

Anlagestiftung Turidomus

Geschäftsbericht 2023

Inhalt

Organe / Funktionsträger	2
Allgemeine Angaben	3
Eckdaten / Kennzahlen Anlagegruppe Casareal	4
Jahresbericht Anlagegruppe Casareal	5
Jahresrechnung Anlagegruppe Casareal	8
Vermögensrechnung per 31. Dezember	8
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	9
Grundstücksverzeichnis per 31. Dezember 2023 der Anlagegruppe Casareal	10
Zeitreihen ausgewählter Kennzahlen der Anlagegruppe Casareal	20
Eckdaten / Kennzahlen Anlagegruppe Proreal	21
Jahresbericht Anlagegruppe Proreal	22
Jahresrechnung Anlagegruppe Proreal	24
Vermögensrechnung per 31. Dezember	24
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	25
Grundstücksverzeichnis per 31. Dezember 2023 der Anlagegruppe Proreal	26
Zeitreihen ausgewählter Kennzahlen der Anlagegruppe Proreal	30
Eckdaten / Kennzahlen Anlagegruppe Urban & Mixed-use	31
Jahresbericht Anlagegruppe Urban & Mixed-use	32
Jahresrechnung Anlagegruppe Urban & Mixed-use	34
Vermögensrechnung per 31. Dezember	34
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	35
Grundstücksverzeichnis per 31. Dezember 2023 der Anlagegruppe Urban & Mixed-use	36
Zeitreihen ausgewählter Kennzahlen der Anlagegruppe Urban & Mixed-use	38
Stammvermögen per 31. Dezember	39
Bericht der Revisionsstelle	40
Bericht der Schätzungsexperten	42
Anhang	45
Grundlagen und Organisation	46
Anlegerinnen	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
David Engel (bis 27. April 2023)
Dr. Dominik Irniger
Adrian Klingele
Max Michel
Eliane Riner
Christophe Sarrasin
Louis Schmid
Markus Schneider
Jan Sohnrey (ab 27. April 2023)
Dr. Jürg Tobler

Anlagekommission

Astrid Heymann, Präsidentin
Hervé Froidevaux
Michel Gut (bis 27. April 2023)
Andreas Kressler
Othmar Stöckli
Nigel G. Volkart

Geschäftsführung

Pensimo Management AG

Mandatsleiter

Michel Schneider

Schätzungsexperten

Vincent Clapasson, Wüest Partner AG
Pascal Marazzi-de Lima, Wüest Partner AG

Revisionsstelle

Deloitte AG

Allgemeine Angaben

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

Die Anlagestiftung Turidomus führt die drei wirtschaftlich autonomen Anlagegruppen Casareal, Proreal und Urban & Mixed-use. Die Ansprüche gegenüber den Anlagegruppen sind nach Art. 56 der Verordnung (BVV 2) zum Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) vom 25. Juni 1982 eine im Rahmen der Bundesgesetzgebung für Vorsorgeeinrichtungen vorgesehene Immobilienanlage.

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

Eckdaten

	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
Gesamtvermögen	4'804'939'955	4'835'422'095
Marktwert fertige Bauten	4'657'750'000	4'674'913'000
Nettovermögen	4'512'507'840	4'541'127'353
Anzahl Ansprüche	2'644'773	2'644'773
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'662.20	1'673.02
Ausschüttung pro Anspruch	44.00	44.00

Finanzielle
Kennzahlen¹⁾

	31.12.2023	31.12.2022
Mietausfallquote	2.35%	3.16%
Fremdfinanzierungsquote	0.16%	0.00%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	78.16%	78.75%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (GAV))	0.22%	0.21%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (NAV))	0.23%	0.23%
Eigenkapitalrendite (ROE)	1.93%	3.54%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1.85%	3.35%
Ausschüttungsrendite	2.58%	2.56%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	92.26%	87.23%
Anlagerendite	1.98%	3.63%

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

Umweltrelevante
Kennzahlen^{2) 3)}
(ungeprüft)

	31.12.2022
Abdeckungsgrad ⁴⁾	87.7%
Energieträgermix ⁵⁾	
Öl	28.8%
Gas	44.7%
Fernwärme	14.5%
Wärmepumpe	0.6%
Umweltwärme	1.5%
Pellets	1.7%
Allgemeinstrom	8.3%
Energieverbrauch	79'961 MWh
Energieintensität ⁶⁾	111.2 kWh / m ² EBF
Treibhausgasemissionen ⁷⁾	13'577 t CO ₂ eq
Intensität der Treibhausgasemissionen ^{6) 7)}	18.9 kg CO ₂ eq / m ² EBF

²⁾ 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).

³⁾ Die Verbrauchswerte umfassen den Wärmeverbrauch für Heizung und Warmwasser sowie den Allgemeinstrom (= Scope 2). Der Mieterstrom ist nicht enthalten. Die Verbrauchswerte sind klimakorrigiert nach ATD (Akkumulierte Temperatur-differenzen) gem. SIA 380: 2021, Anhang F.

⁴⁾ Der Abdeckungsgrad entspricht dem Anteil der Energiebezugsfläche mit gemessener Energie (durch den Eigentümer beschaffte Heizenergie).

⁵⁾ Anteil Energieträgermix nach Energieverbrauch

⁶⁾ Die Energiebezugsfläche (EBF) wird mit den folgenden nutzungsspezifischen Umrechnungsfaktoren aus der vermietbaren Fläche multipliziert: Wohnen 1.22; Büro 1.16; Verkauf 1.12; Lager 1.11; Andere 1.12.

⁷⁾ Die CO₂-Äquivalente (CO₂eq) werden gemäss Definition des «Greenhouse Gas Protocol» berechnet.

Valoren-Nr.
ISIN-Code

2.048.802
CH0020488026

Vermögensrechnung

Investitionen und Desinvestitionen

	CHF
Teilzukauf	
Wetzikon, Ankengasse 7/11/13/15	14'350'000
Kauf/Neubauten	
Bern, Ostermundigenstr. 93	15'304'000
Neubauten	
Grand-Lancy, Ch. des Anémones 2-8, Av. Eugène-Lance 90	19'463'000
Zürich, Anton Higi-Str. 10/12	4'568'000
Erneuerung	
Basel, Rümelinbachweg 10/12	4'776'000
Bassersdorf, Talgüetlistr. 1-5	1'046'000
Hünenberg See, Eichrüti 20-26/21a-21c/23a/23b	617'000
Kloten, Am Balsberg 22-28	11'143'000
Lenzburg, Gustav Zeiler-Ring 24-38, Dammweg 17-19	1'647'000
Montreux, Av. des Alpes 38-58, Rue de la Rouvenettaz 8-14	596'000
Renens, Av. du 14 Avril 1/1B, 3-7, Rte de Crissier 14	588'000
Winterthur, Rychenbergstr. 55/57/61/67/73	537'000
Winterthur, Walkestr. 16	833'000
Zug, Bleichimatt 15-19	530'000
Zürich, Im oberen Boden 15-23	1'190'000
Zürich, Schwandenholzstr. 264-272	711'000
Zürich, Trottenstr. 33/35	691'000
Diverse	6'786'000
Total Investitionen 2023	85'376'000
Verkäufe	Keine

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2023 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Casareal beträgt CHF 4'799'239'000 (Vorjahr CHF 4'777'107'000).

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 2.20% (Vorjahr 2.05%) und 3.30% (Vorjahr 3.20%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.73% (Vorjahr 2.63%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen.

Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich per 31. Dezember 2023 auf CHF 1'662.20 (Vorjahr CHF 1'673.02) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Es ist im Rechnungsjahr keine Emission erfolgt.

Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Erfolgsrechnung**Erträge**

Das Total des Soll-Mietertrags nahm im Geschäftsjahr um 6.6% auf CHF 189'831'058 zu. Die Mietausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 2.35% (CHF 4'455'630) des Soll-Mietertrags gegenüber 3.16% (CHF 5'620'988) im Vorjahr. Die grössten Leerstände bestehen in den Liegenschaften Arbon, Zentralstrasse 2-6, Dubois-Weg 1 (CHF 295'148); Dübendorf, Am Stadtrand 11-23 (CHF 232'878) und Lenzburg, Gustav Zeiler-Ring 24-38, Dammweg 17-19 (CHF 600'967).

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind aufgrund der durchschnittlich tieferen Fremdverschuldung um CHF 384'249 auf CHF 142'606 gesunken. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 20'622'410 (Vorjahr CHF 19'869'698) und machte somit 10.9% (Vorjahr 11.4%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 21'073'958 (Vorjahr CHF 12'316'729) bzw. 11.2% (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 Casareal:

	Investitions- beschluss CHF	Investiert CHF	Offene Ver- pflichtungen CHF
Neubauten			
Grand-Lancy, Ch. des Anémones 2-8, Av. Eugène-Lance 90	73'098'000	57'175'000	15'923'000
Zürich, Anton Higi-Strasse 10/12	14'679'000	6'183'000	8'496'000
Kauf/Neubauten			
Aarau, Dammweg 81	11'000'000	1'004'432	9'995'568
Bern, Ostermundigenstr. 93	69'770'000	15'304'000	54'466'000
Zürich, Greencity Baufeld B6	67'660'000	0	67'660'000
Erneuerungen			
Aarau, Rüt mattstrasse 5/6	876'000	77'000	799'000
Basel, Rümelinbachweg 10/12	10'167'000	5'910'000	4'257'000
Chavannes-près-Renens, Av. de Préfaully 25a	522'000	163'000	359'000
Chavannes-près-Renens, Rte de la Maladière 8/10	650'000	237'000	413'000
Gränichen, Mattenstr. 22-36	540'000	201'000	339'000
Kloten, Am Balsberg 22-28	16'524'000	11'769'000	4'755'000
Kloten, Hohrainlistr. 16-22	770'000	675'000	95'000
Lausanne, Ch. de la Prairie 60/62	1'395'000	326'000	1'069'000
Lenzburg, Gustav Zeiler-Ring 24-38, Dammweg 17-19	1'400'000	986'000	414'000
Montreux, Av. des Alpes 38-58, Rue de la Rouvenettaz 8-14	4'890'000	1'342'000	3'548'000
Renens, Av. du 14 Avril 1/1B, 3-7, Rte de Crissier 14	815'000	673'000	142'000
Suhr, Mühlemattweg 5-9/21-25	600'000	180'000	420'000
Wohlen, Alte Bahnhofstr. 8-12	534'000	496'000	38'000
Zug, Bleichimatt 15-19	6'741'000	616'000	6'125'000
Zug, Gimenenstr. 4	7'260'000	386'000	6'874'000
Zürich, Im oberen Boden 15-23	8'313'000	8'101'000	212'000
Zürich, Nordstr. 227	2'635'000	98'000	2'537'000
Zürich, Schwandenholzstr. 264-272	932'000	868'000	64'000
Diverse	2'373'500	520'000	1'853'500
Total Verpflichtungen per 31.12.2023	304'144'500	113'290'432	190'854'068

Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2023 beträgt CHF 126'129'873. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 82'374'333) steht ein Betrag von CHF 208'504'206 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 2.58% (Vorjahr 2.56%). Die Anlagerendite beläuft sich auf 1.98% (Vorjahr 3.63%).

Vermögensrechnung per 31. Dezember

2023
CHF2022
CHF

Aktiven		
Umlaufvermögen	5'700'955	58'315'095
Flüssige Mittel	212'570	25'824'632
Kurzfristige Forderungen	4'112'458	32'489'956
Rechnungsabgrenzungen	1'375'928	506
Anlagevermögen	4'799'239'000	4'777'107'000
Immobilien	4'799'239'000	4'777'107'000
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inklusive Land)	104'509'000	65'174'000
Fertige Bauten (inklusive Land)	4'657'750'000	4'674'913'000
Miteigentumsanteile	36'980'000	37'020'000
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
Gesamtvermögen	4'804'939'955	4'835'422'095
Passiven		
Fremdkapital	292'432'115	294'294'742
Kurzfristige Verbindlichkeiten	376'570	417'517
Rechnungsabgrenzungen	2'949'052	2'996'999
Hypothekarschulden	7'700'000	0
Andere verzinsliche Darlehen	148'494	145'226
Latente Steuern	281'258'000	290'735'000
Nettovermögen	4'512'507'840	4'541'127'353
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	2'644'773	2'292'584
Veränderungen im Berichtsjahr	0	352'189
Stand am Ende der Berichtsperiode	2'644'773	2'644'773
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	1'706.20	1'717.02
Ausschüttung	44.00	44.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'662.20	1'673.02
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	47.69	50.44
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	4'541'127'353	3'899'573'887
Zeichnungen	0	583'559'563
Rücknahmen	0	0
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-116'370'012	-100'873'696
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	87'750'499	158'867'599
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	4'512'507'840	4'541'127'353

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2023 CHF	2022 CHF
Mietertrag netto	188'528'708	174'911'229
Soll-Mietertrag	189'831'058	178'087'520
Minderertrag Leerstand	-4'146'909	-5'515'474
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-308'721	-105'513
Übrige Erträge aus Liegenschaften	3'153'279	2'444'696
Unterhalt Immobilien	-41'696'368	-32'186'426
Instandhaltung	-20'622'410	-19'869'698
Instandsetzung	-21'073'958	-12'316'729
Operativer Aufwand	-19'058'854	-17'574'688
Ver- und Entsorgungskosten	-1'455'627	-1'342'981
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-2'866'596	-2'713'847
Delkredere	0	0
Versicherung	-2'158'422	-1'721'299
Bewirtschaftungshonorare	-8'185'796	-7'578'749
Vermietungs- und Insertionskosten	-590'310	-641'050
Übriger operativer Aufwand	-1'591'757	-1'528'378
Steuern und Abgaben	-2'210'347	-2'048'385
Operatives Ergebnis	127'773'486	125'150'114
Sonstige Erträge	1'903'616	3'368'663
Aktivzinsen	567'112	294'012
Aktiviert Bauzinsen	1'336'504	324'350
Baurechtszinsertrag	0	0
Übrige Erträge	0	2'750'301
Finanzierungsaufwand	-1'224'283	-1'609'495
Hypothekarzinsen	-142'606	-526'855
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-3'268	-4'231
Baurechtszinsaufwand	-1'078'409	-1'078'409
Verwaltungsaufwand	-2'322'946	-2'010'559
Vergütung Geschäftsführung	-1'630'849	-1'338'753
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-273'501	-260'961
Übriger Verwaltungsaufwand	-418'596	-410'846
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	0	8'502'621
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0	8'502'621
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0	0
Nettoertrag des Rechnungsjahres	126'129'873	133'401'344
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	228'226	8'902'156
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	228'226	8'902'156
Realisierter Erfolg	126'358'099	142'303'499
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-38'607'600	16'564'100
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-48'084'600	27'383'100
Veränderung latente Steuern	9'477'000	-10'819'000
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	87'750'499	158'867'599
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	126'129'873	133'401'344
Vortrag des Vorjahres	82'374'333	65'343'002
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	208'504'206	198'744'345
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-116'370'012	-116'370'012
Vortrag auf neue Rechnung	92'134'194	82'374'333

Fertige Bauten¹⁾

		Grundstückfläche in m ²	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 ²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
Aarau	Neugutstr. 4	1'713	0	2	0	4	0	22	2	472	5'414'800	6'886'000	5'400'000	231'154
Aarau	Rüt mattstr. 5/6	4'412	34	12	9	6	0	50	0	0	9'881'000	10'000'000	10'020'000	625'449
Aarau	Wöschnauring 25-31	3'156	0	0	12	12	0	23	0	0	7'953'200	5'612'000	8'450'000	308'034
Aarburg	Im Kupferschmied 2-16/5-11, Feldstr. 3a/3b/5a/5b	19'281	0	16	52	60	8	147	21	0	34'582'200	41'421'000	35'230'000	1'958'602
Allschwil	Binningerstr. 55/57	1'353	0	6	12	0	0	8	0	33	2'773'000	4'373'000	5'308'000	222'040
Allschwil	Lindenstr. 25/27, Ulmenstr. 10/12	4'569	0	16	31	0	0	41	9	117	11'749'500	11'875'500	16'380'000	699'362
Arbon	Zentralstr. 2-6, Dubois-Weg 1	3'198	26	20	10	6	0	65	0	1'402	27'766'300	20'086'000	27'710'000	1'144'948
Aubonne	Rue des Fossés-Dessous 15-35	3'544	1	7	21	23	3	106	0	1'002	19'329'900	29'144'048	31'560'000	1'499'559
Baden	Im Roggebode 3C-3E	3'902	0	0	9	15	0	29	6	0	15'205'500	7'431'000	15'910'000	566'308
Basel	Dolderweg 2/4, Reb gasse 17	977	2	8	14	0	0	0	2	203	5'468'200	8'841'000	10'960'000	389'624
Basel	Farnsbürgerstr. 22	528	1	4	12	0	0	2	0	78	5'335'900	4'534'000	8'598'000	289'035
Basel	Grenzacherstr. 30/30a/32	2'601	0	2	13	9	0	73	0	573	15'049'100	16'266'000	21'110'000	787'715
Basel	Hochstr. 4-8	1'443	0	20	17	7	0	18	0	58	21'910'100	12'772'000	33'740'000	1'011'384
Basel	Leonhardsstr. 53/55	2'093	3	1	15	5	0	52	0	315	14'736'500	13'832'000	24'950'000	755'902
Basel	Prattelerstr. 9/11	4'281	5	28	27	6	0	17	0	130	13'556'200	16'768'000	23'800'000	964'344
Basel	Rümelinbachweg 10/12	1'036	0	2	5	1	2	50	0	795	12'154'700	11'978'000	13'490'000	452'844
Bassersdorf	Auenring 11/13	1'657	0	4	16	0	0	16	1	0	4'463'000	4'707'402	8'818'000	309'190
Bassersdorf	Im Baumgarten 1-5	3'945	0	0	0	18	0	23	3	0	6'672'000	6'807'528	8'878'000	374'289
Bassersdorf	Talgüetlistr. 1-5	5'996	3	1	7	9	5	43	2	0	8'842'500	10'903'090	15'740'000	574'253
Belmont-sur-Lausanne	Rte d'Arnier 8/10	StWE	1	3	7	5	2	21	0	0	5'170'300	5'882'726	6'923'000	364'577
Bern	Bierhübeliweg 35	456	0	2	5	5	0	1	0	0	3'480'200	3'987'700	6'715'000	229'350
Bern	Hintere Engehaldenstr. 34-38	6'600	1	0	8	31	1	46	11	0	14'213'300	22'403'700	21'720'000	955'593
Bern	Hostettlerweg 4, Beyelerweg 5, Von-Gunten-Str. 5	BR	0	7	9	3	5	34	0	0	17'658'900	16'143'800	18'650'000	772'555
Bern	Länggassstr. 19	1'476	1	1	1	6	0	24	2	722	7'455'500	7'324'500	11'120'000	492'641
Bern	Lentulusstr. 37	482	12	0	1	0	0	0	0	0	1'339'500	1'985'600	2'836'000	112'242
Biel/Bienne	Gerbergasse 4-8, Freiestr. 11-15	4'034	0	37	23	26	0	27	1	1'195	36'266'700	31'857'400	36'340'000	1'715'419
Buchs	Fliederweg 2/4, Tulpenweg 1-7, Meierwiesenstr. 19	6'508	7	5	9	11	5	83	15	1'211	12'542'100	16'423'012	17'290'000	852'862
Bulle	Rue de la Berra 58/60	3'240	0	20	2	6	0	45	0	0	4'953'600	6'441'200	8'458'000	438'002
Bulle	Rue de la Léchère 51/53a/55-67/71/71a/73, Ch. de l'Abbé-Maignon 3/3a	13'602	4	11	25	48	4	135	0	425	21'765'200	30'140'500	34'390'000	1'814'745
Bussigny-près-Lausanne	Rue de l'Eguechaudens 1/3	3'573	0	13	12	14	0	42	0	0	10'340'800	14'158'314	17'330'000	754'160
Bussigny-près-Lausanne	Rue St-Germain 8C-8E, Ch. de Gravernay 14/16	2'123	0	1	2	47	2	70	0	0	19'470'000	17'252'466	30'700'000	1'309'218
Carouge	Pl. du Rondeau 8	280	16	0	2	0	0	0	0	240	3'947'300	4'784'000	8'258'000	332'600
Cham	Kleinweid 1-11/2-8	19'464	8	0	29	44	22	159	23	24	43'560'000	41'274'000	81'850'000	2'735'672
Chavannes-près-Renens	Av. de Préfaully 25a	362	0	23	8	0	0	41	0	0	7'128'700	6'773'445	10'140'000	552'027
Chavannes-près-Renens	Rte de la Maladière 8/10	2'176	0	16	8	8	0	50	0	715	7'342'600	10'059'822	9'849'000	610'840
Chavannes-près-Renens	Rue de la Blancherie 3	3'240	1	21	43	1	0	51	0	0	14'448'800	14'914'822	28'880'000	1'037'711
Chiasso	Corso San Gottardo 107	5'665	21	41	19	12	0	116	4	1'566	41'472'100	34'935'000	33'760'000	1'473'562
Crissier	Ch. de la Colline 16/18/22	2'600	0	2	15	0	0	24	0	0	3'102'100	3'827'347	4'681'000	238'699
Cureglia	Via Moretto 1a-1c, Via Cantonale 3	11'297	0	9	21	12	3	0	96	888	14'400'000	14'673'000	16'170'000	899'153
Dättwil b. Baden	Husmatt 2/3/4	StWE	12	6	17	11	5	68	18	1'118	12'287'500	21'045'243	18'460'000	1'038'949
Dielsdorf	Gumpenwiesenstr. 22-38	10'288	0	8	7	24	18	77	10	0	17'569'100	23'172'036	23'270'000	1'130'199
Dielsdorf	Gumpenwiesenstr. 33/35/40-52	15'112	0	0	18	52	11	126	27	0	25'108'100	27'445'516	34'630'000	1'611'102
Dietikon	Malerstr. 21-25	2'194	0	6	15	0	0	3	0	0	3'359'600	4'081'229	7'839'000	297'699
Dübendorf	Am Stadtrand 11-23	BR	13	31	51	33	0	78	7	1'868	62'694'000	53'931'695	71'520'000	3'965'132
Dübendorf	Bungertweg 11	2'211	8	0	7	9	1	29	0	105	7'221'500	8'703'751	12'560'000	485'473
Dübendorf	Höglerstr. 2-10	5'296	0	10	20	20	0	52	19	0	16'803'900	14'509'685	26'130'000	935'198
Dübendorf	Seidenweg 12/14, Am Wasser 2	3'350	0	15	10	15	5	46	0	1'021	26'366'600	16'371'258	36'010'000	1'357'656
Düdingen	Alfons-Aeby-Str. 39/41	6'432	16	16	8	16	0	57	2	0	11'740'700	13'426'721	17'330'000	812'267
Effretikon	Lindenstr. 16	3'738	6	5	20	11	0	43	0	0	8'366'900	8'643'072	14'190'000	616'426
Effretikon	Weiherrstr. 21/23	2'177	0	0	6	6	0	14	1	12	3'646'600	4'828'705	6'629'000	257'514

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

		Grundstückfläche in m ²	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 ²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
Embrach	Bankstr. 8-14	4'029	4	4	4	16	8	35	3	0	9'612'000	8'665'126	15'360'000	603'556
Emmenbrücke	Oberhofmatte 3-13	7'773	0	10	15	30	5	60	2	0	15'570'200	18'036'359	25'780'000	1'086'855
Engelburg	Kreuzstr. 6-30	7'606	0	15	23	16	0	81	17	0	11'734'000	15'124'100	17'620'000	841'068
Fislisbach	Steinackerstr. 16a/16b, Schönbühlstr. 17a/17b	4'928	0	7	18	13	0	56	10	0	9'471'600	11'131'000	14'380'000	616'143
Frauenfeld	Thurstr. 26/26a/28	2'543	0	6	9	3	0	21	1	0	3'037'000	3'718'000	4'439'000	249'460
Genève	Av. d'Aire 91B/91C	StWE	0	0	4	12	12	40	0	16	7'537'800	9'634'000	13'210'000	534'731
Genève	Av. Henri-Golay 3	1'496	0	0	0	5	6	17	0	303	4'130'200	6'328'000	8'062'000	342'030
Genève	Bd Georges-Favon 1/3, Quai de la Poste 8	511	0	0	1	0	7	0	0	1'154	7'778'400	12'234'000	12'260'000	674'104
Genève	Ch. des Crêts-de Champel 7	1'552	1	24	1	15	1	23	0	0	15'674'300	13'459'000	27'640'000	815'303
Genève	Ch. Grange-Canal 23-23b	2'268	0	0	6	18	6	45	0	588	8'665'300	14'774'000	15'870'000	729'110
Genève	Rue Daubin 33	1'093	0	35	0	6	4	12	0	0	9'171'900	10'380'000	22'940'000	637'046
Genève	Rue de Berne 8/10, Rue Michel-Roset 1	617	0	3	9	11	4	0	0	916	10'764'600	14'537'000	22'180'000	820'383
Genève	Rue de Soubeyran 2/2bis/4/4bis/4ter	3'319	0	0	0	42	28	88	0	68	23'233'000	30'493'000	42'600'000	1'567'385
Genève	Rue des Alpes 17	192	51	0	0	0	1	0	0	83	6'197'000	5'986'000	11'000'000	610'622
Genève	Rue des Bains 41/43	StWE	0	0	5	1	5	12	0	149	4'130'200	5'756'000	7'708'000	344'953
Genève	Rue des Pénières 3	376	62	0	0	0	1	0	0	0	4'434'200	5'453'000	11'190'000	587'585
Genève	Rue du Belvédère 7	122	0	7	5	0	0	0	0	0	1'933'100	3'199'000	4'337'000	157'313
Genève	Rue Jean-Violette 10	508	12	13	0	1	0	10	0	463	8'248'600	8'016'000	12'570'000	472'954
Genève	Rue Liotard 10	1'165	10	4	16	9	0	6	0	949	7'272'900	11'979'000	18'700'000	696'919
Gland	Rue de la Paix 10-18	6'485	0	12	18	13	0	86	0	115	8'581'000	18'437'828	16'340'000	796'007
Glattbrugg	Fliederstr. 6/8	1'625	0	10	6	3	0	14	0	0	3'952'900	4'916'774	8'141'000	308'019
Glattbrugg	Rosenstr. 9/11	1'297	0	4	14	4	0	5	0	0	4'499'000	4'900'320	11'060'000	369'824
Goldach	Haini-Rennhas-Str. 15	4'283	0	14	29	16	0	90	0	0	18'122'900	18'062'500	23'170'000	978'067
Goldach	Seebüelstr. 8/10	2'781	0	8	6	6	0	23	2	0	4'726'200	5'322'000	7'667'000	325'769
Grabs	Wassergasse 1a-1d	BR	1	13	14	4	0	30	0	0	11'227'200	10'292'400	12'000'000	544'545
Grand-Lancy	Av. des Communes-Réunies 2/6, Place du 1er-Août 2	851	0	0	0	3	15	0	0	649	7'912'500	9'869'000	13'610'000	593'459
Gränichen	Mattenstr. 22-36	9'245	0	4	15	18	11	68	23	0	15'799'600	17'276'000	14'660'000	838'869
Hünenberg See	Eichrüti 1-11/2-10/12a/12b/14a/14b/16a/16b	²⁾	2	7	19	28	12	94	13	0	35'637'000	29'707'000	52'780'000	1'903'062
Hünenberg See	Eichrüti 20-26/21a-21c/23a/23b	²⁾	0	6	20	42	2	98	14	74	36'212'200	34'829'000	54'580'000	1'927'416
Hünenberg See	Eichrüti 30-38/31/33	43'289	3	2	9	28	5	83	15	0	22'618'600	22'882'000	32'720'000	1'297'108
Kleindöttingen	Feldstr. 16/18	3'696	0	5	5	10	5	41	0	0	5'711'800	7'718'000	10'790'000	422'776
Kloten	Am Balsberg 22-28	5'760	0	6	15	15	9	73	6	26	18'892'700	13'615'122	31'140'000	841'080
Kloten	Am Balsberg 32	3'142	10	15	15	10	0	63	0	0	13'529'800	11'421'341	24'710'000	857'440
Kloten	Am Balsberg 34-38	9'099	0	26	16	32	9	116	10	0	33'589'900	28'304'968	51'670'000	1'807'828
Kloten	Balsbergweg 4-22	9'077	0	18	37	16	0	77	11	109	19'166'000	20'308'000	37'710'000	1'351'451
Kloten	Flughafenstr. 6/8	2'999	0	6	25	0	0	0	1	51	6'308'000	8'113'877	11'990'000	465'955
Kloten	Hardackerstr. 17-37, 18-32	18'467	38	12	90	12	0	141	23	303	31'281'500	35'676'890	63'580'000	2'401'018
Kloten	Hohrainlistr. 16-22	6'710	43	27	14	1	0	121	4	0	11'637'900	12'521'604	19'390'000	908'613
Kloten	Hohrainlistr. 47	1'058	0	5	10	0	0	0	1	0	3'214'000	3'472'649	5'877'000	223'518
Kloten	Schwimmbadstr. 9	945	27	4	0	0	0	12	0	0	4'279'000	3'494'754	10'190'000	361'137
Kloten	Thalwiesenstr. 17-21	3'765	0	24	16	0	0	22	6	0	8'317'400	9'784'465	15'960'000	598'536
Kloten	Thalwiesenstr. 23-27	3'868	5	40	14	0	0	51	0	0	12'848'500	12'241'673	24'380'000	883'019
Kreuzlingen	Esslenstr. 16-22	12'022	0	2	10	15	5	51	8	0	9'340'700	10'320'000	13'150'000	607'908
Kreuzlingen	Reutistr. 13/15	3'960	0	10	10	8	0	35	0	0	8'547'000	6'905'000	12'820'000	480'364
Kreuzlingen	Zeppelinstr. 11-15, Emmishoferstr. 37-41	³⁾	1	2	12	27	4	64	11	0	14'911'600	15'178'000	20'450'000	921'125
Kriens	Amstutzweg 7, Amstutzstr. 24	4'917	0	2	10	12	0	33	0	0	15'559'500	10'241'327	20'180'000	688'318
Lausanne	Av. Auguste Tissot 6	1'219	0	0	0	4	4	8	0	0	2'998'700	5'767'524	7'392'000	258'884
Lausanne	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	15'330'686	21'240'000	904'943
Lausanne	Av. Eugène-Rambert 5	877	2	4	7	4	3	11	0	0	4'197'900	4'780'136	8'072'000	362'544
Lausanne	Ch. de Bellerive 17	StWE	21	3	0	0	0	11	0	0	3'929'400	6'879'859	6'938'000	318'220

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

		Grundstückfläche in m ²	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 ²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
Lausanne	Ch. de la Prairie 60/62	2'398	100	0	0	1	0	31	0	100	9'992'700	8'955'341	18'090'000	1'052'244
Lausanne	Rue de Genève 75	548	23	40	0	1	0	0	0	799	12'519'600	14'408'626	23'350'000	904'966
Lausanne	Rue du Crêt 6	393	12	0	0	0	0	0	0	0	1'344'200	1'191'251	2'186'000	129'808
Le Lignon	Av. du Lignon 24/25/42/43/44/45	1'256	0	0	49	80	21	152	0	18	41'756'400	47'797'000	65'820'000	2'291'727
Le Mont-sur-Lausanne	Rte de Lausanne 14	3'171	4	0	10	4	0	38	0	1'212	6'017'000	9'629'809	6'587'000	509'634
Lenzburg	Aaraustr. 39-45	3'455	6	6	12	6	0	22	1	0	7'768'500	6'319'000	7'417'000	359'885
Lenzburg	Gustav Zeiler-Ring 24-38, Dammweg 17-19	12'727	20	37	69	11	0	210	0	5'088	84'590'600	49'749'000	88'030'000	3'408'404
Lugano	Via Rinaldo Simen 16/18	2'205	0	12	24	12	0	0	51	183	12'130'000	12'311'000	16'840'000	786'479
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	22'850'000	827'223
Luzern	Morgartenstr. 17, Zentralstr. 16	868	2	3	3	4	4	9	0	561	8'657'900	7'544'523	15'510'000	553'363
Männedorf	Alte Landstr. 396/398	1'866	1	0	0	2	4	19	0	111	4'403'300	6'928'817	6'869'000	282'783
Männedorf	Brunngasse 18	467	0	0	2	1	2	0	0	0	1'805'400	2'480'485	2'815'000	109'218
Männedorf	Hofenstr. 7	1'305	0	0	3	3	0	10	2	0	2'169'200	2'696'149	3'232'000	118'129
Männedorf	Mooshaldenstr. 40-46, 43/45, Herweg 1	10'232	0	0	9	19	5	38	6	0	15'002'000	14'449'427	18'340'000	799'839
Meilen	Gruebstr. 21/23	3'768	0	7	7	12	0	28	0	66	7'393'600	7'435'495	13'810'000	495'114
Möhliln	Riburgpark 1-7/2-8	8'610	0	12	28	32	2	92	0	0	30'675'900	25'206'000	30'840'000	1'306'753
Möhliln	Saillstr. 3, Schallengasse 32	2'911	0	0	7	8	2	23	3	0	8'393'300	6'790'000	8'356'000	367'262
Montreux	Av. des Alpes 38-58, Rue de la Rouvenettaz 8-14	3'506	1	3	37	15	17	35	0	2'403	32'775'900	41'949'162	26'740'000	1'518'208
Münchenbuchsee	Höheweg 14/18/20	2'478	0	6	0	15	0	21	0	0	5'768'400	8'053'535	7'613'000	356'517
Münchenbuchsee	Oberdorfstr. 35/35a/37/37a	BR	1	5	0	13	1	29	0	533	7'781'200	8'639'600	7'789'000	456'440
Muttenz	St. Jakobs-Str. 10/12	1'694	7	7	8	1	0	17	5	0	4'718'900	4'804'000	7'200'000	315'465
Niederhasli	Nöschikonstr. 24	1'331	0	3	6	3	0	12	0	0	2'240'000	2'917'095	4'363'000	183'116
Nussbaumen AG	Flurstr. 4-10	6'281	0	0	24	26	3	74	0	0	14'238'600	21'139'526	24'250'000	1'003'474
Nyon	Ch. de la Redoute 30-38	9'911	15	12	39	0	9	86	0	691	19'235'000	11'411'292	30'720'000	1'552'821
Oberhasli	Rebstr. 13/15, Birchstr. 159-165	5'557	2	11	1	12	12	46	6	0	12'530'400	16'515'985	18'510'000	753'153
Obernau b. Kriens	Hubelstr. 12-20	7'449	4	9	12	28	0	63	7	0	14'349'000	16'515'985	21'490'000	882'292
Oftringen	Döbeligut 1-7/2-8	19'607	38	15	48	44	24	207	12	0	57'774'100	60'568'000	57'870'000	2'516'848
Onex	Rue du Vieux-Moulin 9/11	5'206	0	32	0	74	0	49	1	50	20'286'500	28'400'000	36'370'000	1'769'941
Opfikon	Farman-Str. 8-14, Blvd. Lilienthal 24-26	2'933	0	32	34	18	0	76	0	644	50'701'400	20'725'854	75'540'000	2'509'287
Préverenges	Rte d'Yverdon 25b	2'411	0	0	8	8	0	23	0	0	3'671'300	4'453'488	5'640'000	301'902
Préverenges	Rte de Genève 64C/64D	3'695	8	2	16	2	0	36	0	0	6'868'000	8'865'981	16'070'000	543'292
Pully	Av. de Lavaux 70a/70b	1'797	3	15	7	2	0	16	0	0	4'018'400	4'515'638	8'036'000	384'624
Rapperswil-Jona	Heimatstr. 20-30	8'753	0	6	22	32	0	92	15	0	16'094'400	18'053'000	28'060'000	1'139'848
Rapperswil-Jona	Säntisstr. 28	2'924	0	1	26	9	0	35	0	0	8'284'100	7'540'000	15'830'000	624'253
Reinach	Im Reinacherhof 61-89/61a/61b-89a/89b/91/93	5'136	0	12	15	15	0	48	4	0	16'651'700	11'322'000	20'900'000	932'528
Renens	Av. du 14 Avril 1/1B, 3-7, Rte de Crissier 14	3'709	2	23	26	16	0	95	0	3'239	25'902'300	37'454'172	39'550'000	1'890'629
Riaz	Rue de la Perrausa 8/14/16	StWE	0	3	12	3	0	26	0	0	3'302'400	4'570'000	5'180'000	280'901
Richterswil	Im Leemann 9	1'078	1	5	3	3	0	9	2	0	3'027'000	3'203'609	5'827'000	196'052
Richterswil	Zugerstr. 21/23	1'095	1	4	8	2	0	7	0	95	3'088'600	4'147'217	5'607'000	243'868
Riehen	Grenzacherweg 261/263	2'072	0	6	18	2	0	16	0	0	6'202'600	6'596'000	10'670'000	381'451
Riehen	Gstaltenrainweg 61-77, Niederholzboden 50-58	16'912	10	6	23	62	11	103	7	0	35'084'000	45'056'000	54'320'000	2'264'172
Rohr	Hauptstr. 35/37a-37d	9'267	4	3	13	15	0	78	0	1'295	19'500'500	19'130'000	19'670'000	1'047'069
Rorbas	Joselrain 2-18, Nauengasse 11-31	16'188	0	6	19	26	11	78	35	46	16'425'200	21'629'769	22'950'000	1'130'966
Rorbas	Nauengasse 14, Zilacherstr. 21/23	3'572	0	4	6	9	3	27	5	0	4'574'800	5'269'603	6'356'000	339'950
Rotkreuz	Birkenmatt 10/21/23	1'947	2	3	0	13	5	47	6	552	11'739'600	10'754'000	17'740'000	700'526
Rüfenacht	Alte Bernstr. 6/8	2'084	2	3	9	2	1	13	3	0	3'313'000	5'576'200	4'480'000	212'446
Rupperswil	Wiesenweg 35a/35b	2'620	0	16	14	0	0	39	3	0	15'806'700	9'919'000	16'790'000	615'211
Schlieren	Badenerstr. 90-94/104/110-114	4'495	20	29	31	39	5	117	1	1'223	71'818'000	50'201'438	93'970'000	3'097'762
Schliern b. Köniz	Talbodenstr. 84/86	2'258	0	4	0	12	0	15	3	0	5'202'200	5'478'000	6'400'000	291'333
Schöftland	Rosenweg 12-16	6'222	0	0	0	12	15	53	9	0	12'430'700	12'816'000	12'760'000	660'677
Sevelen	Guschastr. 11-23	8'580	0	17	28	22	2	103	3	16	14'553'700	22'089'800	17'570'000	1'091'479

		Grundstückfläche in m ²	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 ²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
Spreitenbach	Geeracherstr. 14-32	7'804	0	20	17	21	1	83	14	61	13'241'000	21'988'000	25'910'000	1'076'360
St. Gallen	Folchartstr. 24	1'714	0	0	3	3	3	10	0	15	3'604'000	4'244'500	5'115'000	210'588
St. Gallen	Gerhaldenstr. 43/45	1'960	0	0	12	1	2	10	0	0	4'340'000	5'384'300	6'326'000	257'787
St. Gallen	Schneebergstr. 32/34	1'044	0	1	1	5	3	2	1	0	3'792'100	4'062'200	5'265'000	214'523
Stäfa	Tödistr. 9-15	3'754	0	0	4	20	0	24	4	88	5'626'500	7'973'914	13'920'000	491'731
Steinhausen	Grabenackerstr. 40-50/65	15'828	5	1	9	7	57	117	16	205	43'256'000	42'373'000	60'510'000	2'448'244
Steinmaur	Frohbergstr. 1-15	9'921	0	0	9	33	14	81	24	27	18'747'500	21'181'875	23'640'000	1'093'702
Suhr	Mühlemattweg 5-9/21-25	11'215	10	15	15	25	4	84	1	0	20'988'800	19'739'000	20'190'000	910'132
Thônex	Ch. Edouard-Olivet 7/9	922	0	4	4	6	4	20	0	0	4'233'500	5'582'000	5'975'000	316'044
Thun	Länggasse 1-1c, Frutigenstr. 16	5'482	12	0	18	23	0	109	1	2'518	22'988'300	34'968'100	32'230'000	1'489'474
Unterentfelden	Sämisweidstr. 1-5	4'273	0	9	18	0	0	28	0	0	9'957'100	7'459'000	10'290'000	392'550
Uster	Wilgüetlistr. 17/19	1'940	0	0	8	8	0	8	0	0	2'877'000	3'703'088	6'950'000	249'041
Villmergen	Oberdorfstr. 7/9	4'453	0	6	16	6	0	74	1	0	14'820'600	11'590'000	14'690'000	577'441
Wettingen	Ahornweg 1	2'181	0	8	17	0	0	7	0	0	5'527'100	6'613'000	10'290'000	382'477
Wettingen	Hardstr. 15/17	1'209	0	6	8	0	0	14	1	0	4'851'700	3'276'000	5'019'000	194'372
Wettingen	Jurastr. 51A-51C	3'251	0	0	7	15	5	53	5	0	15'006'600	9'938'000	15'290'000	588'148
Wettingen	Zentralstr. 98	2'058	0	7	14	0	0	8	1	0	6'701'500	4'227'000	6'494'000	256'602
Wetzikon	Ankengasse 5-15	6'399	0	9	6	3	0	18	0	0	17'643'500	10'760'848	21'830'000	269'978
Widen	Schachenfeldstr. 10-22, Bremgartenerstr. 19-27/37-39, Dornegasse 27-35/41/43	49'129	7	5	53	115	74	392	41	569	83'352'800	117'566'710	132'330'000	5'690'621
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	23'120'000	1'102'965
Windisch	Joggelacker 1-11/2-12, Breitacker 17-27	14'953	1	17	31	28	8	185	33	0	34'256'300	21'496'000	34'210'000	1'415'146
Windisch	Pestalozzistr. 1-7/6-12, Kestenbergstr. 1-9	13'665	0	10	32	42	26	115	1	0	38'362'800	37'102'000	38'630'000	1'609'193
Winkel	Müllibachstr. 1-23	11'762	0	0	22	15	9	81	0	93	19'946'500	16'785'707	28'230'000	1'096'729
Winkel	Tüfwisstr. 11-21, Spichergasse 1-9/4-10	17'143	2	34	65	49	5	176	9	1'134	74'568'400	59'676'680	114'390'000	3'763'690
Winterthur	Hammerweg 1/3	886	3	9	3	0	0	11	0	0	2'966'200	3'152'954	6'126'000	198'116
Winterthur	Moosackerstr. 22-32	5'429	0	8	21	11	0	47	10	0	10'443'200	12'374'684	15'840'000	694'890
Winterthur	Pionierstr. 18-24, Bahnmeisterweg 12/14	4'422	12	21	35	43	7	144	0	2'032	53'651'000	44'588'190	92'350'000	3'792'821
Winterthur	Rütlistr. 17	808	0	4	14	0	0	6	0	0	4'837'500	4'795'638	9'388'000	322'561
Winterthur	Rychenbergstr. 55/57/61/67/73	8'288	0	12	37	36	11	185	16	3'972	71'724'300	78'737'538	85'380'000	3'427'382
Winterthur	Sulzbergstr. 1/3	1'473	0	15	20	5	0	22	0	0	7'853'000	8'014'711	16'530'000	590'077
Winterthur	Walkestr. 16	666	4	5	3	4	0	6	0	0	3'680'300	3'527'804	7'824'000	243'967
Wohlen	Alte Bahnhofstr. 8-12	4'289	6	6	24	12	0	90	0	645	13'361'700	14'125'000	12'460'000	692'173
Yverdon-les-Bains	Av. Général-Guisan 50-58	4'468	3	22	22	11	1	73	0	458	12'145'000	20'231'033	19'970'000	1'120'673
Zofingen	Kanalweg 12-26	12'391	0	20	28	48	24	143	3	0	27'290'000	40'425'000	31'420'000	1'847'504
Zug	Bleichimatt 15-19	1'879	0	3	21	0	0	10	0	0	3'925'700	5'139'000	13'290'000	453'141
Zug	Gimenenstr. 4	3'814	0	1	11	7	1	26	0	0	6'478'000	5'921'000	12'740'000	408'000
Zug	Steinhauserstr. 21-33	8'911	12	16	44	28	0	123	0	0	26'675'000	23'768'000	54'490'000	1'860'308
Zürich	Berninastr. 50/52, Blütenstr. 17/19	3'260	11	2	0	8	0	35	1	1'978	20'119'000	24'503'896	21'550'000	714'766
Zürich	Emil-Oprecht-Str. 1-9	4'230	0	24	48	6	6	35	0	822	35'348'000	26'679'025	67'990'000	2'273'694
Zürich	Feldstr. 63	166	0	0	0	5	0	0	0	76	2'394'500	2'932'487	6'206'000	164'170
Zürich	Georg-Kempf-Str. 1-12/14	16'379	11	11	64	60	5	152	15	481	37'776'800	45'828'390	85'120'000	2'892'696
Zürich	Gertrudstr. 36	172	0	0	5	0	0	0	0	0	1'872'000	1'747'446	4'556'000	120'944
Zürich	Guggachstr. 23	533	0	0	5	4	0	4	0	78	2'857'500	2'910'439	6'664'000	183'772
Zürich	Habsburgstr. 39	322	0	0	10	0	0	2	0	0	4'372'000	3'792'368	10'020'000	250'559
Zürich	Hohlstr. 283-305	8'134	2	15	38	26	0	108	7	2'014	30'022'100	42'840'747	59'610'000	2'021'170
Zürich	Hornbachstr. 33	244	1	0	1	4	0	2	0	0	2'483'100	2'546'580	6'931'000	191'842
Zürich	Im oberen Boden 15-23	5'618	0	3	4	20	9	55	16	70	21'018'900	20'395'000	35'810'000	1'137'885
Zürich	Kinkelstr. 24	634	0	0	8	0	0	3	3	0	2'601'100	2'789'193	6'600'000	194'946
Zürich	Klosbachstr. 133	607	0	0	0	0	4	4	1	0	2'367'800	3'590'065	6'736'000	217'028
Zürich	Kreuzstr. 40	712	0	22	4	5	1	15	0	371	17'347'200	12'677'993	40'630'000	1'129'993
Zürich	Lagerstr. 81-91	2'677	12	69	8	0	0	71	0	0	16'777'600	20'071'075	50'770'000	1'578'716

		Grundstückfläche in m ²	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 ²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
Zürich	Landhusweg 3, Seebacherstr. 8	1'639	1	5	5	2	0	8	2	0	3'026'700	5'098'753	6'425'000	232'755
Zürich	Martastr. 134	152	0	0	5	0	0	0	1	0	2'049'000	1'840'606	4'218'000	111'969
Zürich	Martastr. 144, Aemtlerstr. 106	358	0	6	11	0	0	2	1	0	4'428'000	4'595'754	12'900'000	330'044
Zürich	Nordstr. 227	370	0	1	6	0	0	5	0	131	3'018'000	2'524'618	6'134'000	190'315
Zürich	Oerlikonerstr. 63/65	StWE	0	0	10	6	0	18	0	0	5'145'500	20'488'617	11'340'000	394'084
Zürich	Roggenstr. 6/8	500	0	24	4	0	0	0	0	0	5'445'500	5'170'422	17'110'000	487'157
Zürich	Schwandenholzstr. 264-272	4'759	2	0	4	20	6	37	18	0	12'759'900	15'479'369	19'590'000	696'881
Zürich	Singlistr. 31-35	1'925	0	0	12	7	0	8	0	27	5'044'600	5'572'852	12'410'000	361'918
Zürich	Stiglenstr. 53/55	1'682	8	0	16	0	0	9	0	0	5'991'000	5'021'610	12'320'000	390'183
Zürich	Trottenstr. 33/35	1'184	12	0	12	0	0	24	0	0	6'012'600	5'181'462	12'940'000	359'658
Zürich	Wieslergasse 12/14	1'963	0	6	14	0	0	9	7	44	7'093'400	6'503'287	14'370'000	459'056
Zürich	Zweierstr. 164	140	0	0	0	0	1	1	0	25	1'617'000	1'846'490	3'492'000	91'018
Total fertige Bauten		963'375	937	1'795	3'024	2'786	732	10'156	924	61'502	3'114'282'300	3'228'499'411	4'657'750'000	186'715'311

Angefangene Bauten

Bern	Ostermundigenstr. 93										15'304'000	0	15'304'000	0
Grand-Lancy	Ch. des Anémones 2-8, Av. Eugène-Lance 90										75'663'000	25'900'000	75'663'000	0
Zürich	Anton-Higi-Str. 10/12										9'890'800	4'674'342	13'542'000	63'555
Total angefangene Bauten											100'857'800	30'574'342	104'509'000	63'555

Bauland

Total Bauland (inklusive Abbruchobjekte)											0	0	0	0
-------------------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	----------	----------	----------

Miteigentumsanteile

Visp	Brückenweg 8-14	ME	0	25	33	21	0	88	1	6'426	29'713'200	23'173'250	36'980'000	1'743'069
Total Miteigentumsanteile			0	25	33	21	0	88	1	6'426	29'713'200	23'173'250	36'980'000	1'743'069

Total Grundstücksverzeichnis

Bauland (inklusive Abbruchobjekte)											0	0	0	0
Angefangene Bauten											100'857'800	30'574'342	104'509'000	63'555
Fertige Bauten											3'114'282'300	3'228'499'411	4'657'750'000	186'715'311
Miteigentumsanteile											29'713'200	23'173'250	36'980'000	1'743'069
Total											3'244'853'300	3'282'247'003	4'799'239'000	188'521'935

Miteigentum:

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

Aufstellung der Käufe und Verkäufe:

Käufe: Bern, Ostermundigenstr. 93 per 18.12.2023
Wetzikon, Ankengasse 7/11/13/15 (Arrondierung) per 31.12.2023

Verkäufe: Keine

Abschluss per 31.12.	Ausschüttung pro Anspruch und Ertragsjahr in CHF	Ausschüttungs- rendite ²⁾ in %	Anlage- rendite ²⁾ in %	Inventarwert nach Ausschüttung in CHF	Anzahl Ansprüche
2003 ¹⁾				1'000.00	1'422'478
2003	50.00	4.76	5.57	1'005.98	1'422'478
2004	45.00	4.73	4.19	1'008.23	1'767'375
2005	45.00	4.27	4.45	1'008.10	1'767'375
2006	45.00	4.27	5.66	1'020.73	1'767'375
2007	46.00	4.32	4.99	1'024.84	1'767'375
2008	45.00	4.21	4.91	1'031.42	1'767'375
2009	45.00	4.18	5.44	1'042.99	1'767'375
2010	45.00	3.98	8.48	1'086.40	1'860'375
2011	48.00	4.02	9.99	1'146.88	1'931'575
2012	49.00	3.93	8.82	1'199.00	1'973'575
2013	49.00	3.79	7.79	1'243.45	2'027'006
2014	50.00	3.78	6.35	1'272.43	2'089'899
2015	46.00	3.33	8.59	1'335.68	2'135'430
2016	46.00	3.22	7.07	1'384.13	2'170'823
2017	46.00	3.13	6.06	1'421.97	2'188'384
2018	46.00	3.05	6.02	1'461.53	2'188'384
2019	44.00	2.82	6.72	1'515.76	2'228'384
2020	44.00	2.71	7.20	1'580.93	2'292'584
2021	44.00	2.59	7.59	1'656.95	2'292'584
2022	44.00	2.56	3.63	1'673.02	2'644'773
2023	44.00	2.58	1.98	1'662.20	2'644'773

¹⁾ Gründung 01.01.2003

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

Eckdaten

	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
Gesamtvermögen	1'663'281'751	1'693'840'404
Marktwert fertige Bauten	1'604'789'000	1'619'808'000
Nettovermögen	1'519'526'285	1'304'051'328
Anzahl Ansprüche	1'229'242	1'028'737
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'195.15	1'224.62
Ausschüttung pro Anspruch	41.00	43.00

Finanzielle
Kennzahlen¹⁾

	31.12.2023	31.12.2022
Mietausfallquote	4.51%	2.83%
Fremdfinanzierungsquote	5.07%	19.00%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	85.43%	86.53%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (GAV))	0.13%	0.13%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (NAV))	0.15%	0.16%
Eigenkapitalrendite (ROE)	0.91%	5.61%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	0.87%	4.71%
Ausschüttungsrendite	3.32%	3.39%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	101.01%	101.01%
Anlagerendite	0.94%	5.80%

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

Umweltrelevante
Kennzahlen²⁾³⁾
(ungeprüft)

	31.12.2022
Abdeckungsgrad ⁴⁾	93.7%
Energieträgermix ⁵⁾	
Öl	13.0%
Gas	26.4%
Fernwärme	37.1%
Wärmepumpe	0.0%
Umweltwärme	0.0%
Pellets	0.0%
Allgemeinstrom	23.5%
Energieverbrauch	11'726 MWh
Energieintensität ⁶⁾	84.7 kWh / m ² EBF
Treibhausgasemissionen ⁷⁾	1'428 t CO ₂ eq
Intensität der Treibhausgasemissionen ⁶⁾⁷⁾	10.3 kg CO ₂ eq / m ² EBF

²⁾ 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).

³⁾ Die Verbrauchswerte umfassen den Wärmeverbrauch für Heizung und Warmwasser sowie den Allgemeinstrom (= Scope 2). Der Mieterstrom ist nicht enthalten. Die Verbrauchswerte sind klimakorrigiert nach ATD (Akkumulierte Temperatur-differenzen) gem. SIA 380: 2021, Anhang F.

⁴⁾ Der Abdeckungsgrad entspricht dem Anteil der Energiebezugsfläche mit gemessener Energie (durch den Eigentümer beschaffte Heizenergie).

⁵⁾ Anteil Energieträgermix nach Energieverbrauch

⁶⁾ Die Energiebezugsfläche (EBF) wird mit den folgenden nutzungsspezifischen Umrechnungsfaktoren aus der vermietbaren Fläche multipliziert: Wohnen 1.22; Büro 1.16; Verkauf 1.12; Lager 1.11; Andere 1.12.

⁷⁾ Die CO₂-Äquivalente (CO₂eq) werden gemäss Definition des «Greenhouse Gas Protocol» berechnet.

Valoren-Nr.
ISIN-Code

2.048.806
CH0020488067

Vermögensrechnung

Investitionen und Desinvestitionen

	CHF
Teilzukäufe	
Emmenbrücke, Centralstr. 3	3'356'000
Grand-Lancy, Av. Eugène Lance 38Ter	11'707'400
Zürich, Albulastr. 57	14'115'100
Erneuerungen	
Aarau, Bachstr. 15	1'974'000
Basel, Aeschengraben 9	2'966'000
Zürich, Josefstr. 212-218	845'000
Diverse	300'000
Total Investitionen 2023	35'263'500
Verkäufe	Keine

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2023 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Proreal beträgt CHF 1'662'116'373 (Vorjahr CHF 1'677'691'348).

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 2.00% (Vorjahr 1.90%) und 3.90% (Vorjahr 3.80%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.64% (Vorjahr 2.55%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen.

Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich per 31. Dezember 2023 auf CHF 1'195.15 (Vorjahr CHF 1'224.62) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Per 15. Juni 2023 erfolgte eine Emission von 200'505 Ansprüchen im Vorzeichnungsrecht der bisherigen Anlegerinnen.

Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Proreal zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 245'548'448 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 16.1% auf CHF 63'689'792 zu. Die Mietausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 4.51% (CHF 2'870'598) des Soll-Mietertrags inkl. Baurechtszinsenertrag gegenüber 2.83% (CHF 1'552'000) im Vorjahr. Die grössten Leerstände bestanden in den Liegenschaften Basel, Aeschengraben 9 (CHF 672'596), Dättwil, Täferstrasse 16/16a (CHF 317'967), Genève, Rue du Rhône 2, Rue de la Monnaie 1/3, Passage de la Monnaie 4/6, Place de Bel-Air 4 (CHF 573'979), Zürich, Binzmühlestrasse 170 (CHF 327'320), und Zürich, Josefstrasse 212-218 (CHF 436'678).

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind als Folge von höheren Hypothekarschulden im ersten Halbjahr und von höheren Zinsen um CHF 2'529'293 auf CHF 3'122'376 gestiegen.

Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 3'284'887 (Vorjahr CHF 2'449'173) und machte somit 5.4% (Vorjahr 4.6%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 4'252'979 (Vorjahr CHF 4'675'906) bzw. 7.0% (Vorjahr 8.7%) 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
Kauf			
Allschwil, SIP Main Campus, Etappe 2	145'000'000	59'000	144'941'000
Erneuerungen			
Zürich, Josefstrasse 212-218	7'788'000	837'000	6'951'000
Total Verpflichtungen per 31.12.2023	152'788'000	896'000	151'892'000

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

Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2023 beträgt CHF 49'896'875. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 16'949'858) steht ein Betrag von CHF 66'846'733 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Betrag von CHF 41.00 (Vorjahr CHF 43.00) je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 3.32% (Vorjahr 3.39%). Die Anlagerendite beläuft sich auf 0.94% (Vorjahr 5.80%).

Vermögensrechnung per 31. Dezember

2023
CHF2022
CHF

	2023 CHF	2022 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	1'165'378	16'149'056
Flüssige Mittel	276'914	123'203
Kurzfristige Forderungen	888'464	16'025'853
Rechnungsabgrenzungen	0	0
Anlagevermögen	1'662'116'373	1'677'691'348
Immobilien	1'662'116'373	1'677'691'348
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0	0
Fertige Bauten (inklusive Land)	1'604'789'000	1'619'808'000
Miteigentumsanteile	57'327'373	57'883'348
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
Gesamtvermögen	1'663'281'751	1'693'840'404
Passiven		
Fremdkapital	143'755'466	389'789'076
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1'343'877	1'160'592
Rechnungsabgrenzungen	146'589	96'484
Hypothekarschulden	84'200'000	318'700'000
Andere verzinsliche Darlehen	0	0
Latente Steuern	58'065'000	69'832'000
Nettovermögen	1'519'526'285	1'304'051'328
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	1'028'737	961'547
Veränderungen im Berichtsjahr	200'505	67'190
Stand am Ende der Berichtsperiode	1'229'242	1'028'737
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	1'236.15	1'267.62
Ausschüttung	41.00	43.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'195.15	1'224.62
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	40.59	42.57
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	1'304'051'328	1'193'430'583
Zeichnungen	245'548'448	80'504'366
Rücknahmen	0	0
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-44'235'691	-41'346'521
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	14'162'200	71'462'899
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	1'519'526'285	1'304'051'328

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2023 CHF	2022 CHF
Mietertrag netto	60'958'383	53'581'648
Soll-Mietertrag	62'214'726	53'431'562
Minderertrag Leerstand	-2'863'943	-1'524'243
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-6'655	-27'757
Übrige Erträge aus Liegenschaften	1'614'256	1'702'086
Unterhalt Immobilien	-7'537'867	-7'125'079
Instandhaltung	-3'284'887	-2'449'173
Instandsetzung	-4'252'979	-4'675'906
Operativer Aufwand	-4'501'730	-3'738'757
Ver- und Entsorgungskosten	-105'497	-101'391
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-521'146	-565'505
Delkredere	0	0
Versicherung	-599'023	-470'717
Bewirtschaftungshonorare	-1'460'150	-1'283'339
Vermietungs- und Insertionskosten	-53'358	-94'974
Übriger operativer Aufwand	-500'835	-401'627
Steuern und Abgaben	-1'261'720	-821'203
Operatives Ergebnis	48'918'787	42'717'812
Sonstige Erträge	2'026'948	2'058'803
Aktivzinsen	3'309	3'681
Aktivierete Bauzinsen	49'315	127'952
Baurechtszinsertrag	1'475'067	1'448'595
Übrige Erträge	499'257	478'575
Finanzierungsaufwand	-4'356'200	-1'759'681
Hypothekarzinsen	-3'122'376	-593'083
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-14'066	0
Baurechtszinsaufwand	-1'219'758	-1'166'598
Verwaltungsaufwand	-644'614	-666'603
Vergütung Geschäftsführung	-448'601	-328'126
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-58'341	-57'771
Übriger Verwaltungsaufwand	-137'672	-280'706
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	3'951'954	1'444'585
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	3'951'954	1'444'585
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0	0
Nettoertrag des Rechnungsjahres	49'896'875	43'794'915
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	1'004'147
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	1'004'147
Realisierter Erfolg	49'896'875	44'799'062
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-35'734'675	26'663'837
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-47'501'675	30'540'837
Veränderung latente Steuern	11'767'000	-3'877'000
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	14'162'200	71'462'899
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	49'896'875	43'794'915
Vortrag des Vorjahres	16'949'858	17'390'634
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	66'846'733	61'185'549
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-50'398'922	-44'235'691
Vortrag auf neue Rechnung	16'447'811	16'949'858

Fertige Bauten¹⁾

		Grundstückfläche in m ²	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 ²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
Aarau	Bachstr. 15	4'108	0	0	4	4	2	104	1	9'104	55'838'000	33'429'000	57'250'000	2'421'347
Aarau	Obere Vorstadt 3, Bahnhofstr. 8	613	0	0	0	0	0	9	0	1'716	9'432'000	8'255'000	9'485'000	461'322
Basel	Aeschengraben 9	3'549	0	0	1	0	0	243	1	7'227	52'998'700	47'094'000	77'360'000	2'126'344
Basel	Steinentorstr. 45	282	12	3	0	0	0	0	0	851	6'848'300	6'574'000	9'845'000	390'766
Bern	Hilfikerstr. 1	BR	0	0	0	0	0	105	1	14'857	76'586'000	84'938'100	81'410'000	3'768'973
Bern	Hilfikerstr. 3	BR	0	0	0	0	0	114	6	16'290	79'458'400	92'659'800	86'890'000	4'006'160
Bremgarten	Sonnengutstr. 2/4	STWE	0	0	0	0	0	62	4	7'844	32'899'800	29'731'260	32'350'000	1'945'206
Dättwil	Täferstr. 16/16a	3'914	0	0	0	1	0	105	0	5'687	17'604'700	31'110'000	14'750'000	780'451
Dübendorf	Lagerstr. 14	5'061	0	0	0	0	0	133	0	7'782	24'043'600	22'379'483	19'250'000	1'354'131
Emmenbrücke	Bahnhofstr. 3/7, Centralstr. 3	3'611	1	3	0	4	0	30	1	1'416	18'763'000	9'777'301	17'940'000	336'096
Genève	Quai du Seujet 20	632	0	0	0	0	15	66	1	2'371	22'351'400	25'145'000	30'300'000	1'338'605
Genève ²⁾	Rue du Marché 30-36	1'052	0	0	0	0	0	0	0	4'569	113'395'800	28'638'500	105'530'000	2'273'988
Genève	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	209'271'000	69'228'000	231'390'000	6'129'724
Genève	Rue du Stand 15	BR	0	0	0	0	0	71	0	3'253	46'683'000	19'340'000	47'300'000	1'870'055
Grand-Lancy	Av. Eugène Lance 38/38Bis/38Ter	5'376	0	0	0	0	0	123	0	6'161	50'174'400	45'063'500	42'170'000	1'458'437
Ittigen	Ey 10	7'582	0	0	0	0	0	240	14	26'545	123'037'000	144'571'400	130'360'000	5'578'380
Liefelfeld	Stationsstr. 12/14	4'857	0	0	0	1	0	125	2	10'562	28'764'200	44'675'300	35'340'000	1'927'415
Zug	Baarerstr. 82	1'412	0	8	3	2	0	72	1	2'502	20'681'000	15'945'000	30'260'000	1'182'222
Zürich	Albulastr. 55/57	4'518	0	0	0	0	0	142	11	9'866	37'528'000	42'333'658	37'130'000	1'948'879
Zürich	Baumackerstr. 35, Gubelstr. 28, 32-36, Schulstr. 3	4'998	8	2	20	19	3	128	4	9'171	68'692'500	74'337'465	85'640'000	3'560'530
Zürich	Binzmühlestr. 170	10'715	0	0	0	0	0	74	0	18'508	59'323'700	41'396'585	68'300'000	3'037'090
Zürich	Bleicherweg 21, Beethovenstr. 35	1'461	0	0	0	0	0	71	2	7'302	111'982'000	61'370'326	152'540'000	4'930'302
Zürich	Eisengasse 16	423	0	1	1	0	0	5	0	668	4'413'000	4'769'152	7'879'000	263'986
Zürich	Eisengasse 18	264	0	0	1	1	1	3	1	0	6'826'000	4'299'512	7'050'000	200'089
Zürich	Josefstr. 212-218	7'056	0	0	0	0	0	72	1	17'552	82'385'100	55'386'538	137'890'000	5'520'926
Zürich	Mühlebachstr. 70	531	0	1	1	0	0	21	0	1'313	11'325'000	6'544'078	16'200'000	581'462
Zürich	Seefeldstr. 108	932	0	0	0	3	3	18	2	1'255	9'863'200	10'252'722	21'410'000	688'298
Zürich	Wiesenstr. 11	755	0	0	0	0	1	8	1	913	5'432'200	5'622'439	11'570'000	441'208
Total fertige Bauten		74'631	21	18	31	35	25	2'144	54	202'151	1'386'601'000	1'064'867'119	1'604'789'000	60'522'390

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

			Grundstückfläche in m ²							Kommerzielle Nutzungsflächen in m ²		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
			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						
Angefangene Bauten	Total angefangene Bauten														
											0	0	0	0	
Bauland	Total Bauland (inklusive Abbruchobjekte)														
											0	0	0	0	
Miteigentumsanteile	Bellinzona	Via Nizzola 1a/1b	ME	2	6	1		193	22	189	7'125'000	14'044'800	7'355'280	452'948	
	Bern	Terrain Spitalgasse 17-21, Schauplatzgasse 8/10	A-BR/ME								32'626'500	A-Baurecht	49'972'093	1'475'067	
	Total Miteigentumsanteile			0	2	6	1	0	193	22	189	39'751'500	14'044'800	57'327'373	1'928'014
Total Grundstücksverzeichnis	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)														
											0	0	0	0	
	Angefangene Bauten														
											0	0	0	0	
	Fertige Bauten														
											1'386'601'000	1'064'867'119	1'604'789'000	60'522'390	
	Miteigentumsanteile														
											39'751'500	14'044'800	57'327'373	1'928'014	
	Total														
											1'426'352'500	1'078'911'919	1'662'116'373	62'450'404	

Miteigentum:

Bellinzona, Via Nizzola 1a/1b
Miteigentumsanteil 45.6%
Finanzzahlen: nur Anteil Turidomus abgebildet

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

Aufstellung der Käufe und Verkäufe:

Käufe: Emmenbrücke, Centralstr. 3 (Arrondierung) per 01.01.2023
Zürich, Albulastr. 57 (Arrondierung) per 01.01.2023
Grand-Lancy, Av. Eugène Lance 38Ter (Arrondierung) per 15.12.2023

Verkäufe: Keine

Abschluss per 31.12.	Ausschüttung pro Anspruch und Ertragsjahr in CHF	Ausschüttungs- rendite ²⁾ in %	Anlage- rendite ²⁾ in %	Inventarwert nach Ausschüttung in CHF	Anzahl Ansprüche
2003 ¹⁾				1'000.00	388'366
2003	50.00	4.76	2.48	973.49	388'366
2004	45.00	4.89	2.46	956.60	394'930
2005	35.00	4.49	1.39	944.21	394'930
2006	35.00	3.57	3.40	941.22	489'602
2007	40.00	4.08	7.15	964.36	534'357
2008	42.50	4.22	2.95	947.11	534'357
2009	43.50	4.40	4.37	944.87	534'357
2010	43.50	4.30	7.14	968.85	596'735
2011	43.50	4.12	8.98	1'012.37	636'635
2012	45.00	4.19	6.10	1'029.17	655'635
2013	46.50	4.28	5.48	1'039.02	680'734
2014	45.00	4.18	3.55	1'030.88	737'144
2015	45.00	4.16	4.90	1'036.37	878'258
2016	45.00	4.14	4.97	1'042.85	878'258
2017	45.00	4.08	5.81	1'058.47	878'258
2018	45.00	3.99	6.46	1'081.82	878'258
2019	43.00	3.67	8.27	1'128.31	878'258
2020	43.00	3.58	6.51	1'158.81	878'258
2021	43.00	3.46	7.11	1'198.16	961'547
2022	43.00	3.39	5.80	1'224.62	1'028'737
2023	41.00	3.32	0.94	1'195.15	1'229'242

¹⁾ Gründung 01.01.2003

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

Eckdaten

	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
Gesamtvermögen	1'661'026'669	1'393'943'871
Marktwert fertige Bauten	1'292'820'000	1'014'090'000
Nettovermögen	1'422'136'055	1'289'098'055
Anzahl Ansprüche	1'373'815	1'229'676
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'010.17	1'023.32
Ausschüttung pro Anspruch	25.00	25.00

Finanzielle
Kennzahlen¹⁾

	31.12.2023	31.12.2022
Mietausfallquote	12.33%	9.61%
Fremdfinanzierungsquote	13.98%	6.97%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	86.90%	101.76%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (GAV))	0.16%	0.12%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (NAV))	0.18%	0.14%
Eigenkapitalrendite (ROE)	1.13%	2.82%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1.22%	2.46%
Ausschüttungsrendite	2.42%	2.38%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	100.17%	80.83%
Anlagerendite	1.16%	2.87%

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

Umweltrelevante
Kennzahlen²⁾³⁾
(ungeprüft)

	31.12.2022
Abdeckungsgrad ⁴⁾	47.6%
Energieträgermix ⁵⁾	
Öl	0.0%
Gas	58.4%
Fernwärme	25.4%
Wärmepumpe	0.0%
Umweltwärme	0.0%
Pellets	0.0%
Allgemeinstrom	16.2%
Energieverbrauch	6'468 MWh
Energieintensität ⁶⁾	117.5 kWh / m ² EBF
Treibhausgasemissionen ⁷⁾	870 t CO ₂ eq
Intensität der Treibhausgasemissionen ⁶⁾⁷⁾	15.8 kg CO ₂ eq / m ² EBF

²⁾ 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).

³⁾ Die Verbrauchswerte umfassen den Wärmeverbrauch für Heizung und Warmwasser sowie den Allgemeinstrom (= Scope 2). Der Mieterstrom ist nicht enthalten. Die Verbrauchswerte sind klimakorrigiert nach ATD (Akumulierte Temperatur-differenzen) gem. SIA 380: 2021, Anhang F.

⁴⁾ Der Abdeckungsgrad entspricht dem Anteil der Energiebezugsfläche mit gemessener Energie (durch den Eigentümer beschaffte Heizenergie).

⁵⁾ Anteil Energieträgermix nach Energieverbrauch

⁶⁾ Die Energiebezugsfläche (EBF) wird mit den folgenden nutzungsspezifischen Umrechnungsfaktoren aus der vermietbaren Fläche multipliziert: Wohnen 1.22; Büro 1.16; Verkauf 1.12; Lager 1.11; Andere 1.12.

⁷⁾ Die CO₂-Äquivalente (CO₂eq) werden gemäss Definition des «Greenhouse Gas Protocol» berechnet.

Valoren-Nr.
ISIN-Code

30.770.251
CH0307702511

Vermögensrechnung

Investitionen und Desinvestitionen

	CHF
Käufe	
Allschwil, Hegenheimermattweg 167a/167b	77'776'400
Rüschlikon, Säumerstr. 4-10	85'010'400
Neubauten	
Aesch (BL), Wohnsiedlung Aere	8'098'000
Reinach (BL), Wohnsiedlung Aere	12'508'000
Bussigny, Ch. de Mochettaz 2/4a/4b/6a/6b/8a/8b/8c	41'826'000
Horw, Ziegeleiweg 2-4/3-5	7'236'300
Kriens, Ziegeleiweg 1	3'058'000
Neuhausen, Industriestr. 2, Weinbergstr. 8	8'942'000
Regensdorf, Althardstr. 70	36'052'000
Thônex, Cour de l'Emine 1-7, Place du Traité-de-Turin 1-5	314'600
Erneuerungen	
Aarau, Bahnhofplatz 2	593'000
Genève, Rue Ernest-Bloch 31/33	1'155'000
Zürich, Edenstr. 20	819'000
Diverse	360'000
Total Investitionen 2023	283'748'700
Verkäufe	Keine

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2023 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Urban & Mixed-use beträgt CHF 1'651'753'000 (Vorjahr CHF 1'369'626'000).

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 2.00% (Vorjahr 1.90%) und 3.70% (Vorjahr 3.50%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.72% (Vorjahr 2.54%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen.

Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich per 31. Dezember 2023 auf CHF 1'010.17 (Vorjahr CHF 1'023.32) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Es erfolgten zwei Kapitalabrufe von 96'445 Ansprüchen per 15. Juni 2023 und von 47'694 Ansprüchen per 30. November 2023. Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Urban & Mixed-use zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 147'500'321 zu.

Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Erfolgsrechnung

Erträge

Das Total des Soll-Mietertrags beträgt CHF 47'759'062. Die Mietausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 12.33% (CHF 5'889'941) des Soll-Mietertrags gegenüber 9.61% (CHF 3'268'688) im Vorjahr. Die grössten Leerstände bestanden in den Liegenschaften Allschwil, Hegenheimermattweg 167a/167b (CHF 1'110'360), Kriens, Ziegeleiweg 1 (CHF 517'458), Plan-les-Ouates, Rte de Galaise 32 (CHF 1'853'920), Regensdorf, Althardstrasse 70 (CHF 434'049), Thônex, Cour de l'Emine 1-7, Place du Traité-de-Turin 1-5 (CHF 465'970) und Wettingen, Hardstrasse 73 (CHF 433'359).

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind als Folge von höheren Hypothekarschulden und höheren Zinsen um CHF 1'982'211 auf CHF 2'830'579 gestiegen. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 1'869'318 (Vorjahr CHF 1'300'014) und machte somit 4.1% (Vorjahr 4.1%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 3'760'244 (Vorjahr CHF 457'853) bzw. 8.3% (Vorjahr 1.4%) des Mietertrags netto aufgewendet.

Berechnung

Nettoinventarwert

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

Verpflichtungen

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

	Investitions- beschluss CHF	Investiert CHF	Offene Ver- pflichtungen CHF
Neubauten			
Bussigny, Ch. de Mochettaz 2/4a/4b/6a/6b/ 8a/8b/8c	136'900'000	126'141'000	10'759'000
Horw/Kriens, Ziegeleipark, Baufeld N1/N2	117'765'000	114'323'300	3'441'700
Neuhausen, Industriestr. 2, Weinbergstr. 8	41'944'000	22'171'000	19'773'000
Regensdorf, Althardstr. 70	188'211'000	143'320'000	44'891'000
Regensdorf, Baufeld F	1'100'000	92'000	1'008'000
Reinach (BL)/Aesch (BL), Wohnsiedlung Aere	105'800'000	67'209'000	38'591'000
Thônex, Cour de l'Emine 1-7, Place du Traité-de-Turin 1-5	66'000'000	65'629'600	370'400
Erneuerungen			
Aarau, Bahnhofplatz 2	1'505'000	593'000	912'000
Basel, Klybeckstr. 200/200.402/200.403	312'000	226'000	86'000
Genève, Rue de l'Athénée 26	323'000	82'000	241'000
Genève, Rue Ernest-Bloch 31/33	1'757'000	1'389'000	368'000
Total Verpflichtungen per 31.12.2023	661'617'000	541'175'900	120'441'100

Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2023 beträgt CHF 34'287'279. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 26'329'547) steht ein Betrag von CHF 60'616'825 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 2.42% (Vorjahr 2.38%). Die Anlagerendite beläuft sich auf 1.16% (Vorjahr 2.87%).

Vermögensrechnung per 31. Dezember

2023
CHF2022
CHF

	2023 CHF	2022 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	9'273'669	24'317'871
Flüssige Mittel	1'052'064	122'182
Kurzfristige Forderungen	8'220'136	24'191'717
Rechnungsabgrenzungen	1'468	3'971
Anlagevermögen	1'651'753'000	1'369'626'000
Immobilien	1'651'753'000	1'369'626'000
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inklusive Land)	358'933'000	355'536'000
Fertige Bauten (inklusive Land)	1'292'820'000	1'014'090'000
Miteigentumsanteile	0	0
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
Gesamtvermögen	1'661'026'669	1'393'943'871
Passiven		
Fremdkapital	238'890'614	104'845'816
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1'338'436	1'025'301
Rechnungsabgrenzungen	134'178	88'515
Hypothekarschulden	230'900'000	95'500'000
Andere verzinsliche Darlehen	0	0
Latente Steuern	6'518'000	8'232'000
Nettovermögen	1'422'136'055	1'289'098'055
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	1'229'676	836'067
Veränderungen im Berichtsjahr	144'139	393'609
Stand am Ende der Berichtsperiode	1'373'815	1'229'676
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	1'035.17	1'048.32
Ausschüttung	25.00	25.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'010.17	1'023.32
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	24.96	30.93
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	1'289'098'055	872'923'280
Zeichnungen	147'500'321	401'119'059
Rücknahmen	0	0
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-30'741'900	-20'901'675
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	16'279'579	35'957'390
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	1'422'136'055	1'289'098'055

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2023 CHF	2022 CHF
Mietertrag netto	45'135'497	31'907'840
Soll-Mietertrag	47'759'062	33'998'103
Minderertrag Leerstand	-5'874'429	-3'265'845
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-15'512	-2'843
Übrige Erträge aus Liegenschaften	3'266'375	1'178'425
Unterhalt Immobilien	-5'629'562	-1'757'867
Instandhaltung	-1'869'318	-1'300'014
Instandsetzung	-3'760'244	-457'853
Operativer Aufwand	-5'182'177	-3'103'309
Ver- und Entsorgungskosten	-276'573	-96'433
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-378'872	-608'186
Delkredere	-1'015'259	0
Versicherung	-412'034	-376'960
Bewirtschaftungshonorare	-1'701'931	-966'304
Vermietungs- und Insertionskosten	-33'588	-140'673
Übriger operativer Aufwand	-627'543	-571'849
Steuern und Abgaben	-736'376	-342'904
Operatives Ergebnis	34'323'758	27'046'664
Sonstige Erträge	3'118'207	6'435'022
Aktivzinsen	29'710	5'304
Aktivierte Bauzinsen	2'587'592	2'299'321
Baurechtszinsertrag	0	0
Übrige Erträge	500'906	4'130'397
Finanzierungsaufwand	-4'629'677	-2'094'297
Hypothekarzinsen	-2'830'579	-848'368
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-541'007	-294'012
Baurechtszinsaufwand	-1'258'091	-951'916
Verwaltungsaufwand	-723'416	-518'222
Vergütung Geschäftsführung	-451'401	-286'869
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-33'056	-25'404
Übriger Verwaltungsaufwand	-238'959	-205'948
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	2'198'406	7'165'623
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	2'198'406	7'165'623
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0	0
Nettoertrag des Rechnungsjahres	34'287'279	38'034'790
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Realisierter Erfolg	34'287'279	38'034'790
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-18'007'700	-2'077'400
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-19'721'700	3'357'600
Veränderung latente Steuern	1'714'000	-5'435'000
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	16'279'579	35'957'390
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	34'287'279	38'034'790
Vortrag des Vorjahres	26'329'547	19'036'656
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	60'616'825	57'071'447
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-34'345'375	-30'741'900
Vortrag auf neue Rechnung	26'271'450	26'329'547

		Grundstückfläche in m ²	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 ²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF	
Fertige Bauten ¹⁾	Aarau	Bahnhofplatz 2	1'077	0	0	0	0	24	1	5'874	18'608'000	27'837'000	14'400'000	379'555	
	Aarau	Hintere Bahnhofstr. 90, Herzogstr. 10-14	9'104	24	0	0	0	64	1	9'677	68'000'000	43'885'000	66'370'000	2'594'119	
	Allschwil	Hegenheimermattweg 167a/167b	BR	0	0	0	0	100	9	20'144	97'820'400	72'000'000	98'550'000	4'079'366	
	Basel	Klybeckstr. 200/200.402/200.403	8'001	0	0	0	0	37	0	19'664	66'349'000	107'680'000	50'070'000	2'994'224	
	Dübendorf	Am Stadtrand 1/3/5, Zürichstr. 132/134	BR	70	35	0	0	85	2	6'642	85'610'000	70'401'756	99'840'000	4'493'982	
	Genève	Rue de l'Athénée 26	271	7	0	1	0	12	0	2	431	20'305'700	9'450'000	19'950'000	758'713
	Genève ²⁾	Rue du Marché 30-36	1'052	0	0	0	0	0	0	0	4'569	113'395'800	28'638'500	105'530'000	2'273'988
	Genève	Rue Ernest-Bloch 31/33	1'635	1	32	32	2	14	8	0	66	57'424'700	16'986'000	51'470'000	1'291'322
	Horw	Ziegeleiweg 2-4/3-5	6'167	2	27	47	27	0	64	0	468	61'088'300	47'404'000	67'370'000	1'757'850
	Kriens	Ziegeleiweg 1	3'342	7	35	44	18	0	23	0	253	53'235'000	39'784'000	57'010'000	1'449'074
	Plan-les-Ouates	Rte de la Galaise 32	1'962	0	0	0	0	0	175	3	11'871	87'066'000	85'483'000	76'630'000	3'735'758
	Regensdorf	Althardstr. 60	2'745	0	0	1	1	0	20	0	4'319	14'460'600	19'752'360	10'440'000	648'259
	Reinach	Wynastr. 1, Hauptstr. 69	3'808	0	0	0	0	0	72	0	4'198	21'643'000	19'368'000	21'480'000	904'393
	Rüschlikon	Säumerstr. 4-10	40'819	0	0	0	0	0	236	0	16'531	85'010'400	103'885'000	93'460'000	179'500
	Thônex	Cour de l'Emine 1-7, Place du Traité-de-Turin 1-5	1'849	0	5	17	37	26	145	118	847	65'629'600	64'643'000	74'880'000	2'340'193
	Wettingen	Hardstr. 73	8'444	0	0	0	1	0	151	1	7'340	24'243'000	19'195'000	22'840'000	1'155'045
	Winterthur	Zürcherstr. 7, Pionierstr. 28	2'285	0	0	0	0	0	24	1	7'901	63'256'000	32'577'074	58'870'000	2'110'134
	Winterthur	Zürcherstr. 15-21	8'610	0	0	0	0	0	87	6	7'453	50'742'000	35'939'512	47'770'000	1'745'922
	Wohlen	In der Güpfl 1	10'589	0	0	0	0	0	0	0	9'208	45'969'000	25'819'000	44'160'000	1'864'294
	Zürich	Edenstr. 20	4'032	0	0	0	0	0	70	2	11'713	113'367'000	57'613'464	119'730'000	3'415'526
Zürich	Stadelhoferstr. 18-22	2'070	0	0	0	0	0	29	2	4'890	98'324'000	37'874'294	92'000'000	3'163'622	
	Total fertige Bauten		117'862	111	134	142	86	52	1'414	148	154'062	1'311'547'500	966'215'960	1'292'820'000	43'334'839
Angefangene Bauten	Aesch (BL)	Wohnsiedlung Aere									26'413'000		26'413'000		
	Reinach (BL)	Wohnsiedlung Aere									40'796'000		40'796'000		
	Bussigny	Ch. de Mochettaz 2/4a/4b/6a/6b/8a/8b/8c									126'141'000		126'141'000		
	Neuhausen	Industriestr. 2, Weinbergstr. 8									22'171'000		22'171'000		
	Regensdorf	Althardstr. 70									143'412'000	73'199'286	143'412'000	1'800'658	
		Total angefangene Bauten										358'933'000	73'199'286	358'933'000	1'800'658
Bauland	Total Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										0	0	0	0	
Miteigentumsanteile	Total Miteigentumsanteile										0	0	0	0	
Total Grundstücksverzeichnis	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										0	0	0	0	
	Angefangene Bauten										358'933'000	73'199'286	358'933'000	1'800'658	
	Fertige Bauten										1'311'547'500	966'215'960	1'292'820'000	43'334'839	
	Miteigentumsanteile										0	0	0	0	
	Total										1'670'480'500	1'039'415'246	1'651'753'000	45'135'497	

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

²⁾ Wirtschaftliche Berechtigung 50%

Miteigentum:

Aesch (BL)/Reinach (BL), Wohnsiedlung Aere
Miteigentumsanteil 38.0%
Finanzzahlen: nur Anteil Turidomus abgebildet

Aufstellung der Käufe und Verkäufe:

Käufe: Allschwil, Hegenheimermattweg 167a/167b per 01.01.2023
Rüschlikon, Säumerstr. 4-10 per 15.12.2023

Verkäufe: Keine

Abschluss per 31.12.	Ausschüttung pro Anspruch und Ertragsjahr in CHF	Ausschüttungs- rendite ²⁾ in %	Anlage- rendite ²⁾ in %	Inventarwert nach Ausschüttung in CHF	Anzahl Ansprüche
2016 ¹⁾	0.00	n/a	1.26	1'012.55	90'000
2017	0.00	n/a	0.80	1'020.62	130'000
2018	0.00	n/a	-2.69	993.16	460'000
2019	0.00	n/a	1.47	1'007.74	603'000
2020	20.00	1.94	2.43	1'012.25	669'503
2021	25.00	2.39	3.14	1'019.08	836'067
2022	25.00	2.38	2.87	1'023.32	1'229'676
2023	25.00	2.42	1.16	1'010.17	1'373'815

¹⁾ Gründung 15.12.2015

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

Bilanz per 31. Dezember	2023 CHF	2022 CHF
Aktiven		
Flüssige Mittel	0	0
Darlehen ¹⁾	148'494	145'226
Total Aktiven	148'494	145'226

	CHF	CHF
Stammvermögen		
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Gewinnvortrag	45'226	43'788
Ertragsüberschuss	3'268	1'438
Total Stammvermögen	148'494	145'226

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	2023 CHF	2022 CHF
Aufwand		
Sonstige Aufwendungen	0	0
Total Aufwand	0	0

	CHF	CHF
Ertrag		
Zinsertrag	3'268	1'438
Total Ertrag	3'268	1'438
Ertragsüberschuss	3'268	1'438

Verwendung des Ertragsüberschusses	2023 CHF	2022 CHF
Übertrag auf Stammvermögen	3'268	1'438
Total Ertragsüberschuss	3'268	1'438

¹⁾ Darlehen an die Anlagengestiftung Turidomus Anlagegruppe Casareal

An die Anlegerversammlung der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus, Zürich

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus (Anlagestiftung) – bestehend aus den Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens für die Anlagegruppen Casareal, Proreal und Urban & Mixed-use, der Bilanz und der Erfolgsrechnung des Stammvermögens für das am 31. Dezember 2023 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 beigelegte 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

Severin Holder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 18. März 2024

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 2023.

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 2023).

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 2023 für die Anlagegruppe Casareal

Per 31. Dezember 2023 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Turidomus, Anlagegruppe Casareal mit insgesamt 218 Liegenschaften auf CHF 4'799'239'000 geschätzt (2022: CHF 4'777'107'000). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 fand ein Teilzukauf (Wetzikon, Ankengasse) statt. Drei Objekte befinden sich im Bau und wurden deshalb «at cost» bewertet (Grand-Lancy, Chemin de Pesay; Zürich, Anton Higi-Strasse und Bern, Ostermundigenstrasse, welche neu erworben wurde).

Von den 214 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 166 Liegenschaften abgewertet und 48 Liegenschaften wurden aufgewertet. In der Summe fand eine Abwertung von –0.7% (brutto, ohne Abzug von getätigten Investitionen) des Bestandes statt (– CHF 31'813'000 gegenüber 2022).

Wertmindernd gewirkt haben die Diskontierungssätze, welche aufgrund steigender Renditeerwartungen im Markt erhöht wurden. Der Abwertung entgegengewirkt haben die prospektiv steigenden Mieteinnahmen – einerseits durch die Anpassung der Vertragsmieten an den erhöhten Referenzzinssatz, andererseits durch die flächendeckende Erhöhung der Marktmieten und die Reduktion der strukturellen Leerstände.

**Bewertungsergebnisse
per 31. Dezember 2023 für
die Anlagegruppe Proreal**

Per 31. Dezember 2023 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Turidomus, Anlagegruppe Proreal mit 30 Liegenschaften auf CHF 1'662'116'373 geschätzt (2022: CHF 1'677'691'348). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 fanden bei 3 Liegenschaften Teilzukäufe (Zürich, Albulastrasse; Grand-Lancy, Av. Eugene Lance und Emmenbrücke, Bahnhofstrasse) statt.

Von den 27 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 26 Liegenschaften abgewertet und eine Liegenschaft wurde aufgewertet. In der Summe fand eine Abwertung des Bestandes von –2.5% (brutto, ohne Abzug von getätigten Investitionen) statt (– CHF 39'334'975 gegenüber 2022).

Wertmindernd gewirkt haben die Diskontierungssätze, welche aufgrund steigender Renditeerwartungen im Markt erhöht wurden. Der Abwertung entgegengewirkt haben die prospektiv steigenden Mieteinnahmen – einerseits durch die Anpassung der Vertragsmieten an den erhöhten Referenzzinssatz, andererseits durch die flächendeckende Erhöhung der Marktmieten und die Reduktion der strukturellen Leerstände.

**Bewertungsergebnisse
per 31. Dezember 2023
für die Anlagegruppe
Urban & Mixed-use**

Per 31. Dezember 2023 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Turidomus, Anlagegruppe Urban & Mixed-use mit 26 Liegenschaften auf CHF 1'651'753'000 geschätzt (2022: CHF 1'369'626'000). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 wurden zwei Liegenschaften erworben (Rüschlikon, IBM Forschungszentrum und Allschwil, Hegenheimerweg). Zwei Objekte wurden fertiggestellt und das erste Mal regulär bewertet (Horw, Ziegeleiweg 2,3,4,5 und Kriens, Ziegeleiweg 1). Fünf Objekte befinden sich im Bau und wurden deshalb «at cost» bewertet.

Von den 17 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 16 Liegenschaft abgewertet und 1 Liegenschaft aufgewertet. In der Summe fand eine Abwertung von –3.7% (brutto, ohne Abzug von getätigten Investitionen) statt (– CHF 37'660'000 gegenüber 2022).

Wertmindernd gewirkt haben die Diskontierungssätze, welche aufgrund steigender Renditeerwartungen im Markt erhöht wurden. Der Abwertung entgegengewirkt haben die prospektiv steigenden Mieteinnahmen – einerseits durch die Anpassung der Vertragsmieten an den erhöhten Referenzzinssatz, andererseits durch die flächendeckende Erhöhung der Marktmieten und die Reduktion der strukturellen Leerstände.

Zürich, 9. Januar 2024

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 17. Januar 2014
- Reglement vom 27. April 2022
- Anlagerichtlinien vom 21. April 2021
- Organisationsreglement vom 28. August 2019

Prospekt

Prospekt vom Juni 2023

Organisation

Anlegerversammlung

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

- Wahl der Mitglieder des Stiftungsrats
- Wahl des Präsidenten des Stiftungsrats für die gleiche Amtsdauer wie für den Stiftungsrat
- Wahl der Revisionsstelle
- Genehmigung der Jahresrechnungen
- Genehmigung der jährlichen Berichte des Stiftungsrats 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
David Engel, Küttigen, Aargauische Pensionskasse (bis 27. April 2023)
Dr. Dominik Irniger, Niederrohrdorf, Pensionskasse SBB
Adrian Klingele, Liebefeld, Pensionskasse Post
Max Michel, Davos, Allgemeine Pensionskasse und Kaderversicherung der SAirGroup
Eliane Riner, Egg bei Zürich, Versicherungseinrichtung des Flugpersonals der Swissair
Christophe Sarrasin, La Tzoumaz, Fonds de Pensions Nestlé (Fondation Edouard Muller)
Louis Schmid, Naters, comPlan
Markus Schneider, Gossau ZH, Interessenvertreter diverser kleiner und mittlerer Nachfolgekassen der Swissair
Jan Sohnrey, Aarau, Aargauische Pensionskasse (seit 27. April 2023)
Dr. Jürg Tobler, Uetikon am See, Pensionskasse Stadt Zürich

Anlagekommission

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

Zusammensetzung Anlagekommission

Astrid Heymann, Zürich, Präsidentin
Hervé Froidevaux, Neuchâtel
Michel Gut, Lausanne (bis 27. April 2023)
Andreas Kressler, Basel
Othmar Stöckli, Zug
Nigel G. Volkart, Meilen

Geschäftsführung

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

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

Betriebsaufwandquote

Die Betriebsaufwandquote (TER_{ISA} (NAV)) beträgt für die Anlagegruppe Casareal 0.23%, für die Anlagegruppe Proreal 0.15% und für die Anlagegruppe Urban & Mixed-use 0.18%.

Revisionsstelle, Aufsichtsbehörde, Schätzungsexperten, Compliance Officer**Revisionsstelle**

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

Aufsichtsbehörde

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

Schätzungsexperten

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

Compliance Officer

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

Anlegerinnen

Beteiligungsverhältnisse per 31. Dezember 2023	Anlagegruppe		Anlagegruppe		Anlagegruppe	
	Casareal	Anteil in %	Proreal	Anteil in %	Urban & Mixed-use	Anteil in %
Aargauische Pensionskasse	334'198	12.64	68'632	5.58	253'061	18.42
Allgemeine Pensionskasse der SAirGroup	210'023	7.94	115'053	9.36	–	–
comPlan	65'491	2.48	77'253	6.28	120'550	8.77
Fonds de Pensions Nestlé (Fondation Edouard Muller)	369'780	13.98	–	–	205'290	14.94
Kaderversicherung der SAirGroup	28'393	1.07	17'822	1.45	–	–
Pensionskasse DUFY	6'780	0.26	7'661	0.62	–	–
Pensionskasse Post	513'563	19.42	90'247	7.34	256'613	18.68
Pensionskasse SBB	42'409	1.60	221'850	18.05	187'912	13.68
Pensionskasse Stadt Zürich	474'071	17.92	394'609	32.10	300'389	21.87
Pensionskasse SWISS Cockpit / PKC	136'316	5.15	21'647	1.76	–	–
Personalvorsorge Gate Gourmet Switzerland	35'334	1.34	16'171	1.32	–	–
Personalvorsorge Priora	12'653	0.48	8'197	0.67	–	–
Personalvorsorge Swissport	89'212	3.37	86'588	7.04	50'000	3.64
Personalvorsorgestiftung der Cargologic AG	16'718	0.63	21'589	1.76	–	–
PFS Vorsorgestiftung II	5'641	0.21	5'344	0.43	–	–
SWISS Vorsorgestiftung für das Kabinenpersonal	73'412	2.78	76'579	6.23	–	–
Versicherungseinrichtung des Flugpersonals der Swissair	230'779	8.73	–	–	–	–
Total Ansprüche	2'644'773	100.00	1'229'242	100.00	1'373'815	100.00

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 2.20% (Vorjahr 2.05%) und 3.30% (Vorjahr 3.20%). Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.73% (Vorjahr 2.63%). Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze der fertigen Bauten der Anlagegruppe Proreal liegen zwischen 2.00% (Vorjahr 1.90%) und 3.90% (Vorjahr 3.80%). Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.64% (Vorjahr 2.55%). Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze der fertigen Bauten der Anlagegruppe Urban & Mixed-use liegen zwischen 2.00% (Vorjahr 1.90%) und 3.70% (Vorjahr 3.50%). Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.72% (Vorjahr 2.54%). 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 2023

Anlagekategorie	Anlagegruppe Casareal		Anlagegruppe Proreal		Anlagegruppe Urban & Mixed-use	
	CHF	in %	CHF	in %	CHF	in %
Liquidität	212'570	0.01	276'914	0.02	1'052'064	0.06
Forderungen	5'488'385	0.11	888'464	0.05	8'221'604	0.50
Immobilien Schweiz	4'799'239'000	99.88	1'662'116'373	99.93	1'651'753'000	99.44
Gesamtvermögen	4'804'939'955	100.00	1'663'281'751	100.00	1'661'026'669	100.00

Geografische Allokation

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

Marktregionen	Anlagegruppe Casareal	Anlagegruppe Proreal	Anlagegruppe Urban & Mixed-use
Zürich	40	34	40
Ostschweiz	5		
Innerschweiz	10	3	10
Nordwestschweiz	21	12	25
Bern	3	23	
Südschweiz	2		
Genfersee	17	28	25
Westschweiz	2		
Total	100	100	100

Quelle: Wüest Partner AG

Derivative Finanzinstrumente

Die Anlagestiftung Turidomus tätigt keine Derivatgeschäfte.

Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsentanschädigungen

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

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 erfolgt kommissionsfrei (Art. 13 des Reglements).

Im Berichtsjahr betrug die angewandte Ausgabekommission bei Casareal 0.0%, 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 2'322'946 (Vorjahr CHF 2'010'559), für die Anlagegruppe Proreal CHF 644'614 (Vorjahr CHF 666'603) und für die Anlagegruppe Urban & Mixed-use CHF 723'416 (Vorjahr CHF 518'222) und setzen sich aus Vergütungen für Geschäftsführung, Schätzungs- und Revisionsaufwand und den übrigen Verwaltungsaufwendungen zusammen. Die Vergütung für die Geschäftsführung (All-in-Fee, zzgl. 7.7% MWST) beläuft sich für das Geschäftsjahr 2023 für die Anlagegruppe Casareal auf 0.8%, für die Anlagegruppe Proreal auf 0.7% und für die Anlagegruppe Urban & Mixed-use auf 0.9% des Soll-Mietertrags pro Jahr. Dies entspricht einer Vergütung von CHF 1'630'849 (Vorjahr CHF 1'338'753) für die Anlagegruppe Casareal bzw. CHF 448'601 (Vorjahr CHF 328'126) für die Anlagegruppe Proreal und CHF 451'401 (Vorjahr CHF 286'869) für die Anlagegruppe Urban & Mixed-use. In diesem Geschäftsführungshonorar sind Auf-

wendungen für den Kauf und Verkauf von Immobilien enthalten. Für Bautreuhandleistungen wurden den Bauprojekten maximal 1.7% der Baukosten (All-in-Fee, zzgl. 7.7% MWST) belastet. Die übrigen Verwaltungsaufwendungen beinhalten insbesondere die Honorare für die Mitglieder des Stiftungsrats und der Anlagekommission, den Beratungsaufwand sowie die Aufsichtsabgabe.

Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Hypothekarschulden Anlagegruppe Casareal

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2022 ¹⁾	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2023
30.06.2023 - 15.11.2023	2.10%	0	5'500'000	5'500'000	0
31.05.2023 - 29.12.2023	1.93%	0	49'900'000	49'900'000	0
31.05.2023 - 15.01.2024	2.05%	0	27'200'000	19'500'000	7'700'000
		0	82'600'000	74'900'000	7'700'000
Gewichteter durchschnittlicher Zins	2.02%				

Hypothekarschulden Anlagegruppe Proreal

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2022 ¹⁾	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2023
30.12.2022 - 31.01.2024	1.62%	200'000'000	90'000'000	215'000'000	75'000'000
30.12.2022 - 29.12.2023	1.53%	80'300'000	13'300'000	93'600'000	0
15.12.2022 - 15.01.2024	1.55%	26'400'000	17'200'000	36'600'000	7'000'000
22.12.2022 - 16.01.2023	1.30%	12'000'000	0	12'000'000	0
31.05.2023 - 31.01.2024	1.87%	0	253'200'000	251'000'000	2'200'000
		318'700'000	373'700'000	608'200'000	84'200'000
Gewichteter durchschnittlicher Zins	1.61%				

Hypothekarschulden Anlagegruppe Urban & Mixed-use

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2022 ¹⁾	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2023
15.12.2022 - 29.12.2023	1.65%	63'800'000	94'500'000	158'300'000	0
30.12.2022 - 15.01.2024	1.67%	31'700'000	23'500'000	47'500'000	7'700'000
05.01.2023 - 31.01.2024	1.87%	0	244'000'000	25'000'000	219'000'000
31.05.2023 - 31.01.2024	1.94%	0	82'800'000	78'600'000	4'200'000
		95'500'000	444'800'000	309'400'000	230'900'000
Gewichteter durchschnittlicher Zins	1.77%				

¹⁾Kredite, deren Laufzeit nach dem 31.12.2022 beginnt, stehen für feste Vorschüsse, welche gerollt worden sind.

Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage

Verpfändung von Aktiven Zur Sicherung eigener Verpflichtungen sind in der Anlagegruppe Casareal Schuldbriefe mit einem Nominalwert von CHF 373'303'970 (Vorjahr CHF 373'303'970) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 7'700'000 (Vorjahr CHF 0).

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 84'200'000 (Vorjahr CHF 318'700'000).

In der Anlagegruppe Urban & Mixed-use sind Schuldbriefe mit einem Nominalwert von CHF 316'350'000 (Vorjahr CHF 316'350'000) verpfändet. Per Bilanzstichtag werden CHF 230'900'000 (Vorjahr CHF 95'500'000) beansprucht.

Eventualforderung Im Zusammenhang mit einem Mieterausbau in Lenzburg, Gustav Zeiler-Ring 24-38, Dammweg 17-19, durch die Anlagegruppe Urban & Mixed-use besteht eine Eventualforderung in Höhe von CHF 62'200.

Compliance

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

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

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, welche die Beurteilung der Jahresrechnung 2023 wesentlich beeinflussen könnten.

Pensimo Management AG
Josefstrasse 214
Postfach 1305, 8031 Zürich

T +41 44 518 02 00
pensimo.ch