

# Anlagestiftung Turidomus

## Geschäftsbericht 2024

## Inhalt

<b>Organe / Funktionsträger:innen</b>	<b>2</b>
<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>3</b>
<b>Eckdaten / Kennzahlen Anlagegruppe Casareal</b>	<b>4</b>
<b>Jahresbericht Anlagegruppe Casareal</b>	<b>5</b>
<b>Jahresrechnung Anlagegruppe Casareal</b>	<b>8</b>
Vermögensrechnung per 31. Dezember	8
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	9
<b>Grundstücksverzeichnis per 31. Dezember 2024 der Anlagegruppe Casareal</b>	<b>10</b>
<b>Zeitreihen ausgewählter Kennzahlen der Anlagegruppe Casareal</b>	<b>20</b>
<b>Eckdaten / Kennzahlen Anlagegruppe Proreal</b>	<b>21</b>
<b>Jahresbericht Anlagegruppe Proreal</b>	<b>22</b>
<b>Jahresrechnung Anlagegruppe Proreal</b>	<b>24</b>
Vermögensrechnung per 31. Dezember	24
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	25
<b>Grundstücksverzeichnis per 31. Dezember 2024 der Anlagegruppe Proreal</b>	<b>26</b>
<b>Zeitreihen ausgewählter Kennzahlen der Anlagegruppe Proreal</b>	<b>30</b>
<b>Eckdaten / Kennzahlen Anlagegruppe Urban &amp; Mixed-use</b>	<b>31</b>
<b>Jahresbericht Anlagegruppe Urban &amp; Mixed-use</b>	<b>32</b>
<b>Jahresrechnung Anlagegruppe Urban &amp; Mixed-use</b>	<b>34</b>
Vermögensrechnung per 31. Dezember	34
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	35
<b>Grundstücksverzeichnis per 31. Dezember 2024 der Anlagegruppe Urban &amp; Mixed-use</b>	<b>36</b>
<b>Zeitreihen ausgewählter Kennzahlen der Anlagegruppe Urban &amp; Mixed-use</b>	<b>38</b>
<b>Stammvermögen per 31. Dezember</b>	<b>39</b>
<b>Bericht der Revisionsstelle</b>	<b>40</b>
<b>Bericht der Schätzungsexperten</b>	<b>42</b>
<b>Anhang</b>	<b>45</b>
Grundlagen und Organisation	46
Anleger:innen	48
Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze	48
Erläuterung der Vermögensanlage	49
Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung	51
Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage	52
Compliance	52
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	52

**Stiftungsrat**

Dr. Markus Notter, Präsident  
Astrid Heymann, Vizepräsidentin  
Françoise Bruderer Thom  
Dr. Dominik Irniger  
Walter Kälin (ab 18. April 2024)  
Adrian Klingele  
Max Michel (bis 18. April 2024)  
Eliane Riner Studer  
Christophe Sarrasin  
Adriano Sbriglio (ab 18. April 2024)  
Louis Schmid (bis 18. April 2024)  
Markus Schneider  
Jan Sohnrey (bis 18. April 2024)  
Dr. Jürg Tobler  
Ivo Vögtli (ab 18. April 2024)

**Anlagekommission**

Astrid Heymann, Präsidentin  
Hervé Froidevaux  
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](https://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 Immobilienanlage.

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

## Eckdaten

		31.12.2024	31.12.2023
Gesamtvermögen	CHF	5'040'412'130	4'804'939'955
Marktwert fertige Bauten	CHF	4'942'638'000	4'657'750'000
Nettovermögen	CHF	4'746'115'947	4'512'507'840
Ansprüche	Anzahl	2'703'325	2'644'773
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	CHF	1'711.66	1'662.20
Ausschüttung pro Anspruch	CHF	44.00	44.00

Finanzielle  
Kennzahlen<sup>1)</sup>

		31.12.2024	31.12.2023
Mietausfallquote	%	2.68	2.35
Fremdfinanzierungsquote	%	0.07	0.16
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	78.52	78.16
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> [GAV])	%	0.23	0.22
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> [NAV])	%	0.24	0.23
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	5.48	1.93
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	5.13	1.85
Ausschüttungsrendite	%	2.51	2.58
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	%	85.44	92.26
Anlagerendite	%	5.62	1.98

<sup>1)</sup> Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der KGAST-Richtlinie Nr. 1 der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).

Umweltrelevante  
Kennzahlen<sup>2) 3) 4)</sup>  
(ungeprüft)

		31.12.2023	31.12.2022
Abdeckungsgrad <sup>5)</sup>	%	94.1	98.4
Energieträgermix <sup>6)</sup>			
Öl	%	27.1	24.7
Gas	%	39.3	41.2
Fernwärme	%	17.4	16.1
Wärmepumpe	%	5.2	7.0
Pellets	%	1.8	2.2
Allgemeinstrom	%	9.2	8.8
Energieverbrauch	MWh	93'613	89'531
Energieintensität <sup>7)</sup>	kWh/m <sup>2</sup> EBF	101.2	106.4
Treibhausgasemissionen <sup>8)</sup>	t CO <sub>2</sub> eq	14'762	13'777
Intensität der Treibhausgasemissionen <sup>7) 8)</sup>	kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> EBF	16.0	16.4

<sup>2)</sup> Definition gemäss KGAST-Empfehlung «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilien-Anlagegruppen», Stand: 5. Dezember 2023. Die Methodik sowie die Aufbereitung der Daten erfolgte durch REIDA (Real Estate Investment Data Association).

<sup>3)</sup> Ergebnisse Kalenderjahr 2023 sind als provisorisch zu verstehen; Ergebnisse Kalenderjahr 2022 sind überarbeitete Zahlen und können im Vergleich zum Geschäftsbericht 2023 abweichen.

<sup>4)</sup> 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 Temperatur-differenzen) gem. SIA 380: 2021, Anhang F.

<sup>5)</sup> Der Abdeckungsgrad entspricht dem Anteil der Energiebezugsfläche mit gemessener Energie (durch die Eigentümerschaft beschaffte Heizenergie).

<sup>6)</sup> Anteil Energieträgermix nach Energieverbrauch. Der Wärmepumpenanteil umfasst die Menge an Strom und Umweltwärme.

<sup>7)</sup> Die Energiebezugsfläche (EBF) wird mit den folgenden nutzungs-spezifischen Umrechnungsfaktoren aus der vermietbaren Fläche multipliziert: Wohnen 1.22; Büro 1.16; Verkauf 1.12; Lager 1.11; Andere 1.12.

<sup>8)</sup> Die CO<sub>2</sub>-Äquivalente (CO<sub>2</sub>eq) werden gemäss Definition des «Greenhouse Gas Protocol» berechnet.

Valoren-Nr.  
ISIN-Code

2.048.802  
CH0020488026

## Vermögensrechnung

## Investitionen und Desinvestitionen

CHF

		CHF
<b>Kauf</b>		
Meyrin, Esp. des Récréations 25, Equilibre 1/2, Voisinage 1/2, Coopératives 5		101'926'700
<b>Teilzukauf</b>		
Aarau, Dammweg 81		11'044'700
Zürich, Blütenstr. 15		4'504'300
<b>Kauf/Neubauten</b>		
Zürich, Maneggplatz 4-12		18'920'000
<b>Neubauten</b>		
Bern, Ostermundigenstr. 93		23'246'000
Grand-Lancy, Ch. des Anémones 2-8, Av. Eugène-Lance 90		11'588'000
Zürich, Anton-Higi-Str. 8-12		5'903'000
<b>Erneuerung</b>		
Aarau, Rüt mattstr. 5/6		580'000
Allschwil, Lindenstr. 25/27, Ulmenstr. 10/12		400'000
Basel, Rümelinbachweg 10/12		4'016'000
Bulle, Rue de la Lé chère 51/53a/55-67/71/71a/73		740'000
Chavannes-près-Renens, Rte de la Maladière 8/10		374'000
Embrach, Bankstr. 8-14		271'000
Gränichen, Mattstr. 22-36		1'330'000
Hünenberg See, Eichrüti 1-11/2-10/12a/12b/14a/14b/16a/16b (Etappe I)		277'000
Kloten, Am Balsberg 22-28		4'079'000
Lausanne, Ch. de la Prairie 60/62		575'000
Männedorf, Mooshaldenstr. 40-46, 43/45, Herweg 1		277'000
Montreux, Av. des Alpes 38-58, Rue de la Rouvenettaz 8-14		4'299'000
Renens, Av. du 14 Avril 1/1B, 3-7, Rte de Crissier 14		837'000
Rohr, Hauptstr. 35/37a-37d		265'000
Sevelen, Guschastr. 11-23		748'000
St. Gallen, Folchartstr. 24		1'114'000
Widen, Schachenfeldstr. 10-22, Bremgarterstr. 19-27/37-39, Dorgasse 27-35/41/43		1'092'000
Winterthur, Walkestr. 16		354'000
Wohlen, Alte Bahnhofstr. 8-12		1'225'000
Zug, Bleichimatt 15-19		2'873'000
Zürich, Klosbachstr. 133		534'000
Zürich, Nordstr. 227		1'975'000
Zürich, Schwandenholzstr. 264-272		2'869'000
Diverse		6'119'000
<b>Total Investitionen 2024</b>		<b>214'355'700</b>
<b>Verkäufe</b>		
Cureglia, Via Moretto 1a-1c, Via Cantonale 3		17'300'000
Frauenfeld, Thurstr. 26/26a/28		4'680'000
Männedorf, Alte Landstr. 396/398		10'750'000
Lugano, Via Rinaldo Simen 16/18		17'500'000
Montreux, Av. des Alpes 38-58, Rue de la Rouvenettaz 8-14		33'800'000
<b>Total Desinvestitionen 2024</b>		<b>84'030'000</b>

**Marktwertschätzungen und Inventarwert**

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2024 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Casareal beträgt CHF 5'037'698'000 (Vorjahr CHF 4'799'239'000).

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 2.25% (Vorjahr 2.20%) und 3.30% (Vorjahr 3.30%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.74% (Vorjahr 2.73%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen.

Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich per 31. Dezember 2024 auf CHF 1'711.66 (Vorjahr CHF 1'662.20) nach Ausschüttung.

**Emissionstätigkeit**

Per 16. Dezember 2024 erfolgte eine Emission von 58'552 Ansprüchen im Vorzeichnungsrecht der bisherigen Anleger:innen.

Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Casareal zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 97'325'134 zu, welche für die Rückzahlung fremder Mittel sowie für die laufende Investitionstätigkeit verwendet wurden.

Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

**Erfolgsrechnung****Erträge**

Das Total des Soll-Mietertrags nahm im Geschäftsjahr um 6.5% auf CHF 202'149'510 zu. Die Mietausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 2.68% (CHF 5'427'643) des Soll-Mietertrags gegenüber 2.35% (CHF 4'455'630) im Vorjahr. Die grössten Leerstände bestehen in den Liegenschaften Arbon, Zentralstrasse 2-6, Dubois-Weg 1 (CHF 235'420); Bulle, Rue de la Léchère 51/53a/55-67/71/71a/73, Ch. de l'Abbé-Maignon 3/3a (CHF 484'061); Grand-Lancy, Ch. des Anémones 2-8, Av. Eugène-Lance 90 (CHF 406'630); Lenzburg, Gustav Zeiler-Ring 24-38, Dammweg 17-19 (CHF 303'651).

**Aufwendungen**

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind als Folge von höheren Hypothekarschulden und von höheren Zinsen um CHF 1'223'691 auf CHF 1'366'297 gestiegen. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 20'805'233 (Vorjahr CHF 20'622'410) und machte somit 10.4% (Vorjahr 10.9%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 18'514'525 (Vorjahr CHF 21'073'958) bzw. 9.3% (Vorjahr 11.2%) 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:

	Investitions- beschluss CHF	Investiert CHF	Offene Ver- pflichtungen CHF
<b>Kauf</b>			
Meyrin, Esp. des Récréations 25, Equilibre 1/2, Voisinage 1/2, Coopératives 5	101'926'700	101'926'700	0
<b>Teilzukauf</b>			
Aarau, Dammweg 81	14'000'000	11'044'700	2'955'300
Zürich, Blütenstr. 15	4'504'300	4'504'300	0
<b>Kauf/Neubauten</b>			
Zürich, Maneggplatz 4-12	67'660'000	18'920'000	48'740'000
<b>Neubauten</b>			
Bern, Ostermundigenstr. 93	69'770'000	38'550'000	31'220'000
Grand-Lancy, Ch. des Anémones 2-8, Av. Eugène-Lance 90	73'098'000	68'764'000	4'334'000
Zürich, Anton-Higi-Str. 8-12	14'679'000	12'086'000	2'593'000
<b>Erneuerungen</b>			
Aarau, Rützmattstr. 5/6	876'000	657'000	219'000
Allschwil, Lindenstr. 25/27, Ulmenstr. 10/12	14'129'000	560'000	13'569'000
Basel, Rümelinbachweg 10/12	10'167'000	9'926'000	241'000
Bulle, Rue de la Léchère 51-73	13'623'000	750'000	12'873'000
Chavannes-près-Renens, Av. de Préfaully 25a	5'470'000	376'000	5'094'000
Chavannes-près-Renens, Rte de la Maladière 8/10	6'800'000	611'000	6'189'000
Gränichen, Mattstr. 22-36	6'100'000	1'523'000	4'577'000
Hünenberg See, Eichrüti 1-11/2-10/12a/12b/14a/14b/16a/16b (Etappe I)	526'000	319'000	207'000
Kloten, Am Balsberg 22-28	16'524'000	15'848'000	676'000
Kloten, Hohrainlistr. 16-22	770'000	682'000	88'000
Lausanne, Ch. de la Prairie 60/62	1'395'000	900'000	495'000
Montreux, Av. des Alpes 38-58, Rue de la Rouvenettaz 8-14	4'100'000	3'487'000	613'000
Renens, Av. du 14 Avril 1/1B, 3-7, Rte de Crissier 14	2'225'000	1'510'000	715'000
Suhr, Mühlemattweg 21	4'695'000	413'000	4'282'000
Wetzikon, Ankengasse 5-15	800'000	204'000	596'000
Wohlen, Alte Bahnhofstr. 8-12	14'458'000	1'721'000	12'737'000
Yverdon-les-Bains, Av. Général-Guisan 50-58	550'000	183'000	367'000
Zug, Bleichimatt 15-19	6'741'000	3'488'000	3'253'000
Zug, Gimenenstr. 4	7'260'000	622'000	6'638'000
Zürich, Nordstr. 227	2'635'000	2'070'000	565'000
Zürich, Schwandenholzstr. 264-272	15'906'000	3'737'000	12'169'000
Diverse	1'859'000	1'087'000	772'000
<b>Total Verpflichtungen per 31.12.2024</b>	<b>483'247'000</b>	<b>306'469'700</b>	<b>176'777'300</b>

**Compliance**

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

**Ausschüttung**

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2024 beträgt CHF 139'214'232. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 92'134'194) steht ein Betrag von CHF 231'348'426 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 2.51% (Vorjahr 2.58%). Die Anlagerendite beläuft sich auf 5.62% (Vorjahr 1.98%).

## Vermögensrechnung per 31. Dezember

	2024 CHF	2023 CHF
<b>Aktiven</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>2'714'130</b>	<b>5'700'955</b>
Flüssige Mittel	137'374	212'570
Kurzfristige Forderungen	2'575'299	4'112'458
Rechnungsabgrenzungen	1'457	1'375'928
<b>Anlagevermögen</b>	<b>5'037'698'000</b>	<b>4'799'239'000</b>
<b>Immobilien</b>	<b>5'037'698'000</b>	<b>4'799'239'000</b>
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inklusive Land)	57'470'000	104'509'000
Fertige Bauten (inklusive Land)	4'942'638'000	4'657'750'000
Miteigentumsanteile	37'590'000	36'980'000
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>5'040'412'130</b>	<b>4'804'939'955</b>
<b>Passiven</b>		
<b>Fremdkapital</b>	<b>294'296'184</b>	<b>292'432'115</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1'657'947	376'570
Rechnungsabgrenzungen	190'401	2'949'052
Hypothekarschulden	3'200'000	7'700'000
Andere verzinsliche Darlehen	151'835	148'494
Latente Steuern	289'096'000	281'258'000
<b>Nettovermögen</b>	<b>4'746'115'947</b>	<b>4'512'507'840</b>
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	2'644'773	2'644'773
Veränderungen im Berichtsjahr	58'552	0
Stand am Ende der Berichtsperiode	2'703'325	2'644'773
<b>Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung</b>	<b>1'755.66</b>	<b>1'706.20</b>
Ausschüttung	44.00	44.00
<b>Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung</b>	<b>1'711.66</b>	<b>1'662.20</b>
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch</b>	<b>51.50</b>	<b>47.69</b>
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	4'512'507'840	4'541'127'353
Zeichnungen	97'325'134	0
Rücknahmen	0	0
Ausschüttung an die Inhaber:innen von Ansprüchen	-116'370'012	-116'370'012
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	252'652'985	87'750'499
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	4'746'115'947	4'512'507'840

## Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2024 CHF	2023 CHF
<b>Mietertrag netto</b>	<b>199'455'792</b>	<b>188'528'708</b>
Soll-Mietertrag	202'149'510	189'831'058
Minderertrag Leerstand	-5'214'007	-4'146'909
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-213'636	-308'721
Übrige Erträge aus Liegenschaften	2'733'925	3'153'279
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>-39'319'757</b>	<b>-41'696'368</b>
Instandhaltung	-20'805'233	-20'622'410
Instandsetzung	-18'514'525	-21'073'958
<b>Operativer Aufwand</b>	<b>-20'056'393</b>	<b>-19'058'854</b>
Ver- und Entsorgungskosten	-1'699'469	-1'455'627
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-3'269'895	-2'866'596
Delkredere	0	0
Versicherung	-2'368'029	-2'158'422
Bewirtschaftungshonorare	-8'685'661	-8'185'796
Vermietungs- und Insertionskosten	-638'480	-590'310
Übriger operativer Aufwand	-1'351'234	-1'591'757
Steuern und Abgaben	-2'043'624	-2'210'347
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>140'079'642</b>	<b>127'773'486</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>1'749'544</b>	<b>1'903'616</b>
Aktivzinsen	46'299	567'112
Aktiviert Bauzinsen	1'440'295	1'336'504
Baurechtszinsertrag	0	0
Übrige Erträge	262'950	0
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-2'449'585</b>	<b>-1'224'283</b>
Hypothekarzinsen	-1'366'297	-142'606
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-3'341	-3'268
Baurechtszinsaufwand	-1'079'947	-1'078'409
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-2'641'533</b>	<b>-2'322'946</b>
Vergütung Geschäftsführung	-1'960'656	-1'630'849
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-267'025	-273'501
Übriger Verwaltungsaufwand	-413'852	-418'596
<b>Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>2'476'164</b>	<b>0</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	2'476'164	0
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0	0
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>139'214'232</b>	<b>126'129'873</b>
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>15'475'253</b>	<b>228'226</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	15'475'253	228'226
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>154'689'485</b>	<b>126'358'099</b>
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>97'963'500</b>	<b>-38'607'600</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	105'801'500	-48'084'600
Veränderung latente Steuern	-7'838'000	9'477'000
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>252'652'985</b>	<b>87'750'499</b>
<b>Ausschüttung und Verwendung des Erfolges</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	139'214'232	126'129'873
Vortrag des Vorjahres	92'134'194	82'374'333
<b>Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag</b>	<b>231'348'426</b>	<b>208'504'206</b>
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-118'946'300	-116'370'012
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>112'402'126</b>	<b>92'134'194</b>

Fertige Bauten<sup>1)</sup>

		Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	1- und 1/2-Zimmer-Wohnungen	2- und 2 1/2-Zimmer-Wohnungen	3- und 3 1/2-Zimmer-Wohnungen	4- und 4 1/2-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungenflächen in m <sup>2</sup>	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
<b>Aarau</b>	Neugutstr. 4	1'713	0	2	0	4	0	22	2	472	5'414'800	7'263'000	5'491'000	240'654
<b>Aarau</b>	Rüt mattstr. 5/6	4'412	34	12	9	6	0	50	0	0	10'287'000	10'547'000	9'831'000	588'755
<b>Aarau</b>	Wöschnauring 25-31, Dammweg 81	7'820	0	6	23	24	0	53	18	0	18'997'900	16'166'000	20'140'000	758'714
<b>Aarburg</b>	Im Kupferschmied 2-16/5-11, Feldstr. 3a/3b/5a/5b	19'281	0	16	52	60	8	147	21	0	34'582'200	43'689'000	35'860'000	2'002'993
<b>Allschwil</b>	Binnergerstr. 55/57	1'353	0	6	12	0	0	8	0	33	2'773'000	4'373'000	5'321'000	230'212
<b>Allschwil</b>	Lindenstr. 25/27, Ulmenstr. 10/12	4'569	0	16	31	0	0	41	9	117	12'148'500	12'133'000	11'430'000	675'113
<b>Arbon</b>	Zentralstr. 2-6, Dubois-Weg 1	3'198	26	20	10	6	0	65	0	1'403	27'975'300	20'086'000	28'490'000	1'036'823
<b>Aubonne</b>	Rue des Fossés-Dessous 15-35	3'544	1	7	21	23	3	106	0	1'002	19'329'900	29'144'048	31'330'000	1'524'550
<b>Baden</b>	Im Roggebode 3C-3E	3'902	0	0	9	15	0	29	6	0	15'205'500	7'838'000	16'210'000	597'385
<b>Basel</b>	Dolderweg 2/4, Reb gasse 17	977	2	8	14	0	0	0	2	203	5'476'200	8'841'000	10'920'000	416'586
<b>Basel</b>	Farnsburgerstr. 22	528	1	4	12	0	0	2	0	78	5'335'900	4'534'000	8'846'000	311'075
<b>Basel</b>	Grenzacherstr. 30/30a/32	2'601	0	2	13	9	0	73	0	573	15'076'100	16'266'000	21'200'000	828'181
<b>Basel</b>	Hochstr. 4-8	1'443	0	20	17	7	0	18	0	58	21'910'100	12'772'000	33'590'000	1'062'571
<b>Basel</b>	Leonhardsstr. 53/55	2'093	3	1	15	5	0	52	0	315	14'736'500	13'832'000	24'670'000	787'295
<b>Basel</b>	Prattelerstr. 9/11	4'281	5	28	27	6	0	17	0	130	13'622'200	16'768'000	24'470'000	974'896
<b>Basel</b>	Rümelinbachweg 10/12	1'036	4	2	1	5	2	45	0	578	15'768'700	11'978'000	16'950'000	426'506
<b>Bassersdorf</b>	Auenring 11/13	1'657	0	4	16	0	0	16	1	0	4'526'000	4'957'352	9'302'000	323'034
<b>Bassersdorf</b>	Im Baumgarten 1-5	3'945	0	0	0	18	0	23	3	0	6'672'000	7'168'989	8'986'000	384'383
<b>Bassersdorf</b>	Talgüetlistr. 1-5	5'996	3	1	7	9	5	43	2	0	8'842'500	11'482'016	16'020'000	595'027
<b>Belmont-sur-Lausanne</b>	Rte d'Arnier 8/10	StWE	1	3	7	5	2	21	0	0	5'170'300	6'100'605	6'983'000	377'190
<b>Bern</b>	Bierhübeliweg 35	456	0	2	5	5	0	1	0	0	3'480'200	3'987'700	6'816'000	236'068
<b>Bern</b>	Hintere Engehaldenstr. 34-38	6'600	1	0	8	31	1	46	11	0	14'213'300	22'403'700	21'680'000	992'672
<b>Bern</b>	Hostettlerweg 4, Beyelerweg 5, Von-Gunten-Str. 5	BR	0	7	9	3	5	34	0	0	17'658'900	16'143'800	18'780'000	794'617
<b>Bern</b>	Länggassstr. 19	1'476	1	1	1	6	0	24	2	722	7'455'500	7'324'500	11'220'000	507'423
<b>Bern</b>	Lentulusstr. 37	482	12	0	1	0	0	0	0	0	1'342'700	1'985'500	2'766'000	116'297
<b>Biel/Bienne</b>	Gerbergasse 4-8, Freiestr. 11-15	4'034	0	37	23	26	0	28	1	1'195	36'266'700	31'857'400	36'760'000	1'838'791
<b>Buchs</b>	Fliederweg 2/4, Tulpenweg 1-7, Meierwiesenstr. 19	6'508	7	5	9	11	5	83	15	1'211	12'542'100	17'295'030	18'150'000	880'915
<b>Bulle</b>	Rue de la Berra 58/60	3'240	0	20	2	6	0	45	0	0	4'953'600	6'441'200	8'104'000	457'691
<b>Bulle</b>	Rue de la Lé chère 51/53a/55-67/71/71a/73, Ch. de l'Abbé-Maignon 3/3a	13'600	4	11	25	48	4	135	0	425	22'282'200	33'140'500	31'440'000	1'385'815
<b>Bussigny-près-Lausanne</b>	Rue de l'Eguechaudens 1/3	3'573	0	13	12	14	0	42	0	0	10'340'800	14'682'696	18'180'000	771'742
<b>Bussigny-près-Lausanne</b>	Rue St-Germain 8C-8E, Ch. de Gravernay 14/16	2'123	0	1	2	47	2	70	0	0	19'470'000	17'890'410	31'360'000	1'330'368
<b>Carouge</b>	Pl. du Rondeau 8	280	16	0	2	0	0	0	0	240	4'049'300	4'876'000	7'688'000	333'651
<b>Cham</b>	Kleinweid 1-11/2-8	19'464	8	0	29	44	22	159	23	24	43'575'000	43'301'977	84'590'000	2'854'311
<b>Chavannes-près-Renens</b>	Av. de Préfaully 25a	362	0	23	8	0	0	41	0	0	7'255'700	7'024'313	10'030'000	539'803
<b>Chavannes-près-Renens</b>	Rte de la Maladière 8/10	2'176	0	16	8	8	0	50	0	715	7'566'600	10'432'408	10'240'000	511'268
<b>Chavannes-près-Renens</b>	Rue de la Blancherie 3	3'240	1	21	43	1	0	51	0	0	14'448'800	15'467'222	29'400'000	1'061'140
<b>Chiasso</b>	Corso San Gottardo 107	5'665	21	41	19	12	0	232	4	1'566	41'472'100	36'863'000	33'730'000	1'520'373
<b>Crissier</b>	Ch. de la Colline 16/18/22	2'600	0	2	15	0	0	24	0	0	3'102'100	3'969'101	4'837'000	255'441
<b>Dättwil b. Baden</b>	Husmatt 2/3/4	StWE	12	6	17	11	5	68	18	1'118	12'289'500	21'045'243	18'780'000	1'054'044
<b>Dielsdorf</b>	Gumpenwiesenstr. 22-38	10'288	0	8	7	24	18	77	10	0	17'569'100	24'402'412	23'980'000	1'176'856
<b>Dielsdorf</b>	Gumpenwiesenstr. 33/35/40-52	15'112	0	0	18	52	11	126	27	0	25'108'100	28'902'803	36'100'000	1'696'093
<b>Dietikon</b>	Malerstr. 21-25	2'194	0	6	15	0	0	3	0	0	3'436'600	4'081'229	8'133'000	315'844
<b>Dübendorf</b>	Am Stadtrand 11-23	BR	13	31	51	33	0	78	7	1'868	62'694'000	53'931'695	71'940'000	4'443'667
<b>Dübendorf</b>	Bungertweg 11	2'211	8	0	7	9	1	29	0	105	7'221'500	9'165'897	13'170'000	508'884
<b>Dübendorf</b>	Höglerstr. 2-10	5'296	0	10	20	20	0	52	19	0	16'803'900	15'280'113	26'280'000	1'028'590
<b>Dübendorf</b>	Seidenweg 12/14, Am Wasser 2	3'350	0	15	10	15	5	46	0	1'021	26'381'600	16'371'258	37'360'000	1'413'000
<b>Düdingen</b>	Alfons-Aeby-Str. 39/41	6'432	16	16	8	16	0	57	2	0	11'740'700	13'426'721	17'410'000	850'711
<b>Effretikon</b>	Lindenstr. 16	3'738	6	5	20	11	0	43	0	0	8'413'900	9'976'101	13'850'000	636'529
<b>Effretikon</b>	Weiherstr. 21/23	2'177	0	0	6	6	0	14	1	12	3'646'600	4'828'705	6'851'000	271'468
<b>Embrach</b>	Bankstr. 8-14	4'029	4	4	4	16	8	35	3	0	9'883'000	9'125'222	16'000'000	642'304

<sup>1)</sup> Die Angaben zu den Mieteinheiten basieren auf den Mietverträgen. Sie können sich deshalb über die Jahre verändern.

		Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	1- und 1/2-Zimmer-Wohnungen	2- und 2 1/2-Zimmer-Wohnungen	3- und 3 1/2-Zimmer-Wohnungen	4- und 4 1/2-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungenflächen in m <sup>2</sup>	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
<b>Emmenbrücke</b>	Oberhofmatte 3-13	7'773	0	10	15	30	5	60	2	0	15'570'200	19'933'200	26'070'000	1'135'778
<b>Engelburg</b>	Kreuzstr. 6-30	7'606	0	15	23	16	0	82	17	0	11'734'000	15'831'000	18'160'000	873'478
<b>Fislisbach</b>	Steinackerstr. 16a/16b, Schönbühlstr. 17a/17b	4'928	0	7	18	13	0	56	10	0	9'471'600	11'742'000	14'880'000	651'861
<b>Genève</b>	Av. d'Aire 91B/91C	StWE	0	0	4	12	12	40	0	16	7'537'800	9'818'000	13'350'000	540'530
<b>Genève</b>	Av. Henri-Golay 3	1'496	0	0	0	5	6	17	0	303	4'130'200	6'449'000	8'177'000	347'213
<b>Genève</b>	Bd Georges-Favon 1/3, Quai de la Poste 8	511	0	0	1	0	7	0	0	1'154	7'778'400	12'468'000	12'870'000	683'361
<b>Genève</b>	Ch. des Crêts-de Champel 7	1'552	1	24	1	15	1	23	0	0	15'674'300	13'715'000	27'190'000	842'424
<b>Genève</b>	Ch. Grange-Canal 23-23b	2'268	0	0	6	18	6	45	0	588	8'733'300	15'056'000	16'590'000	754'551
<b>Genève</b>	Rue Daubin 33	1'093	0	35	0	6	4	12	0	0	9'171'900	10'579'000	24'220'000	696'465
<b>Genève</b>	Rue de Berne 8/10, Rue Michel-Roset 1	617	0	3	9	11	4	0	0	916	10'762'600	14'814'000	22'010'000	856'841
<b>Genève</b>	Rue de Soubeyran 2/2bis/4/4bis/4ter	3'319	0	0	0	42	28	88	0	68	23'233'000	31'076'000	42'880'000	1'591'115
<b>Genève</b>	Rue des Alpes 17	192	51	0	0	0	1	0	0	83	6'197'000	6'100'000	10'960'000	628'780
<b>Genève</b>	Rue des Bains 41/43	StWE	0	0	5	1	5	12	0	149	4'130'200	5'865'000	7'776'000	350'733
<b>Genève</b>	Rue des Pénates 3	376	62	0	0	0	1	0	0	0	4'434'200	5'557'000	11'210'000	622'721
<b>Genève</b>	Rue du Belvédère 7	122	0	7	5	0	0	0	0	0	1'933'100	3'260'000	4'377'000	161'243
<b>Genève</b>	Rue Jean-Violette 10	508	12	13	0	1	0	10	0	463	8'248'600	8'169'000	12'980'000	502'705
<b>Genève</b>	Rue Liotard 10	1'165	10	4	16	9	0	6	0	949	7'307'900	12'208'000	18'830'000	729'407
<b>Gland</b>	Rue de la Paix 10-18	6'485	0	12	18	13	0	86	0	115	8'585'000	18'437'828	17'110'000	815'991
<b>Glattbrugg</b>	Fliederstr. 6/8	1'625	0	10	6	3	0	14	0	0	3'952'900	5'177'841	8'449'000	319'783
<b>Glattbrugg</b>	Rosenstr. 9/11	1'297	0	4	14	4	0	5	0	0	4'499'000	5'031'441	11'530'000	377'602
<b>Goldach</b>	Haini-Rennhas-Str. 15	4'283	0	14	29	16	0	90	0	0	18'122'900	18'062'500	23'340'000	992'122
<b>Goldach</b>	Seebüelstr. 8/10	2'781	0	8	6	6	0	23	2	0	4'750'200	5'322'000	7'393'000	330'569
<b>Grabs</b>	Wassergasse 1a-1d	BR	1	13	14	4	0	30	0	0	11'227'200	10'701'100	12'170'000	565'994
<b>Grand-Lancy</b>	Av. des Communes-Réunies 2/6, Place du 1er-Août 2	851	0	0	0	3	15	0	0	649	7'912'500	10'058'000	13'910'000	615'117
<b>Grand-Lancy</b>	Ch. des Anémones 2-8, Av. Eugène-Lance 90	8'949	0	2	40	30	84	138	0	314	87'252'000	73'098'000	135'020'000	3'330'394
<b>Gränichen</b>	Mattenstr. 22-36	9'245	0	4	15	18	11	68	23	0	16'481'600	18'222'000	15'620'000	883'975
<b>Hünenberg See</b>	Eichrüti 1-11/2-10/12a/12b/14a/14b/16a/16b	<sup>2)</sup>	2	7	19	28	12	94	13	0	35'913'000	31'162'265	52'630'000	2'011'238
<b>Hünenberg See</b>	Eichrüti 20-26/21a-21c/23a/23b	<sup>2)</sup>	0	6	20	42	2	98	14	74	36'372'200	36'539'453	55'780'000	2'028'243
<b>Hünenberg See</b>	Eichrüti 30-38/31/33	43'289	3	2	9	28	5	83	15	0	22'788'600	24'003'303	34'980'000	1'352'472
<b>Kleindöttingen</b>	Feldstr. 16/18	3'696	0	5	5	10	5	42	0	0	5'711'800	7'718'000	11'000'000	472'655
<b>Kloten</b>	Am Balsberg 22-28	5'760	0	6	15	15	9	66	6	26	21'747'700	14'338'050	35'680'000	1'051'955
<b>Kloten</b>	Am Balsberg 32	3'142	10	15	15	10	0	63	0	17	13'546'800	12'027'783	26'150'000	898'245
<b>Kloten</b>	Am Balsberg 34-38	9'099	0	26	16	32	9	116	10	0	33'606'900	29'807'886	53'720'000	1'920'615
<b>Kloten</b>	Balsbergweg 4-22	9'077	0	18	37	16	0	77	11	109	19'181'000	21'386'302	38'540'000	1'405'142
<b>Kloten</b>	Flughafenstr. 6/8	2'999	0	6	25	0	0	0	1	51	6'308'000	8'544'701	12'300'000	486'434
<b>Kloten</b>	Hardackerstr. 17-37, 18-32	18'467	38	12	90	12	0	141	23	303	31'298'500	37'571'236	65'310'000	2'476'028
<b>Kloten</b>	Hohrainlistr. 16-22	6'710	43	27	14	1	0	121	4	0	11'637'900	12'558'884	20'270'000	919'916
<b>Kloten</b>	Hohrainlistr. 47	1'058	0	5	10	0	0	0	1	0	3'229'000	3'657'035	5'997'000	231'812
<b>Kloten</b>	Schwimmbadstr. 9	945	27	4	0	0	0	12	0	0	4'279'000	3'494'754	10'650'000	365'955
<b>Kloten</b>	Thalwiesenstr. 17-21	3'765	0	24	16	0	0	22	6	0	8'317'400	9'784'465	16'430'000	604'910
<b>Kloten</b>	Thalwiesenstr. 23-27	3'868	5	40	14	0	0	51	0	0	12'863'500	13'004'346	25'000'000	928'942
<b>Kreuzlingen</b>	Esslenstr. 16-22	12'022	0	2	10	15	5	51	8	0	9'340'700	10'320'000	13'330'000	638'356
<b>Kreuzlingen</b>	Reutistr. 13/15	3'960	0	10	10	8	0	35	0	0	8'547'000	6'905'000	13'210'000	514'941
<b>Kreuzlingen</b>	Zeppelinstr. 11-15, Emmishoferstr. 37-41	<sup>3)</sup>	1	2	12	27	4	64	11	0	14'911'600	15'178'000	20'710'000	961'654
<b>Kriens</b>	Amstutzweg 7, Amstutzstr. 24	4'917	0	2	10	12	0	33	0	0	15'559'500	10'241'327	20'820'000	731'223
<b>Lausanne</b>	Av. Auguste Tissot 6	1'219	0	0	0	4	4	8	0	0	2'998'700	5'981'136	6'992'000	280'191
<b>Lausanne</b>	Av. Dickens 2-8, Av. d'Ouchy 9, Ch. du Treyblanc 1	2'494	0	0	8	12	0	7	0	2'106	13'987'400	15'898'490	20'970'000	935'713
<b>Lausanne</b>	Av. Eugène-Rambert 5	877	2	4	7	4	3	11	0	0	4'199'900	4'957'178	8'086'000	370'829
<b>Lausanne</b>	Ch. de Bellerive 17	StWE	21	3	0	0	0	11	0	0	3'931'400	7'134'669	6'811'000	318'671
<b>Lausanne</b>	Ch. de la Prairie 60/62	2'398	100	0	0	1	0	31	0	100	10'394'700	9'248'132	16'330'000	1'062'589

<sup>2)</sup> Die Grundstücksfläche ist in Hünenberg See, Eichrüti 30-38/31/33, berücksichtigt.<sup>3)</sup> Die Grundstücksfläche ist in Kreuzlingen, Esslenstr. 16-22, berücksichtigt.

		Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	1- und 1/2-Zimmer- Wohnungen	2- und 2 1/2- Zimmer-Wohnungen	3- und 3 1/2- Zimmer-Wohnungen	4- und 4 1/2- Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungsflächen in m <sup>2</sup>	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
Lausanne	Rue de Genève 75	548	23	40	0	1	0	0	0	799	12'519'600	14'408'626	23'910'000	977'040
Lausanne	Rue du Crêt 6	393	12	0	0	0	0	0	0	0	1'344'200	1'315'371	2'131'000	130'090
Le Lignon	Av. du Lignon 24/25/42/43/44/45	1'256	0	0	49	80	21	152	0	18	41'756'400	48'710'000	65'860'000	2'316'729
Le Mont-sur-Lausanne	Rte de Lausanne 14	3'171	4	0	10	4	0	38	0	1'212	6'025'000	9'986'468	6'405'000	526'339
Lenzburg	Aarauerstr. 39-45	3'455	6	6	12	6	0	22	1	0	7'768'500	6'665'000	7'480'000	368'107
Lenzburg	Gustav Zeiler-Ring 24-38, Dammweg 17-19	12'727	20	37	69	11	0	210	0	5'088	84'641'600	52'339'000	89'670'000	3'495'881
Lutry	Ch. de la Culturaz 42A/42B/44A/44B	2'875	13	8	8	12	4	50	0	0	12'158'700	12'615'806	23'080'000	824'537
Luzern	Morgartenstr. 17, Zentralstr. 16	868	2	3	3	4	4	9	0	561	8'657'900	7'544'523	16'330'000	582'083
Männedorf	Brunngasse 18	467	0	0	2	1	2	0	0	0	1'805'400	2'612'193	2'860'000	107'514
Männedorf	Hofenstr. 7	1'305	0	0	3	3	0	10	2	0	2'169'200	2'839'307	3'280'000	123'556
Männedorf	Mooshaldenstr. 40-46, 43/45, Herweg 1	10'232	0	0	9	19	5	38	6	0	15'223'000	14'449'427	18'660'000	773'236
Meilen	Gruebstr. 21/23	3'768	0	7	7	12	0	28	0	66	7'393'600	7'435'495	14'120'000	519'318
Meyrin	Esp. des Récréations 25, Equilibre 1/2, Voisinage 1/2, Coopératives 5	1'620	0	36	19	30	45	132	1	255	101'926'700	52'339'237	102'340'000	1'322'226
Möhliln	Riburgpark 1-7/2-8	8'610	0	12	28	32	2	92	0	0	30'690'900	26'584'000	31'020'000	1'377'414
Möhliln	Saillistr. 3, Schallengasse 32	2'911	0	0	7	8	2	23	3	0	8'393'300	7'124'000	8'573'000	389'911
Münchenbuchsee	Höheweg 14/18/20	2'478	0	6	0	15	0	21	0	0	5'768'400	8'053'535	7'800'000	364'586
Münchenbuchsee	Oberdorfstr. 35/35a/37/37a	BR	1	5	0	13	1	29	0	533	7'781'200	8'639'600	7'942'000	488'277
Muttenz	St. Jakobs-Str. 10/12	1'694	7	7	8	1	0	17	5	0	4'718'900	4'804'000	7'265'000	333'716
Niederhasli	Nöschikonstr. 24	1'331	0	3	6	3	0	12	0	0	2'240'000	3'071'988	4'408'000	189'328
Nussbaumen AG	Flurstr. 4-10	6'281	0	0	24	26	3	74	0	0	14'238'600	21'139'507	24'480'000	1'040'089
Nyon	Ch. de la Redoute 30-38	9'911	15	12	39	0	9	86	0	691	19'296'000	18'128'027	31'070'000	1'525'506
Oberhasli	Rebstr. 13/15, Birchstr. 159-165	5'557	2	11	1	12	12	46	6	0	12'530'400	12'017'200	19'470'000	801'629
Obernau b. Kriens	Hubelstr. 12-20	7'449	4	9	12	28	0	63	7	0	14'349'000	16'515'985	21'560'000	929'604
Oftringen	Döbeligut 1-7/2-8	19'607	38	15	48	44	24	207	12	0	57'791'100	60'568'000	58'030'000	2'621'544
Onex	Rue du Vieux-Moulin 9/11	5'206	0	32	0	74	0	49	1	50	20'286'500	28'942'000	37'170'000	1'787'148
Opfikon	Farman-Str. 8-14, Blvd. Lillenthal 24-26	2'933	0	32	34	18	0	76	0	644	50'716'400	21'826'341	78'370'000	2'625'939
Préverenges	Rte d'Yverdon 25b	2'411	0	0	8	8	0	23	0	0	3'673'300	4'618'432	5'743'000	306'736
Préverenges	Rte de Genève 64C/64D	3'695	8	2	16	2	0	36	0	0	6'868'000	9'194'350	16'550'000	569'497
Pully	Av. de Lavaux 70a/70b	1'797	3	15	7	2	0	16	0	0	4'020'400	4'878'883	8'040'000	392'219
Rapperswil-Jona	Heimatstr. 20-30	8'752	0	6	22	32	0	92	15	0	16'091'300	18'053'000	28'120'000	1'193'255
Rapperswil-Jona	Säntisstr. 28	2'924	0	1	26	9	0	35	0	0	8'284'100	7'540'000	15'430'000	654'333
Reinach	Im Reinacherhof 61-89/61a/61b-89a/89b/91/93	5'136	0	12	15	15	0	48	4	0	16'655'100	11'322'000	20'920'000	956'405
Renens	Av. du 14 Avril 1/1B, 3-7, Rte de Crissier 14	3'709	2	23	26	16	0	95	0	3'239	26'320'300	38'398'471	36'160'000	1'889'463
Riaz	Rue de la Perrausa 8/14/16	StWE	0	3	12	3	0	26	0	0	3'302'400	4'781'000	5'373'000	327'429
Richterswil	Im Leemann 9	1'078	1	5	3	3	0	9	2	0	3'027'000	3'373'711	6'031'000	215'342
Richterswil	Zugerstr. 21/23	1'095	1	4	8	2	0	7	0	95	3'187'600	4'367'410	5'730'000	259'726
Riehen	Grenzacherweg 261/263	2'072	0	6	18	2	0	16	0	0	6'202'600	6'596'000	10'780'000	387'555
Riehen	Gstaltenrainweg 61-77, Niederholzboden 50-58	16'912	10	6	23	62	11	103	7	0	35'094'000	45'056'000	54'350'000	2'365'729
Rohr	Hauptstr. 35/37a-37d	9'267	4	3	13	15	0	78	0	1'295	19'672'500	19'130'000	20'200'000	1'056'611
Rorbas	Joselrain 2-18, Nauengasse 11-31	16'188	0	6	19	26	11	78	35	46	16'425'200	22'778'252	23'210'000	1'202'373
Rorbas	Nauengasse 14, Zilacherstr. 21/23	3'572	0	4	6	9	3	27	5	0	4'574'800	5'549'405	6'574'000	359'023
Rotkreuz	Birkenmatt 10/21/23	1'947	2	3	0	13	5	47	6	552	11'739'600	11'281'192	17'990'000	723'239
Rüfenacht	Alte Bernstr. 6/8	2'084	2	3	9	2	1	13	3	0	3'313'000	5'576'200	4'530'000	226'226
Rupperswil	Wiesenweg 35a/35b	2'620	0	16	14	0	0	39	3	0	15'806'700	10'149'000	17'000'000	632'783
Schlieren	Badenerstr. 90-94/104/110-114	4'495	20	29	31	39	5	117	1	1'223	71'818'000	52'867'000	95'710'000	3'230'036
Schliern b. Köniz	Talbodenstr. 84/86	2'258	0	4	0	12	0	15	3	0	5'202'200	5'478'000	6'525'000	307'021
Schöftland	Rosenweg 12-16	6'222	0	0	0	12	15	53	9	0	12'430'700	13'518'000	12'950'000	691'857
Sevelen	Guschastr. 11-23	8'580	0	17	28	22	2	103	3	16	14'553'700	22'089'800	18'170'000	1'120'420
Spreitenbach	Geeracherstr. 14-32	7'804	0	20	17	21	1	83	14	61	13'241'000	22'696'000	25'880'000	1'144'456
St. Gallen	Folchartstr. 24	1'714	0	0	3	3	3	10	0	15	4'160'000	4'244'500	6'059'000	215'232
St. Gallen	Gerhaldenstr. 43/45	1'960	0	0	12	1	2	10	0	0	4'340'000	5'384'300	6'591'000	270'562

		Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	1- und 1/2-Zimmer-Wohnungen	2- und 2 1/2-Zimmer-Wohnungen	3- und 3 1/2-Zimmer-Wohnungen	4- und 4 1/2-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungenflächen in m <sup>2</sup>	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
St. Gallen	Schneebergstr. 32/34	1'044	0	1	1	5	3	2	1	0	3'792'100	4'223'500	5'454'000	223'160
Stäfa	Tödistr. 9-15	3'754	0	0	4	20	0	24	4	88	5'631'500	7'973'914	13'970'000	513'758
Steinhausen	Grabenackerstr. 40-50/65	15'828	5	1	9	7	57	117	16	205	43'272'000	44'455'362	56'540'000	2'560'424
Steinmaur	Frohbergstr. 1-15	9'921	0	0	9	33	14	81	24	27	18'747'500	22'442'558	24'180'000	1'137'360
Suhr	Mühlemattweg 5-9/21-25	11'215	10	15	15	25	4	84	1	0	21'153'800	20'818'000	20'840'000	952'862
Thônex	Ch. Edouard-Olivet 7/9	922	0	4	4	6	4	20	0	0	4'233'500	5'688'000	6'059'000	318'875
Thun	Länggasse 1-1c, Frutigenstr. 16	5'482	12	0	18	23	0	109	1	2'518	22'988'300	34'968'100	32'050'000	1'553'320
Unterentfelden	Sämisweidstr. 1-5	4'273	0	9	18	0	0	28	0	0	9'974'100	7'866'000	10'280'000	422'096
Uster	Wilgüetlistr. 17/19	1'940	0	0	8	8	0	8	0	0	2'877'000	3'899'712	6'934'000	241'573
Villmergen	Oberdorfstr. 7/9	4'453	0	6	16	6	0	74	1	0	14'820'600	12'084'000	14'750'000	617'464
Wettingen	Ahornweg 1	2'181	0	8	17	0	0	7	0	0	5'527'100	6'064'000	10'520'000	387'628
Wettingen	Hardstr. 15/17	1'209	0	6	8	0	0	14	1	0	4'851'700	3'456'000	4'986'000	206'059
Wettingen	Jurastr. 51A-51C	3'251	0	0	7	15	5	53	5	0	15'008'600	10'481'000	15'200'000	613'832
Wettingen	Zentralstr. 98	2'058	0	7	14	0	0	8	1	0	6'701'500	4'458'000	6'030'000	266'885
Wetzikon	Ankengasse 5-15	6'399	10	13	20	17	0	50	0	0	17'795'900	11'332'265	22'080'000	828'720
Widen	Schachenfeldstr. 10-22, Bremgartenerstr. 19-27/37-39, Dornegasse 27-35/41/43	49'129	7	5	53	115	74	392	41	569	83'662'800	117'566'710	133'790'000	5'979'257
Wil	Grundgasse 1-7/1a/3a/7a/2-12	11'718	3	8	24	22	4	70	17	233	16'636'200	23'478'600	23'360'000	1'128'529
Windisch	Joggelacker 1-11/2-12, Breitacker 17-27	14'953	1	17	31	28	8	185	33	0	34'256'300	22'497'000	34'730'000	1'490'815
Windisch	Pestalozzistr. 1-7/6-12, Kestenbergstr. 1-9	13'665	0	10	32	42	26	115	1	0	38'389'800	38'883'000	39'080'000	1'663'896
Winkel	Mülibachstr. 1-23	11'762	0	0	22	15	9	81	0	93	19'946'500	17'676'984	29'210'000	1'145'029
Winkel	Tüfwisstr. 11-21, Spichergasse 1-9/4-10	17'143	2	34	65	49	5	176	9	1'134	74'545'500	62'845'353	116'420'000	4'095'392
Winterthur	Hammerweg 1/3	886	3	9	3	0	0	11	0	0	2'969'200	3'320'367	6'384'000	220'173
Winterthur	Moosackerstr. 22-32	5'429	0	8	21	11	0	47	10	0	10'479'200	12'374'684	16'270'000	721'477
Winterthur	Pionierstr. 18-24, Bahnmeisterweg 12/14	4'422	12	21	35	43	7	144	0	2'032	53'666'000	44'588'190	93'200'000	3'930'987
Winterthur	Rütlistr. 17	808	0	4	14	0	0	6	0	0	4'837'500	4'795'638	9'675'000	328'311
Winterthur	Rychenbergstr. 55/57/61/67/73	8'288	0	12	37	36	11	185	16	3'972	71'890'300	78'737'538	89'210'000	3'611'226
Winterthur	Sulzbergstr. 1/3	1'473	0	15	20	5	0	22	0	0	7'869'000	8'014'711	17'350'000	620'038
Winterthur	Walkestr. 16	666	4	5	3	4	0	6	0	0	3'928'300	3'715'122	8'143'000	264'197
Wohlen	Alte Bahnhofstr. 8-12	4'289	6	6	24	12	0	90	0	1'021	13'973'700	14'898'000	12'440'000	634'574
Yverdon-les-Bains	Av. Général-Guisan 50-58	4'468	3	22	22	11	1	73	0	458	12'245'000	20'980'331	20'290'000	1'129'727
Zofingen	Kanalweg 12-26	12'391	0	20	28	48	24	143	3	0	27'290'000	47'435'000	28'860'000	1'898'559
Zug	Bleichimatt 15-19	1'879	0	3	21	0	0	10	0	0	6'798'700	5'390'673	13'970'000	450'662
Zug	Gimenenstr. 4	3'814	0	1	11	7	1	26	0	0	6'667'000	6'211'927	11'930'000	405'967
Zug	Steinhauserstr. 21-33	8'911	12	16	44	28	0	123	0	0	26'675'000	24'935'065	56'130'000	1'941'910
Zürich	Anton-Higi-Str. 8-12	2'286	0	3	7	10	4	14	0	0	15'793'800	4'674'342	26'800'000	2'198
Zürich	Berninastr. 50/52, Blütenstr. 15-19	3'655	11	2	0	8	0	35	1	1'978	24'623'300	26'836'274	22'470'000	757'888
Zürich	Emil-Oprecht-Str. 1-9	4'230	0	24	48	6	6	35	0	822	35'392'000	28'095'610	71'300'000	2'393'556
Zürich	Feldstr. 63	166	0	0	0	5	0	0	0	76	2'394'500	3'088'196	6'393'000	171'926
Zürich	Georg-Kempf-Str. 1-12/14	16'379	11	11	64	60	5	152	15	481	37'776'800	48'261'757	88'500'000	2'964'628
Zürich	Gertrudstr. 36	172	0	0	5	0	0	0	0	0	1'872'000	1'747'446	4'565'000	125'476
Zürich	Guggachstr. 23	533	0	0	5	4	0	4	0	78	2'857'500	3'064'975	6'715'000	189'116
Zürich	Habsburgstr. 39	322	0	0	10	0	0	2	0	0	4'372'000	3'993'733	10'180'000	267'607
Zürich	Hohlstr. 283-305	8'134	2	15	38	26	0	108	7	2'014	30'022'100	42'840'747	62'540'000	1'899'191
Zürich	Hornbachstr. 33	244	1	0	1	4	0	2	0	0	2'488'100	2'681'796	7'210'000	203'364
Zürich	Im oberen Boden 15-23	5'618	0	3	4	20	9	55	16	70	20'990'900	21'477'920	36'580'000	1'144'044
Zürich	Kinkelstr. 24	634	0	0	8	0	0	3	3	0	2'601'100	2'937'291	6'867'000	203'669
Zürich	Klosbachstr. 133	607	0	0	0	0	4	4	1	0	2'740'800	3'780'687	7'484'000	224'256
Zürich	Kreuzstr. 40	712	0	22	4	5	1	15	0	371	17'347'200	12'677'993	41'490'000	1'119'730
Zürich	Lagerstr. 81-91	2'677	12	69	8	0	0	71	0	0	16'797'600	20'071'075	54'280'000	1'633'074
Zürich	Landhusweg 3, Seebacherstr. 8	1'639	1	5	5	2	0	8	2	0	3'031'700	5'369'483	6'695'000	241'059
Zürich	Martastr. 134	152	0	0	5	0	0	0	1	0	2'049'000	1'840'606	4'348'000	122'907

		Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	1- und 1/2-Zimmer-Wohnungen	2- und 2 1/2-Zimmer-Wohnungen	3- und 3 1/2-Zimmer-Wohnungen	4- und 4 1/2-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungenflächen in m <sup>2</sup>	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
Zürich	Martastr. 144, Aemtlerstr. 106	358	0	6	11	0	0	2	1	0	4'428'000	4'595'754	13'200'000	349'064
Zürich	Nordstr. 227	370	0	1	6	0	0	5	0	131	4'400'000	2'658'670	8'332'000	186'758
Zürich	Oerlikonerstr. 63/65	StWE	0	0	10	6	0	18	0	0	5'145'500	20'488'617	11'440'000	400'056
Zürich	Roggenstr. 6/8	500	0	24	4	0	0	0	0	0	5'481'500	5'170'422	18'390'000	508'934
Zürich	Schwandenholzstr. 264-272	4'759	2	0	4	20	6	37	18	0	15'628'900	16'043'592	21'400'000	644'435
Zürich	Singlistr. 31-35	1'925	0	0	12	7	0	8	0	27	5'044'600	5'868'755	12'570'000	390'522
Zürich	Stiglenstr. 53/55	1'682	8	0	16	0	0	9	0	0	5'991'000	5'021'610	12'630'000	400'691
Zürich	Trottenstr. 33/35	1'184	12	0	12	0	0	24	0	0	6'012'600	5'456'585	13'260'000	378'477
Zürich	Wieslergasse 12/14	1'963	0	6	14	0	0	9	7	44	7'093'400	6'848'596	14'850'000	490'111
Zürich	Zweierstr. 164	140	0	0	0	0	1	1	0	25	1'638'000	2'016'682	3'501'000	99'454
<b>Total fertige Bauten</b>		<b>959'869</b>	<b>949</b>	<b>1'816</b>	<b>3'020</b>	<b>2'842</b>	<b>841</b>	<b>10'534</b>	<b>795</b>	<b>58'663</b>	<b>3'290'327'600</b>	<b>3'385'536'232</b>	<b>4'942'638'000</b>	<b>194'993'606</b>

Angefangene Bauten

Bern	Ostermundigenstr. 93										38'550'000		38'550'000	2'105
Zürich	Maneggplatz 4-12	ME									18'920'000		18'920'000	
<b>Total angefangene Bauten</b>											<b>57'470'000</b>	<b>0</b>	<b>57'470'000</b>	<b>2'105</b>

Bauland

<b>Total Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>											<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	----------	----------	----------

Miteigentumsanteile

Visp	Brückenweg 8-14	ME	0	25	33	21	0	88	1	6'426	29'713'200	24'726'600	37'590'000	1'821'639
<b>Total Miteigentumsanteile</b>			<b>0</b>	<b>25</b>	<b>33</b>	<b>21</b>	<b>0</b>	<b>88</b>	<b>1</b>	<b>6'426</b>	<b>29'713'200</b>	<b>24'726'600</b>	<b>37'590'000</b>	<b>1'821'639</b>

Total Grundstücksverzeichnis

<b>Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>											0	0	0	0
<b>Angefangene Bauten</b>											57'470'000	0	57'470'000	2'105
<b>Fertige Bauten</b>											3'290'327'600	3'385'536'232	4'942'638'000	194'993'606
<b>Miteigentumsanteile</b>											29'713'200	24'726'600	37'590'000	1'821'639
<b>Total</b>											<b>3'377'510'800</b>	<b>3'410'262'832</b>	<b>5'037'698'000</b>	<b>196'817'350</b>

Miteigentum:

Visp, Brückenweg 8-14  
Miteigentumsanteil 50.0%  
Finanzzahlen: nur Anteil Turidomus abgebildet

Zürich, Maneggplatz 4-12  
Miteigentumsanteil 50.0%  
Finanzzahlen: nur Anteil Turidomus abgebildet

Aufstellung der Käufe und Verkäufe:

Käufe: Aarau, Dammweg 81 (Arrondierung) per 01.01.2024  
Zürich, Maneggplatz 4-12 per 14.02.2024  
Zürich, Blütenstr. 15 (Arrondierung) per 01.07.2024  
Meyrin, Esp. des Récréations 25, Equilibre 1/2, Voisinage 1/2, Coopératives 5 per 15.08.2024

Verkäufe: Frauenfeld, Thurstr. 26/26a/28 per 01.07.2024  
Männedorf, Alte Landstr. 396/398 per 01.07.2024  
Lugano, Via Rinaldo Simen 16/18 per 01.08.2024  
Cureglia, Via Moretto 1a-1c, Via Cantonale 3 per 01.08.2024  
Montreux, Av. des Alpes 38-58, Rue de la Rouvenettaz 8-14 per 01.12.2024

Abschluss per 31.12.	Ausschüttung pro Anspruch und Ertragsjahr in CHF	Ausschüttungs- rendite <sup>2)</sup> in %	Anlage- rendite <sup>2)</sup> in %	Inventarwert nach Ausschüttung in CHF	Anzahl Ansprüche
2003 <sup>1)</sup>				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
2023	44.00	2.58	1.98	1'662.20	2'644'773
2024	44.00	2.51	5.62	1'711.66	2'703'325

<sup>1)</sup> Gründung 01.01.2003

<sup>2)</sup> Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der Richtlinie Nr. 1 der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).

## Eckdaten

		31.12.2024	31.12.2023
Gesamtvermögen	CHF	1'835'847'663	1'663'281'751
Marktwert fertige Bauten	CHF	1'784'005'000	1'604'789'000
Nettovermögen	CHF	1'594'530'289	1'519'526'285
Ansprüche	Anzahl	1'305'783	1'229'242
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	CHF	1'180.13	1'195.15
Ausschüttung pro Anspruch	CHF	41.00	41.00

Finanzielle  
Kennzahlen<sup>1)</sup>

		31.12.2024	31.12.2023
Mietausfallquote	%	6.48	4.51
Fremdfinanzierungsquote	%	9.99	5.07
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	85.42	85.43
Betriebsaufwandquote (TERISA [GAV])	%	0.16	0.13
Betriebsaufwandquote (TERISA [NAV])	%	0.18	0.15
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	2.11	0.91
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	2.18	0.87
Ausschüttungsrendite	%	3.36	3.32
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	%	103.26	101.01
Anlagerendite	%	2.17	0.94

<sup>1)</sup> Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der KGAST-Richtlinie Nr. 1 der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).

Umweltrelevante  
Kennzahlen<sup>2) 3) 4)</sup>  
(ungeprüft)

		31.12.2023	31.12.2022
Abdeckungsgrad <sup>5)</sup>	%	74.8	100.0
Energieträgermix <sup>6)</sup>			
Öl	%	5.2	12.5
Gas	%	27.1	26.4
Fernwärme	%	37.3	38.0
Wärmepumpe	%	7.7	0.0
Pellets	%	0.0	0.0
Allgemeinstrom	%	22.7	23.1
Energieverbrauch	MWh	11'342	12'245
Energieintensität <sup>7)</sup>	kWh/m <sup>2</sup> EBF	86.8	85.2
Treibhausgasemissionen <sup>8)</sup>	t CO <sub>2</sub> eq	1'147	1'449
Intensität der Treibhausgasemissionen <sup>7) 8)</sup>	kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> EBF	8.8	10.1

<sup>2)</sup> Definition gemäss KGAST-Empfehlung «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilien-Anlagegruppen», Stand: 5. Dezember 2023. Die Methodik sowie die Aufbereitung der Daten erfolgte durch REIDA (Real Estate Investment Data Association).

<sup>3)</sup> Ergebnisse Kalenderjahr 2023 sind als provisorisch zu verstehen; Ergebnisse Kalenderjahr 2022 sind überarbeitete Zahlen und können im Vergleich zum Geschäftsbericht 2023 abweichen.

<sup>4)</sup> 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 Temperatur-differenzen) gem. SIA 380: 2021, Anhang F.

<sup>5)</sup> Der Abdeckungsgrad entspricht dem Anteil der Energiebezugsfläche mit gemessener Energie (durch die Eigentümerschaft beschaffte Heizenergie).

<sup>6)</sup> Anteil Energieträgermix nach Energieverbrauch. Der Wärmepumpenanteil umfasst die Menge an Strom und Umweltwärme.

<sup>7)</sup> Die Energiebezugsfläche (EBF) wird mit den folgenden nutzungs-spezifischen Umrechnungsfaktoren aus der vermietbaren Fläche multipliziert: Wohnen 1.22; Büro 1.16; Verkauf 1.12; Lager 1.11; Andere 1.12.

<sup>8)</sup> Die CO<sub>2</sub>-Äquivalente (CO<sub>2</sub>eq) werden gemäss Definition des «Greenhouse Gas Protocol» berechnet.

Valoren-Nr.  
ISIN-Code

2.048.806  
CH0020488067

## Vermögensrechnung

## Investitionen und Desinvestitionen

CHF

<b>Kauf</b>	
Allschwil, Hegenheimermattweg 167c/167d	169'425'000
<b>Teilzukauf</b>	
Bremgarten, Sonnengutstr. 2/4 (Arrondierung)	20'059'900
<b>Erneuerungen</b>	
Aarau, Bachstr. 15	342'000
Genève, Rue du Rhône 2, Rue de la Monnaie 1/3, Passage de la Monnaie 4/6, Place de Bel-Air 4	1'314'000
Zürich, Binzmühlestr. 170	1'461'000
Zürich, Josefstr. 212-218	9'294'000
Diverse	668'000
<b>Total Investitionen 2024</b>	<b>202'563'900</b>
<b>Verkäufe</b>	
Bellinzona, Via Nizzola 1a/1b	6'240'000
<b>Total Desinvestitionen 2024</b>	<b>6'240'000</b>

**Marktwertschätzungen und Inventarwert**

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2024 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Proreal beträgt CHF 1'833'939'089 (Vorjahr CHF 1'662'116'373).

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 2.05% (Vorjahr 2.00%) und 3.80% (Vorjahr 3.90%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.68% (Vorjahr 2.64%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen.

Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich per 31. Dezember 2024 auf CHF 1'180.13 (Vorjahr CHF 1'195.15) nach Ausschüttung.

**Emissionstätigkeit**

Per 14. Juni 2024 erfolgte eine Emission von 76'541 Ansprüchen im Vorzeichnungsrecht der bisherigen Anleger:innen.

Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Proreal zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 91'471'961 zu, welche für die Rückzahlung fremder Mittel sowie für die laufende Investitionstätigkeit verwendet wurden.

Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

## Erfolgsrechnung

**Erträge**

Das Total des Soll-Mietertrags inkl. Baurechtszinsenertrag nahm um 12.7% auf CHF 71'776'254 zu. Die Mietausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 6.48% (CHF 4'652'292) des Soll-Mietertrags inkl. Baurechtszinsenertrag gegenüber 4.51% (CHF 2'870'598) im Vorjahr. Die grössten Leerstände bestanden in den Liegenschaften Allschwil, Hegenheimermattweg 167c/167d (CHF 1'129'236); Dättwil, Täferstrasse 16/16a (CHF 321'133); Zürich, Binzmühlestrasse 170 (CHF 381'689); Zürich, Bleicherweg 21, Beethovenstr. 35 (CHF 370'786); Zürich, Josefstrasse 212-218 (CHF 1'670'344).

**Aufwendungen**

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind als Folge von höheren Hypothekarschulden und von höheren Zinsen um CHF 885'513 auf CHF 4'007'889 gestiegen. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 3'586'947 (Vorjahr CHF 3'284'887) und machte somit 5.2% (Vorjahr 5.4%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 5'765'810 (Vorjahr CHF 4'252'979) bzw. 8.3% (Vorjahr 7.0%) 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:

	Investitions- beschluss CHF	Investiert CHF	Offene Ver- pflichtungen CHF
<b>Kauf</b>			
Allschwil, Hegenheimermattweg 167c/167d	169'483'300	169'483'300	0
<b>Erneuerungen</b>			
Allschwil, Hegenheimermattweg 167c/167d	2'598'000	67'000	2'531'000
Zug, Baarerstr. 82	716'000	301'000	415'000
Zürich, Josefstr. 214	7'788'000	7'635'000	153'000
<b>Total Verpflichtungen per 31.12.2024</b>	<b>180'585'300</b>	<b>177'486'300</b>	<b>3'099'000</b>

**Compliance**

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

**Ausschüttung**

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2024 beträgt CHF 51'849'326. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 16'447'811) steht ein Betrag von CHF 68'297'136 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Betrag von CHF 41.00 (Vorjahr CHF 41.00) je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 3.36% (Vorjahr 3.32%). Die Anlagerendite beläuft sich auf 2.17% (Vorjahr 0.94%).

## Vermögensrechnung per 31. Dezember

2024  
CHF2023  
CHF

	2024 CHF	2023 CHF
<b>Aktiven</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>1'908'574</b>	<b>1'165'378</b>
Flüssige Mittel	182'280	276'914
Kurzfristige Forderungen	1'726'294	888'464
Rechnungsabgrenzungen	0	0
<b>Anlagevermögen</b>	<b>1'833'939'089</b>	<b>1'662'116'373</b>
<b>Immobilien</b>	<b>1'833'939'089</b>	<b>1'662'116'373</b>
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0	0
Fertige Bauten (inklusive Land)	1'784'005'000	1'604'789'000
Miteigentumsanteile	49'934'089	57'327'373
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>1'835'847'663</b>	<b>1'663'281'751</b>
<b>Passiven</b>		
<b>Fremdkapital</b>	<b>241'317'374</b>	<b>143'755'466</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1'022'790	1'343'877
Rechnungsabgrenzungen	131'584	146'589
Hypothekarschulden	183'300'000	84'200'000
Andere verzinsliche Darlehen	0	0
Latente Steuern	56'863'000	58'065'000
<b>Nettovermögen</b>	<b>1'594'530'289</b>	<b>1'519'526'285</b>
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	1'229'242	1'028'737
Veränderungen im Berichtsjahr	76'541	200'505
Stand am Ende der Berichtsperiode	1'305'783	1'229'242
<b>Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung</b>	<b>1'221.13</b>	<b>1'236.15</b>
Ausschüttung	41.00	41.00
<b>Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung</b>	<b>1'180.13</b>	<b>1'195.15</b>
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch</b>	<b>39.71</b>	<b>40.59</b>
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	1'519'526'285	1'304'051'328
Zeichnungen	91'471'961	245'548'448
Rücknahmen	0	0
Ausschüttung an die Inhaber:innen von Ansprüchen	-50'398'922	-44'235'691
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	33'930'965	14'162'200
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	1'594'530'289	1'519'526'285

## Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2024 CHF	2023 CHF
<b>Mietertrag netto</b>	<b>69'184'966</b>	<b>60'958'383</b>
Soll-Mietertrag	70'274'072	62'214'726
Minderertrag Leerstand	-4'657'371	-2'863'943
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	5'080	-6'655
Übrige Erträge aus Liegenschaften	3'563'185	1'614'256
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>-9'352'757</b>	<b>-7'537'867</b>
Instandhaltung	-3'586'947	-3'284'887
Instandsetzung	-5'765'810	-4'252'979
<b>Operativer Aufwand</b>	<b>-4'598'078</b>	<b>-4'501'730</b>
Ver- und Entsorgungskosten	-130'404	-105'497
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	166'056	-521'146
Delkredere	0	0
Versicherung	-714'143	-599'023
Bewirtschaftungshonorare	-1'808'627	-1'460'150
Vermietungs- und Insertionskosten	-352'572	-53'358
Übriger operativer Aufwand	-677'174	-500'835
Steuern und Abgaben	-1'081'214	-1'261'720
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>55'234'131</b>	<b>48'918'787</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>1'895'450</b>	<b>2'026'948</b>
Aktivzinsen	15'754	3'309
Aktivierete Bauzinsen	96'330	49'315
Baurechtszinsenertrag	1'502'181	1'475'067
Übrige Erträge	281'185	499'257
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-5'541'857</b>	<b>-4'356'200</b>
Hypothekenzinsen	-4'007'889	-3'122'376
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	0	-14'066
Baurechtszinsaufwand	-1'533'968	-1'219'758
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-983'720</b>	<b>-644'614</b>
Vergütung Geschäftsführung	-578'217	-448'601
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-64'769	-58'341
Übriger Verwaltungsaufwand	-340'734	-137'672
<b>Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>1'245'321</b>	<b>3'951'954</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	1'245'321	3'951'954
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0	0
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>51'849'326</b>	<b>49'896'875</b>
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>-557'076</b>	<b>0</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-557'076	0
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>51'292'249</b>	<b>49'896'875</b>
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>-17'361'284</b>	<b>-35'734'675</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-18'563'284	-47'501'675
Veränderung latente Steuern	1'202'000	11'767'000
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>33'930'965</b>	<b>14'162'200</b>
<b>Ausschüttung und Verwendung des Erfolges</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	51'849'326	49'896'875
Vortrag des Vorjahres	16'447'811	16'949'858
<b>Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag</b>	<b>68'297'136</b>	<b>66'846'733</b>
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-53'537'103	-50'398'922
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>14'760'033</b>	<b>16'447'811</b>

Fertige Bauten<sup>1)</sup>

		Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	1- und 1/2-Zimmer-Wohnungen	2- und 2/2-Zimmer-Wohnungen	3- und 3/2-Zimmer-Wohnungen	4- und 4/2-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungsflächen in m <sup>2</sup>	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
<b>Aarau</b>	Bachstr. 15	4'108	0	0	4	4	2	104	1	9'104	55'969'000	37'599'000	57'920'000	2'428'780
<b>Aarau</b>	Obere Vorstadt 3, Bahnhofstr. 8	613	0	0	0	0	0	9	0	1'716	9'432'000	8'255'000	9'316'000	534'338
<b>Allschwil</b>	Hegenheimermattweg 167c/167d	BR	0	0	0	0	0	200	7	28'958	169'483'300	122'000'000	158'560'000	6'784'220
<b>Basel</b>	Aeschengraben 9	3'549	0	0	1	0	0	243	1	7'227	52'687'900	47'094'000	79'650'000	2'952'738
<b>Basel</b>	Steinentorstr. 45	282	12	3	0	0	0	0	0	851	6'869'300	6'574'000	9'661'000	407'583
<b>Bern</b>	Hilfikerstr. 1	BR	0	0	0	0	0	105	1	14'857	76'586'000	84'938'100	80'780'000	3'827'608
<b>Bern</b>	Hilfikerstr. 3	BR	0	0	0	0	0	114	6	16'290	79'458'400	92'659'800	86'270'000	4'068'485
<b>Bremgarten</b>	Sonnengutstr. 2/4	13'006	5	3	4	8	6	91	7	8'872	52'959'700	42'783'000	46'520'000	2'469'962
<b>Dättwil</b>	Täferstr. 16/16a	3'914	0	0	0	1	0	105	0	5'687	17'604'700	32'813'000	14'130'000	775'529
<b>Dübendorf</b>	Lagerstr. 14	5'061	0	0	0	0	0	133	0	7'782	24'043'600	23'567'775	18'350'000	1'176'000
<b>Emmenbrücke</b>	Bahnhofstr. 3/7, Centralstr. 3	3'611	1	3	0	4	0	30	1	1'416	18'763'000	9'777'301	17'650'000	345'160
<b>Genève</b>	Quai du Seujet 20	632	0	0	0	0	15	66	1	2'350	22'351'400	25'625'000	29'950'000	1'386'821
<b>Genève <sup>2)</sup></b>	Rue du Marché 30-36	1'052	0	0	0	0	0	0	0	4'569	113'395'800	29'185'000	104'680'000	2'315'334
<b>Genève</b>	Rue du Rhône 2, Rue de la Monnaie 1/3, Passage de la Monnaie 4/6, Place de Bel-Air 4	929	0	0	0	0	0	0	0	6'867	210'186'000	70'549'000	230'200'000	6'849'962
<b>Genève</b>	Rue du Stand 15	BR	0	0	0	0	0	71	0	3'253	46'683'000	19'709'000	47'240'000	1'898'692
<b>Grand-Lancy</b>	Av. Eugène Lance 38/38Bis/38Ter	8'504	0	0	0	0	0	123	0	7'173	50'175'000	45'923'000	41'440'000	2'026'467
<b>Ittigen</b>	Ey 10	7'582	0	0	0	0	0	240	14	26'545	123'037'000	144'571'400	129'570'000	5'670'769
<b>Liebfeld</b>	Stationsstr. 12/14	4'857	0	0	0	1	0	125	2	10'562	28'895'200	44'675'300	34'980'000	1'953'686
<b>Zug</b>	Baarerstr. 82	1'412	0	8	3	2	0	72	1	2'502	20'801'000	16'728'898	29'160'000	1'213'467
<b>Zürich</b>	Albulastr. 55/57	4'518	0	0	0	0	0	142	11	9'899	37'528'000	44'581'463	38'260'000	2'080'844
<b>Zürich</b>	Baumackerstr. 35, Gubelstr. 28, 32-36, Schulstr. 3	4'998	8	2	20	19	3	127	4	9'180	68'692'500	78'284'746	88'240'000	3'670'433
<b>Zürich</b>	Binzmühlestr. 170	10'715	0	0	0	0	0	74	0	18'508	60'491'700	43'594'635	69'180'000	3'099'691
<b>Zürich</b>	Bleicherweg 21, Beethovenstr. 35	1'461	0	0	0	0	0	71	2	7'302	111'982'000	64'404'279	151'410'000	4'514'315
<b>Zürich</b>	Eisengasse 16	423	0	1	1	0	0	5	0	668	4'413'000	5'022'380	7'901'000	270'170
<b>Zürich</b>	Eisengasse 18	264	0	0	1	1	1	3	1	0	6'826'000	4'527'805	7'017'000	183'223
<b>Zürich</b>	Josefstr. 212-218	7'056	0	0	0	0	0	72	1	17'348	88'177'100	58'327'414	146'100'000	4'353'928
<b>Zürich</b>	Mühlebachstr. 70	531	0	1	1	0	0	21	0	1'313	11'325'000	6'891'551	16'140'000	550'343
<b>Zürich</b>	Seefeldstr. 108	932	0	0	0	3	3	18	2	1'255	9'863'200	10'797'114	22'060'000	715'222
<b>Zürich</b>	Wiesenstr. 11	755	0	0	0	0	1	8	1	913	5'432'200	5'920'975	11'670'000	432'048
<b>Total fertige Bauten</b>		<b>90'765</b>	<b>26</b>	<b>21</b>	<b>35</b>	<b>43</b>	<b>31</b>	<b>2'372</b>	<b>64</b>	<b>232'966</b>	<b>1'584'112'000</b>	<b>1'227'379'936</b>	<b>1'784'005'000</b>	<b>68'955'818</b>

<sup>1)</sup> Die Angaben zu den Mieteinheiten basieren auf den Mietverträgen. Sie können sich deshalb über die Jahre verändern.

<sup>2)</sup> Wirtschaftliche Berechtigung 50%

		Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	1- und 1/2-Zimmer-Wohnungen	2- und 2 1/2-Zimmer-Wohnungen	3- und 3 1/2-Zimmer-Wohnungen	4- und 4 1/2-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungsflächen in m <sup>2</sup>	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
Angefangene Bauten	<b>Total angefangene Bauten</b>										0	0	0	0
Bauland	<b>Total Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>										0	0	0	0
Miteigentumsanteile	<b>Bern</b> Terrain Spitalgasse 17-21, Schauplatzgasse 8/10	A-BR/ME	0	0	0	0	0	0	0	0	32'626'500	A-Baurecht	49'934'089	1'502'181
	<b>Total Miteigentumsanteile</b>		0	0	0	0	0	0	0	0	32'626'500	0	49'934'089	1'502'181
Total Grundstücksverzeichnis	<b>Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>										0	0	0	0
	<b>Angefangene Bauten</b>										0	0	0	0
	<b>Fertige Bauten</b>										1'584'112'000	1'227'379'936	1'784'005'000	68'955'818
	<b>Miteigentumsanteile</b>										32'626'500	0	49'934'089	1'502'181
	<b>Total</b>										1'616'738'500	1'227'379'936	1'833'939'089	70'457'999

**Miteigentum:**

Bern, Terrain Spitalgasse 17-21, Schauplatzgasse 8/10  
Miteigentumsanteil 31.7%  
Finanzzahlen: nur Anteil Turidomus abgebildet

**Aufstellung der Käufe und Verkäufe:**

Käufe: Allschwil, Hegenheimermattweg 167c/167d per 01.01.2024  
Bremgarten, Sonnengutstr. 2/4 (Arrondierung) per 01.06.2024

Verkäufe: Bellinzona, Via Nizzola 1a/1b per 01.07.2024

Abschluss per 31.12.	Ausschüttung pro Anspruch und Ertragsjahr in CHF	Ausschüttungs- rendite <sup>2)</sup> in %	Anlage- rendite <sup>2)</sup> in %	Inventarwert nach Ausschüttung in CHF	Anzahl Ansprüche
2003 <sup>1)</sup>				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
2023	41.00	3.32	0.94	1'195.15	1'229'242
2024	41.00	3.36	2.17	1'180.13	1'305'783

<sup>1)</sup> Gründung 01.01.2003

<sup>2)</sup> Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der Richtlinie Nr. 1 der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).

## Eckdaten

		31.12.2024	31.12.2023
Gesamtvermögen	CHF	1'786'643'690	1'661'026'669
Marktwert fertige Bauten	CHF	1'544'492'000	1'292'820'000
Nettovermögen	CHF	1'505'977'057	1'422'136'055
Ansprüche	Anzahl	1'442'202	1'373'815
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	CHF	1'019.22	1'010.17
Ausschüttung pro Anspruch	CHF	25.00	25.00

Finanzielle Kennzahlen<sup>1)</sup>

		31.12.2024	31.12.2023
Mietausfallquote	%	11.63%	12.33%
Fremdfinanzierungsquote	%	14.98%	13.98%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	76.82%	86.90%
Betriebsaufwandquote (TERISA [GAV])	%	0.17%	0.16%
Betriebsaufwandquote (TERISA [NAV])	%	0.20%	0.18%
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	3.29%	1.13%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	3.12%	1.22%
Ausschüttungsrendite	%	2.39%	2.42%
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	%	107.43%	100.17%
Anlagerendite	%	3.37%	1.16%

<sup>1)</sup> Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der KGAST-Richtlinie Nr. 1 der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).

Umweltrelevante Kennzahlen<sup>2) 3) 4)</sup> (ungeprüft)

		31.12.2023	31.12.2022
Abdeckungsgrad <sup>5)</sup>	%	43.5	67.4
Energieträgermix <sup>6)</sup>			
Öl	%	5.2	7.5
Gas	%	44.7	32.0
Fernwärme	%	18.5	43.4
Wärmepumpe	%	6.0	0.0
Pellets	%	6.8	0.0
Allgemeinstrom	%	18.8	17.1
Energieverbrauch	MWh	7'573	6'000
Energieintensität <sup>7)</sup>	kWh/m <sup>2</sup> EBF	98.6	100
Treibhausgasemissionen <sup>8)</sup>	t CO <sub>2</sub> eq	872	719
Intensität der Treibhausgasemissionen <sup>7) 8)</sup>	kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> EBF	11.4	12.0

<sup>2)</sup> Definition gemäss KGAST-Empfehlung «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilien-Anlagegruppen», Stand: 5. Dezember 2023. Die Methodik sowie die Aufbereitung der Daten erfolgte durch REIDA (Real Estate Investment Data Association).

<sup>3)</sup> Ergebnisse Kalenderjahr 2023 sind als provisorisch zu verstehen; Ergebnisse Kalenderjahr 2022 sind überarbeitete Zahlen und können im Vergleich zum Geschäftsbericht 2023 abweichen.

<sup>4)</sup> 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 (Akumulierte Temperatur-differenzen) gem. SIA 380: 2021, Anhang F.

<sup>5)</sup> Der Abdeckungsgrad entspricht dem Anteil der Energiebezugsfläche mit gemessener Energie (durch die Eigentümerschaft beschaffte Heizenergie).

<sup>6)</sup> Anteil Energieträgermix nach Energieverbrauch. Der Wärmepumpenanteil umfasst die Menge an Strom und Umweltwärme.

<sup>7)</sup> Die Energiebezugsfläche (EBF) wird mit den folgenden nutzungs-spezifischen Umrechnungsfaktoren aus der vermietbaren Fläche multipliziert: Wohnen 1.22; Büro 1.16; Verkauf 1.12; Lager 1.11; Andere 1.12.

<sup>8)</sup> Die CO<sub>2</sub>-Äquivalente (CO<sub>2</sub>eq) werden gemäss Definition des «Greenhouse Gas Protocol» berechnet.

Valoren-Nr.  
ISIN-Code

30.770.251  
CH0307702511

## Vermögensrechnung

## Investitionen und Desinvestitionen

	CHF
<b>Neubauten</b>	
Aesch (BL), Im Bruggrain 3/4	7'231'000
Reinach (BL), Im Bruggrain 5/7, Fluhstrasse 1	11'169'000
Bussigny, Ch. de Mochettaz 2/4a/4b/6a/6b/8a/8b/8c	15'038'000
Horw, Ziegeleiweg 2-4/3-5	1'784'000
Kriens, Ziegeleiweg 1	1'385'000
Neuhausen, Industriestr. 2, Weinbergstr. 8	21'878'000
Regensdorf, Althardstr. 70	803'000
Regensdorf, Hardstr. 10, Neuhardstr. 11	30'853'644
Regensdorf, Neuhardstr. 13a-13d/15a-15d	10'829'425
Regensdorf, Wehntalerstr. 61a/61b	9'399'123
Thônex, Cour de l'Emine 1-7, Place du Traité-de-Turin 1-5	484'000
<b>Erneuerungen</b>	
Aarau, Hintere Bahnhofstr. 90, Herzogstr. 10-14	544'000
Zürich, Edenstr. 20	856'000
Zürich, Stadelhoferstr. 18-22	816'000
Diverse	474'000
<b>Total Investitionen 2024</b>	<b>113'544'192</b>
<b>Verkäufe</b>	<b>Keine</b>

**Marktwertschätzungen und Inventarwert**

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2024 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Urban & Mixed-use beträgt CHF 1'783'412'000 (Vorjahr CHF 1'651'753'000).

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 2.05% (Vorjahr 2.00%) und 3.70% (Vorjahr 3.70%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.74% (Vorjahr 2.72%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen.

Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich per 31. Dezember 2024 auf CHF 1'019.22 (Vorjahr CHF 1'010.17) nach Ausschüttung.

**Emissionstätigkeit**

Es erfolgte ein Kapitalabruf von 68'387 Ansprüchen per 14. Juni 2024. Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Urban & Mixed-use zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 69'082'496 zu.

Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

## Erfolgsrechnung

**Erträge**

Das Total des Soll-Mietertrags beträgt CHF 56'379'580. Die Mietausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 11.63% (CHF 6'556'579) des Soll-Mietertrags gegenüber 12.33% (CHF 5'889'941) im Vorjahr. Die grössten Leerstände bestanden in den Liegenschaften Allschwil, Hegenheimermattweg 167a/167b (CHF 1'129'981); Bussigny, Ch. de Mochettaz 2/4a/4b/6a/6b/8a/8b/8c (CHF 875'615); Plan-les-Ouates, Rte de Galaise 32 (CHF 1'506'071); Regensdorf, Althardstrasse 70 (CHF 554'691); Regensdorf, Wehntalerstrasse 61a/61b (CHF 405'152); Thônex, Cour de l'Emine 1-7, Place du Traité-de-Turin 1-5 (CHF 456'768).

### Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind als Folge von höheren Hypothekarschulden und höheren Zinsen um CHF 1'346'787 auf CHF 4'177'366 gestiegen. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 2'739'588 (Vorjahr CHF 1'869'318) und machte somit 5.4% (Vorjahr 4.1%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 1'970'519 (Vorjahr CHF 3'760'244) bzw. 3.9% (Vorjahr 8.3%) 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:

	Investitions- beschluss CHF	Investiert CHF	Offene Ver- pflichtungen CHF
<b>Neubauten</b>			
Horw/Kriens, Ziegeleiweg 1, 2-4/3-5	117'765'000	117'514'300	250'700
Regensdorf, Hardstr. 10, Neuhardstr. 11	136'951'000	81'364'000	55'587'000
Regensdorf, Neuhardstr. 13a-13d/15a-15d	47'649'000	32'078'000	15'571'000
Regensdorf, Wehntalerstr. 61a/61b	45'606'000	41'986'000	3'620'000
Regensdorf, Althardstr. 70	5'813'000	1'590'000	4'223'000
Reinach (BL)/Aesch (BL), Im Bruggrain 3/4, 5/7, Fluhstr. 1	105'700'000	85'609'000	20'091'000
<b>Erneuerungen</b>			
Aarau, Bahnhofplatz 2	1'505'000	755'000	750'000
Basel, Klybeckstr. 200/200.402/200.403	312'000	229'000	83'000
Genève, Rue de l'Athénée 26	423'000	260'000	163'000
Genève, Rue Ernest-Bloch 31/33	1'757'000	1'404'000	353'000
<b>Total Verpflichtungen per 31.12.2024</b>	<b>463'481'000</b>	<b>362'789'300</b>	<b>100'691'700</b>

### Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

### Ausschüttung

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2024 beträgt CHF 33'560'281. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 26'271'450) steht ein Betrag von CHF 59'831'732 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 2.39% (Vorjahr 2.42%). Die Anlagerendite beläuft sich auf 3.37% (Vorjahr 1.16%).

## Vermögensrechnung per 31. Dezember

2024  
CHF2023  
CHF

	2024 CHF	2023 CHF
<b>Aktiven</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>3'231'690</b>	<b>9'273'669</b>
Flüssige Mittel	289'313	1'052'064
Kurzfristige Forderungen	2'941'081	8'220'136
Rechnungsabgrenzungen	1'296	1'468
<b>Anlagevermögen</b>	<b>1'783'412'000</b>	<b>1'651'753'000</b>
<b>Immobilien</b>	<b>1'783'412'000</b>	<b>1'651'753'000</b>
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inklusive Land)	238'920'000	358'933'000
Fertige Bauten (inklusive Land)	1'544'492'000	1'292'820'000
Miteigentumsanteile	0	0
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>1'786'643'690</b>	<b>1'661'026'669</b>
<b>Passiven</b>		
<b>Fremdkapital</b>	<b>280'666'633</b>	<b>238'890'614</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten	3'245'656	1'338'436
Rechnungsabgrenzungen	127'977	134'178
Hypothekarschulden	267'100'000	230'900'000
Andere verzinsliche Darlehen	0	0
Latente Steuern	10'193'000	6'518'000
<b>Nettovermögen</b>	<b>1'505'977'057</b>	<b>1'422'136'055</b>
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	1'373'815	1'229'676
Veränderungen im Berichtsjahr	68'387	144'139
Stand am Ende der Berichtsperiode	1'442'202	1'373'815
<b>Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung</b>	<b>1'044.22</b>	<b>1'035.17</b>
Ausschüttung	25.00	25.00
<b>Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung</b>	<b>1'019.22</b>	<b>1'010.17</b>
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch</b>	<b>23.27</b>	<b>24.96</b>
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	1'422'136'055	1'289'098'055
Zeichnungen	69'082'496	147'500'321
Rücknahmen	0	0
Ausschüttung an die Inhaber:innen von Ansprüchen	-34'345'375	-30'741'900
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	49'103'881	16'279'579
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	1'505'977'057	1'422'136'055

## Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2024 CHF	2023 CHF
<b>Mietertrag netto</b>	<b>50'732'150</b>	<b>45'135'497</b>
Soll-Mietertrag	56'379'580	47'759'062
Minderertrag Leerstand	-6'544'959	-5'874'429
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-11'620	-15'512
Übrige Erträge aus Liegenschaften	909'149	3'266'375
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>-4'710'107</b>	<b>-5'629'562</b>
Instandhaltung	-2'739'588	-1'869'318
Instandsetzung	-1'970'519	-3'760'244
<b>Operativer Aufwand</b>	<b>-9'267'051</b>	<b>-5'182'177</b>
Ver- und Entsorgungskosten	-139'199	-276'573
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-3'299'429	-378'872
Delkredere	-1'914'155	-1'015'259
Versicherung	-639'958	-412'034
Bewirtschaftungshonorare	-2'068'260	-1'701'931
Vermietungs- und Insertionskosten	-249'001	-33'588
Übriger operativer Aufwand	-555'089	-627'543
Steuern und Abgaben	-401'960	-736'376
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>36'754'991</b>	<b>34'323'758</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>2'375'674</b>	<b>3'118'207</b>
Aktivzinsen	26'567	29'710
Aktiviert Bauzinsen	2'209'597	2'587'592
Baurechtszinsertrag	0	0
Übrige Erträge	139'509	500'906
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-5'479'131</b>	<b>-4'629'677</b>
Hypothekarzinsen	-4'177'366	-2'830'579
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-43'434	-541'007
Baurechtszinsaufwand	-1'258'331	-1'258'091
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-870'181</b>	<b>-723'416</b>
Vergütung Geschäftsführung	-592'215	-451'401
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-38'395	-33'056
Übriger Verwaltungsaufwand	-239'572	-238'959
<b>Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>778'928</b>	<b>2'198'406</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	778'928	2'198'406
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0	0
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>33'560'281</b>	<b>34'287'279</b>
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>33'560'281</b>	<b>34'287'279</b>
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>15'543'600</b>	<b>-18'007'700</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	19'218'600	-19'721'700
Veränderung latente Steuern	-3'675'000	1'714'000
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>49'103'881</b>	<b>16'279'579</b>
<b>Ausschüttung und Verwendung des Erfolges</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	33'560'281	34'287'279
Vortrag des Vorjahres	26'271'450	26'329'547
<b>Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag</b>	<b>59'831'732</b>	<b>60'616'825</b>
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-36'055'050	-34'345'375
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>23'776'682</b>	<b>26'271'450</b>

Fertige Bauten<sup>1)</sup>

		Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	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 m <sup>2</sup>	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
<b>Aarau</b>	Bahnhofplatz 2	1'077	0	0	0	0	0	24	1	5'874	18'780'000	27'837'000	13'600'000	273'206
<b>Aarau</b>	Hintere Bahnhofstr. 90, Herzogstr. 10-14	9'104	24	0	0	0	0	64	1	9'677	68'543'000	46'392'000	67'130'000	2'646'725
<b>Allschwil</b>	Hegenheimermattweg 167a/167b	BR	0	0	0	0	0	101	9	20'803	97'812'200	72'000'000	104'140'000	4'514'154
<b>Basel</b>	Klybeckstr. 200/200.402/200.403	8'001	0	0	0	0	0	37	0	19'664	66'351'000	107'680'000	49'290'000	3'051'324
<b>Bussigny</b>	Ch. de Mochettaz 2/4a/4b/6a/6b/8a/8b/8c	12'917	42	60	67	51	6	266	8	5'052	141'179'000	111'194'900	168'950'000	2'117'069
<b>Dübendorf</b>	Am Stadtrand 1/3/5, Zürichstr. 132/134	BR	70	35	0	0	0	85	3	6'642	85'610'000	74'139'904	100'190'000	4'662'584
<b>Genève</b>	Rue de l'Athénée 26	271	7	0	1	0	13	0	2	309	20'394'700	9'631'000	19'850'000	811'897
<b>Genève <sup>2)</sup></b>	Rue du Marché 30-36	1'052	0	0	0	0	0	0	0	4'569	113'395'800	29'185'000	104'680'000	2'315'334
<b>Genève</b>	Rue Ernest-Bloch 31/33	1'635	1	32	32	2	14	8	0	66	57'432'700	19'810'000	50'170'000	1'120'713
<b>Horw</b>	Ziegeleiweg 2-4/3-5	6'167	3	27	47	27	0	64	0	531	62'888'300	47'404'000	69'660'000	2'347'001
<b>Kriens</b>	Ziegeleiweg 1	3'342	7	35	44	18	0	23	0	361	54'626'000	39'784'000	60'230'000	2'066'046
<b>Neuhausen</b>	Industriestr. 2, Weinbergstr. 8	1'642	11	16	38	16	0	74	88	282	44'049'000	34'922'273	39'830'000	0
<b>Plan-les-Ouates</b>	Rte de la Galaise 32	1'962	0	0	0	0	0	169	3	11'843	87'066'000	78'299'000	75'860'000	2'834'499
<b>Regensdorf</b>	Althardstr. 60	2'745	0	0	1	1	0	8	0	4'319	14'460'600	20'801'156	8'522'000	484'077
<b>Regensdorf</b>	Wehntalerstr. 61a/61b	1'690	0	0	0	0	0	57	0	8'181	41'986'000	33'588'800	38'080'000	9'600
<b>Reinach</b>	Wynastr. 1, Hauptstr. 69	3'808	0	0	0	0	0	72	2	4'198	21'643'000	20'428'000	21'200'000	931'721
<b>Rüschlikon</b>	Säumerstr. 4-10	40'819	0	0	0	0	0	236	0	16'531	85'104'000	120'607'780	92'930'000	4'022'443
<b>Thônex</b>	Cour de l'Emine 1-7, Place du Traité-de-Turin 1-5	1'849	0	5	17	37	26	145	118	845	66'113'600	54'282'000	75'090'000	2'749'652
<b>Wettingen</b>	Hardstr. 73	8'444	0	0	0	1	0	151	1	7'455	24'243'000	21'550'500	21'800'000	1'306'859
<b>Winterthur</b>	Zürcherstr. 7, Pionierstr. 28	2'285	0	0	0	0	0	24	1	7'901	63'271'000	34'306'829	59'190'000	2'285'999
<b>Winterthur</b>	Zürcherstr. 15-21	8'610	0	0	0	0	0	87	6	7'453	50'757'000	37'847'804	47'610'000	1'764'299
<b>Wohlen</b>	In der Güpfl 1	10'589	0	0	0	0	0	0	0	9'208	45'984'000	27'311'000	44'160'000	1'864'966
<b>Zürich</b>	Edenstr. 20	4'032	0	0	0	0	0	70	2	11'713	113'367'000	62'532'921	120'130'000	3'478'476
<b>Zürich</b>	Stadelhoferstr. 18-22	2'070	0	0	0	0	0	29	2	4'890	98'944'000	40'303'626	92'200'000	2'667'472
<b>Total fertige Bauten</b>		<b>134'111</b>	<b>165</b>	<b>210</b>	<b>247</b>	<b>153</b>	<b>59</b>	<b>1'794</b>	<b>247</b>	<b>168'369</b>	<b>1'544'000'900</b>	<b>1'171'839'493</b>	<b>1'544'492'000</b>	<b>50'326'115</b>

Angefangene Bauten

<b>Aesch (BL)</b>	Im Bruggrain 3/4										33'644'000		33'644'000	0
<b>Reinach (BL)</b>	Im Bruggrain 5/7, Fluhstrasse 1										51'965'000		51'965'000	305'410
<b>Regensdorf</b>	Althardstr. 70										39'869'000	77'045'137	39'869'000	82'788
<b>Regensdorf</b>	Hardstr. 10, Neuhardstr. 11										81'364'000		81'364'000	16'420
<b>Regensdorf</b>	Neuhardstr. 13a-13d/15a-15d										32'078'000		32'078'000	1'416
<b>Total angefangene Bauten</b>											<b>238'920'000</b>	<b>77'045'137</b>	<b>238'920'000</b>	<b>406'034</b>

Bauland

<b>Total Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>											<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	----------	----------	----------

Miteigentumsanteile

<b>Total Miteigentumsanteile</b>											<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
----------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	----------	----------	----------

Total Grundstücksverzeichnis

<b>Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>											0	0	0	0
<b>Angefangene Bauten</b>											238'920'000	77'045'137	238'920'000	406'034
<b>Fertige Bauten</b>											1'544'000'900	1'171'839'493	1'544'492'000	50'326'115
<b>Miteigentumsanteile</b>											0	0	0	0
<b>Total</b>											<b>1'782'920'900</b>	<b>1'248'884'630</b>	<b>1'783'412'000</b>	<b>50'732'150</b>

<sup>1)</sup> Die Angaben zu den Mieteinheiten basieren auf den Mietverträgen. Sie können sich deshalb über die Jahre verändern.

<sup>2)</sup> Wirtschaftliche Berechtigung 50%

**Miteigentum:**

Aesch (BL)/Reinach (BL), Im Bruggrain 3/4, 5/7, Fluhstr. 1  
Miteigentumsanteil 38.0%  
Finanzzahlen: nur Anteil Turidomus abgebildet

**Aufstellung der Käufe und Verkäufe:**

Käufe: Regensdorf, Hardstr. 10, Neuhardstr. 11  
Regensdorf, Neuhardstr. 13a-13d/15a-15d  
Regensdorf, Wehntalerstr. 61a/61b  
Aufsplittung von Regensdorf, Althardstr. 70 per 01.07.2024  
Aufsplittung von Regensdorf, Althardstr. 70 per 01.07.2024  
Aufsplittung von Regensdorf, Althardstr. 70 per 01.07.2024

Verkäufe: Keine

Abschluss per 31.12.	Ausschüttung pro Anspruch und Ertragsjahr in CHF	Ausschüttungs- rendite <sup>2)</sup> in %	Anlage- rendite <sup>2)</sup> in %	Inventarwert nach Ausschüttung in CHF	Anzahl Ansprüche
2016 <sup>1)</sup>	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
2023	25.00	2.42	1.16	1'010.17	1'373'815
2024	25.00	2.39	3.37	1'019.22	1'442'202

<sup>1)</sup> Gründung 15.12.2015

<sup>2)</sup> Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der Richtlinie Nr. 1 der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).

<b>Bilanz per 31. Dezember</b>	2024 CHF	2023 CHF
<b>Aktiven</b>		
Flüssige Mittel	0	0
Darlehen <sup>1)</sup>	151'835	148'494
<b>Total Aktiven</b>	<b>151'835</b>	<b>148'494</b>

	CHF	CHF
<b>Stammvermögen</b>		
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Gewinnvortrag	48'494	45'226
Ertragsüberschuss	3'341	3'268
<b>Total Stammvermögen</b>	<b>151'835</b>	<b>148'494</b>

<b>Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember</b>	2024 CHF	2023 CHF
<b>Aufwand</b>		
Sonstige Aufwendungen	0	0
<b>Total Aufwand</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	CHF	CHF
<b>Ertrag</b>		
Zinsertrag	3'341	3'268
<b>Total Ertrag</b>	<b>3'341</b>	<b>3'268</b>
<b>Ertragsüberschuss</b>	<b>3'341</b>	<b>3'268</b>

<b>Verwendung des Ertragsüberschusses</b>	2024 CHF	2023 CHF
Übertrag auf Stammvermögen	3'341	3'268
<b>Total Ertragsüberschuss</b>	<b>3'341</b>	<b>3'268</b>

<sup>1)</sup> Darlehen an die Anlagegruppe Casareal der Anlagestiftung Turidomus

## 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 2024 endende Jahr sowie dem Anhang (Seiten 4, 8-19, 21, 24-29, 31, 34-37, 39, 46-52), einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die 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 Jahres-  
rechnung**

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.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse:  
<http://www.expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht/vorsorgeeinrichtungen>.  
Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

**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

David Volpini  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 12. März 2025

## 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 2024.

### 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 2024).

### 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 2024 für die Anlagegruppe Casareal

Per 31. Dezember 2024 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Turidomus, Anlagegruppe Casareal mit insgesamt 215 Liegenschaften auf CHF 5'037'698'000 geschätzt (2023: CHF 4'799'239'000). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024 fanden zwei Käufe (Zürich, Maneggplatz und Meyrin, Les Vergers) und zwei Teilzukäufe (Zürich, Bernina-/Blütenstrasse und Aarau, Wöschnauring/Dammweg) statt. Zwei Objekte (Zürich, Anton Higi-Strasse und Grand-Lancy, Bachet-de-Pesay) wurden im Berichtsjahr fertiggestellt und eingewertet. Eine Liegenschaft befindet sich im Bau und wurde deshalb «at cost» bewertet (Zürich, Maneggplatz). Fünf Liegenschaften wurden verkauft (Männedorf, Alte Landstrasse; Cureglia, Via Moretto; Lugano, Via Rinaldo Simen; Frauenfeld, Thurstrasse und Montreux, Avenue des Alpes).

Von den 208 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 170 Liegenschaften aufgewertet und 38 Liegenschaften wurden abgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung von 1.74% (brutto, ohne Abzug von getätigten Investitionen) des Bestandes statt (+ CHF 79'786'000 gegenüber 2023).

Wertsteigernd gewirkt haben die steigenden Mietzinse durch die Anpassung an den Referenzzinssatz und die grösstenteils durchgehende Erhöhung der Marktmieten vor allem im Wohnsegment. Gleichzeitig wurde der Aufwertung jedoch durch mehrere Faktoren entgegengewirkt. Zum einen führten die punktuell höheren Diskontierungssätze, die auf den aktuellen Renditeerwartungen des Marktes basieren, zu einer Minderung des Wertzuwachses. Zum anderen wirken sich die gestiegenen Sanierungskosten aufgrund des derzeit teuren Umfelds ebenfalls negativ auf die Wertentwicklung aus.

#### **Bewertungsergebnisse per 31. Dezember 2024 für die Anlagegruppe Proreal**

Per 31. Dezember 2024 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Turidomus, Anlagegruppe Proreal mit insgesamt 30 Liegenschaften auf CHF 1'833'939'089 geschätzt (2023: CHF 1'662'116'373). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024 fand ein Teilzukauf statt (Bremgarten, Sunne-Märt). Ein Objekt wurde fertiggestellt und das erste Mal regulär bewertet (Allschwil, SIP Main Campus II). Eine Liegenschaft wurde verkauft (Bellinzona, Via Nizzola).

Von den 28 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 9 Liegenschaften aufgewertet und 19 Liegenschaften wurden abgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung von 0.40% (brutto, ohne Abzug von getätigten Investitionen) des Bestandes statt (+ CHF 6'447'996 gegenüber 2023).

Wertsteigernd gewirkt haben die leicht steigenden Mietzinse und die partiellen Erhöhungen der Marktmieten. Gleichzeitig wurde der Aufwertung jedoch durch mehrere Faktoren entgegengewirkt. Zum einen führten die punktuell höheren Diskontierungssätze, die auf den aktuellen Renditeerwartungen des Marktes basieren, zu einer Minderung des Wertzuwachses. Zum anderen wirken sich die gestiegenen Sanierungskosten aufgrund des derzeit teuren Umfelds ebenfalls negativ auf die Wertentwicklung aus.

#### **Bewertungsergebnisse per 31. Dezember 2024 für die Anlagegruppe Urban & Mixed-use**

Per 31. Dezember 2024 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Turidomus, Anlagegruppe Urban & Mixed-use mit insgesamt 29 Liegenschaften auf CHF 1'783'412'000 geschätzt (2023: CHF 1'651'753'000). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024 wurden drei Objekte fertiggestellt und das erste Mal regulär bewertet (Busigny, Côté-Gare; Regensdorf, ZWHATT Gewerbebau und Neuhausen, RHIO). Fünf Objekte befinden sich im Bau und wurden deshalb «at cost» bewertet.

Von den 21 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 9 Liegenschaften aufgewertet, 11 Liegenschaften wurden abgewertet und eine Liegenschaft blieb stabil. In der Summe fand eine Aufwertung von 0.37% (brutto, ohne Abzug von getätigten Investitionen) des Bestandes statt (+ CHF 4'812'000 gegenüber 2023). Wertsteigernd gewirkt haben die steigenden Mietzinse durch die Anpassung an den Referenzzinssatz und die grösstenteils durchgehende Erhöhung der Marktmieten vor allem im Wohnsegment. Gleichzeitig wurde der Aufwertung jedoch durch mehrere Faktoren entgegengewirkt. Zum einen führten die punktuell höheren Diskontierungssätze, die auf den aktuellen Renditeerwartungen des Marktes basieren, zu einer Minderung des Wertzuwachses. Zum anderen wirken sich die gestiegenen Sanierungskosten aufgrund des derzeit teuren Umfelds ebenfalls negativ auf die Wertentwicklung aus.

Zürich, 13. Dezember 2024 / 17. Januar 2025

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 Immobilienanlage.

### Urkunden und Reglemente

Es bestehen folgende Urkunden und Reglemente:

- Leitbild vom 18. April 2018
- Statuten vom 25. Juni 2024
- Reglement vom 18. April 2024
- Anlagerichtlinien vom 21. April 2021
- Organisationsreglement vom 13. März 2024

### Prospekt

Prospekt vom Juli 2024

### Organisation

#### Anlegerversammlung

Die Anlegerversammlung der Stiftung ist das oberste Organ, welches durch die Vertreter:innen der Anleger:innen gebildet wird. Sie hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Wahl der Mitglieder des Stiftungsrats
- Wahl des Präsidenten oder der Präsidentin des Stiftungsrats für die gleiche Amtsdauer wie für den Stiftungsrat
- Wahl der Revisionsstelle
- Genehmigung der Jahresrechnungen
- Genehmigung der jährlichen Berichte des Stiftungsrats und der Revisionsstelle
- 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  
Françoise Bruderer Thom, Bern, Pensionskasse Post  
Dr. Dominik Irniger, Niederrohrdorf, Pensionskasse SBB  
Walter Kälin, Meilen, trattino consulting (ab 18. April 2024)  
Adrian Klingele, Liebefeld, Pensionskasse Post  
Eliane Riner Studer, Egg bei Zürich, Versicherungseinrichtung des Flugpersonals der Swissair  
Christophe Sarras, La Tzoumaz, Fonds de Pensions Nestlé (Fondation Edouard Muller)  
Adriano Sbriglio, Horriwil, Aargauische Pensionskasse (ab 18. April 2024)  
Markus Schneider, Gossau ZH, Interessenvertreter diverser kleiner und mittlerer  
Nachfolgekassen der Swissair  
Dr. Jürg Tobler, Uetikon am See, Pensionskasse Stadt Zürich  
Ivo Vögtli, Schlieren, comPlan (ab 18. April 2024)

**Anlagekommission**

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

**Zusammensetzung Anlagekommission**

Astrid Heymann, Zürich, Präsidentin  
Hervé Froidevaux, Neuchâtel  
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<sub>ISA</sub> [NAV]) beträgt für die Anlagegruppe Casareal 0.24%, für die Anlagegruppe Proreal 0.18% und für die Anlagegruppe Urban & Mixed-use 0.20%.

**Revisionsstelle, Aufsichts-  
behörde, Schätzungsex-  
perten, 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:innen**

Beteiligungsverhältnisse per 31. Dezember 2024	Anlagegruppe Casareal		Anlagegruppe Proreal		Anlagegruppe Urban & Mixed-use	
	Anteil in %	Anteil in %	Anteil in %	Anteil in %	Anteil in %	
Aargauische Pensionskasse	356'106	13.17	68'632	5.26	267'313	18.54
Allgemeine Pensionskasse der SAirGroup comPlan	192'364	7.12	91'524	7.01	–	–
Fonds de Pensions Nestlé (Fondation Edouard Muller)	69'784	2.58	87'759	6.72	124'458	8.63
Kaderversicherung der SAirGroup	387'478	14.33	–	–	215'509	14.94
Pensionskasse DUFY	25'449	0.94	13'900	1.06	–	–
Pensionskasse Post	6'780	0.25	7'661	0.59	–	–
Pensionskasse SBB	526'503	19.48	94'358	7.23	269'387	18.68
Pensionskasse Stadt Zürich	45'190	1.67	256'308	19.63	198'228	13.74
Pensionskasse SWISS Cockpit / PKC	505'148	18.69	453'613	34.74	317'307	22.00
Personalvorsorge Gate Gourmet Switzerland	145'252	5.37	23'049	1.77	–	–
Personalvorsorge Piora	32'314	1.20	10'934	0.84	–	–
Personalvorsorge Swissport	6'943	0.26	4'980	0.38	–	–
Personalvorsorgestiftung der Cargologic AG	91'246	3.38	86'588	6.63	50'000	3.47
PFS Vorsorgestiftung II	17'088	0.63	22'904	1.75	–	–
SWISS Vorsorgestiftung für das Kabinenpersonal	5'641	0.21	5'344	0.41	–	–
Versicherungseinrichtung des Flugpersonals der Swissair	77'260	2.86	78'229	5.99	–	–
Versicherungseinrichtung des Flugpersonals der Swissair	212'779	7.87	–	–	–	–
<b>Total Ansprüche</b>	<b>2'703'325</b>	<b>100.00</b>	<b>1'305'783</b>	<b>100.00</b>	<b>1'442'202</b>	<b>100.00</b>

**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 2.25% (Vorjahr 2.20%) und 3.30% (Vorjahr 3.30%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.74% (Vorjahr 2.73%). Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze der fertigen Bauten der Anlagegruppe Proreal liegen zwischen 2.05% (Vorjahr 2.00%) und 3.80% (Vorjahr 3.90%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.68% (Vorjahr 2.64%). Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze der fertigen Bauten der Anlagegruppe Urban & Mixed-use liegen zwischen 2.05% (Vorjahr 2.00%) und 3.70% (Vorjahr 3.70%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.74% (Vorjahr 2.72%). Weitere Details können dem Bericht der Schätzungsexperten (Seiten 42-43) 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 Anlage-  
tätigkeit, 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 2024**

Anlagekategorie	Anlagegruppe Casareal		Anlagegruppe Proreal		Anlagegruppe Urban & Mixed-use	
	CHF	in %	CHF	in %	CHF	in %
Liquidität	137'374	0.00	182'280	0.01	289'313	0.02
Forderungen	2'576'757	0.05	1'726'294	0.09	2'942'378	0.16
Immobilien Schweiz	5'037'698'000	99.95	1'833'939'089	99.90	1'783'412'000	99.82
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>5'040'412'130</b>	<b>100.00</b>	<b>1'835'847'663</b>	<b>100.00</b>	<b>1'786'643'690</b>	<b>100.00</b>

**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	31	39
Ostschweiz	5	0	0
Innerschweiz	9	3	8
Nordwestschweiz	21	20	21
Bern	3	21	0
Südschweiz	1	0	0
Genfersee	20	25	32
Westschweiz	2	0	0
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Quelle: Wüest Partner AG

**Derivative Finanzinstrumente**

Die Anlagestiftung Turidomus tätigt keine Derivatgeschäfte.

**Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsschadigungen**

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

**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 Anlegerinnen und Anlegern erfolgt kommissionsfrei (Art. 13 des Reglements).

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

**Verwaltungsaufwand**

Die Verwaltungsaufwendungen betragen für die Anlagegruppe Casareal CHF 2'641'533 (Vorjahr CHF 2'322'946), für die Anlagegruppe Proreal CHF 983'720 (Vorjahr CHF 644'614) und für die Anlagegruppe Urban & Mixed-use CHF 870'181 (Vorjahr CHF 723'416) und setzen sich aus Vergütungen für Geschäftsführung, Schätzungs- und Revisionsaufwand und den übrigen Verwaltungsaufwendungen zusammen. Die Vergütung für die Geschäftsführung (zzgl. 8.1% MWST) beläuft sich für das Geschäftsjahr 2024 für die Anlagegruppe Casareal auf 0.9%, für die Anlagegruppe Proreal auf 0.8% und für die Anlagegruppe Urban & Mixed-use auf 1.0% des Soll-Mietertrags pro Jahr. Dies entspricht einer Vergütung von CHF 1'960'656 (Vorjahr CHF 1'630'849) für die Anlagegruppe Casareal bzw. CHF 578'217 (Vorjahr CHF 448'601) für die Anlagegruppe Proreal und CHF 592'215 (Vorjahr CHF 451'401) für die Anlagegruppe Urban & Mixed-use.

Für Bautreuhandleistungen wurden den Bauprojekten eine Pauschale von CHF 7'500 pro Projekt plus 1.7% der Baukosten (zzgl. 8.1% MWST) belastet. Die übrigen Verwaltungsaufwendungen beinhalten insbesondere die Honorare für die Mitglieder des Stiftungsrats und der Anlagekommission, den Beratungsaufwand sowie die Aufsichtsabgabe.

Im Rahmen des Erwerbs einer Wohnliegenschaft (Meyrin, Esp. des Récréations 25, Equilibre 1/2, Voisinage) wurde eine Kommission im Umfang von 0.1% des Kaufpreises erhoben.

### Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

#### Hypothekarschulden Anlagegruppe Casareal

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2023 <sup>1)</sup>	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2024
15.08.2024–16.12.2024	1.44%	0	154'800'000	154'800'000	0
17.01.2024–30.09.2024	1.63%	0	182'000'000	182'000'000	0
28.06.2024–15.07.2024	1.61%	0	12'900'000	12'900'000	0
15.01.2024–15.01.2025	1.56%	0	268'100'000	264'900'000	3'200'000
29.12.2023–15.10.2024	1.80%	7'700'000	17'200'000	24'900'000	0
		<b>7'700'000</b>	<b>635'000'000</b>	<b>639'500'000</b>	<b>3'200'000</b>
Gewichteter durchschnittlicher Zins	<b>1.57%</b>				

#### Hypothekarschulden Anlagegruppe Proreal

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2023 <sup>1)</sup>	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2024
29.12.2023–30.09.2024	1.80%	75'000'000	202'100'000	277'100'000	0
30.04.2024–14.06.2024	1.85%	0	9'800'000	9'800'000	0
29.02.2024–15.01.2025	1.48%	0	165'000'000	76'200'000	88'800'000
15.12.2023–31.07.2024	1.99%	7'000'000	12'400'000	19'400'000	0
05.01.2024–31.01.2024	2.10%	0	182'100'000	182'100'000	0
29.12.2023–31.01.2025	1.38%	2'200'000	101'000'000	8'700'000	94'500'000
		<b>84'200'000</b>	<b>672'400'000</b>	<b>573'300'000</b>	<b>183'300'000</b>
Gewichteter durchschnittlicher Zins	<b>1.74%</b>				

#### Hypothekarschulden Anlagegruppe Urban & Mixed-use

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2023 <sup>1)</sup>	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2024
28.06.2024–15.01.2025	1.44%	0	158'200'000	300'000	157'900'000
15.12.2023–15.10.2024	1.78%	7'700'000	20'800'000	28'500'000	0
29.12.2023–30.09.2024	1.81%	219'000'000	15'000'000	234'000'000	0
29.12.2023–31.01.2025	1.43%	4'200'000	120'200'000	15'200'000	109'200'000
		<b>230'900'000</b>	<b>314'200'000</b>	<b>278'000'000</b>	<b>267'100'000</b>
Gewichteter durchschnittlicher Zins	<b>1.71%</b>				

<sup>1)</sup> Kredite, deren Laufzeit nach dem 31.12.2023 beginnt, stehen für feste Vorschüsse, welche gerollt worden sind.

## Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage

---

<b>Verpfändung von Aktiven</b>	<p>Zur Sicherung eigener Verpflichtungen sind in der Anlagegruppe Casareal Schuldbriefe mit einem Nominalwert von CHF 366'803'970 (Vorjahr CHF 373'303'970) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 3'200'000 (Vorjahr CHF 7'700'000).</p> <p>In der Anlagegruppe Proreal sind Schuldbriefe mit einem Nominalwert von CHF 411'888'000 (Vorjahr CHF 411'888'000) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 183'300'000 (Vorjahr CHF 84'200'000).</p> <p>In der Anlagegruppe Urban &amp; Mixed-use sind Schuldbriefe mit einem Nominalwert von CHF 403'550'000 (Vorjahr CHF 316'350'000) verpfändet. Per Bilanzstichtag werden CHF 267'100'000 (Vorjahr CHF 230'900'000) beansprucht.</p>
<b>Eventualforderung</b>	<p>Im Zusammenhang mit einem Mieterausbau in Lenzburg, Gustav Zeiler-Ring 24-38, Dammweg 17-19, durch die Anlagegruppe Casareal besteht eine Eventualforderung in Höhe von CHF 62'200.</p>
<b>Anlagegruppe Urban &amp; Mixed-use</b>	<p>In der Liegenschaft Route de Galaise 32 in Plan-les-Ouates sind verschiedene Mieterparteien/Firmen aus dem Konglomerat der m3 GROUPE / Abdallah Chatila nach der Corona-Pandemie in Zahlungsschwierigkeiten geraten. Alle mit diesen Mieterparteien / Firmen abgeschlossenen Mietverträge wurden wegen Zahlungsverzugs gekündigt. Für die ausstehenden Mieten wurden Betreibungsverfahren eingeleitet (im Umfang von rund CHF 4.9 Mio.).</p>

## Compliance

---

<b>Laufende Rechtsverfahren</b>	<p>Es bestehen keine Rechtsverfahren, für welche Rückstellungen bzw. Eventualverpflichtungen zu berücksichtigen wären.</p>
<b>Einhaltung der Anlagerichtlinien</b>	<p>Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagegruppen Casareal, Proreal und Urban &amp; Mixed-use eingehalten.</p>

## Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

---

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, welche die Beurteilung der Jahresrechnung 2024 wesentlich beeinflussen könnten.

Pensimo Management AG  
Josefstrasse 214  
Postfach 1305, 8031 Zürich

T +41 44 518 02 00  
[pensimo.ch](http://pensimo.ch)