppe Urban & Mixed-use besteht eine Eventualverpflichtung in Höhe von CHF 637’200.

Compliance

Laufende Rechtsverfahren

Es bestehen keine Rechtsverfahren, für welche Rückstellungen bzw. Eventualverpflichtungen zu berücksichtigen wären.

Einhaltung der Anlagerichtlinien

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagegruppen Casareal, Proreal und Urban & Mixed-use eingehalten.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, welche die Beurteilung der Jahresrechnung 2022 wesentlich beeinflussen könnten.

Pensimo Management AG
Obstgartenstrasse 19
Postfach 246, 8042 Zürich

T +41 44 518 02 00
pensimo.ch