



Halbjahresbericht 2014 - 2015

Inhalt

Halbjahresbericht	2
Wichtige Kennzahlen	3
Organisation und Organe	4
Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz	
- Anlagetätigkeit und Ergebnisse	5
- Transaktionen und Neubauprojekte	7
- Portfoliostruktur	8
- Inventar der Grundstücke	9
- Liegenschaftsverzeichnis	11
Jahresrechnung Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz (nicht geprüft)	
- Bilanz	15
- Erfolgsrechnung	16
- Entwicklung Anspruchsbestand	17
- Entwicklung Nettovermögen	17
Verwaltungsrechnung (nicht geprüft)	
- Bilanz	18
- Erfolgsrechnung	18

Halbjahresbericht

Sehr geehrte Anleger

Das Wachstum der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz hat sich im ersten Geschäftshalbjahr fortgesetzt. Das Anlagevermögen stieg gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 60 Mio. Im Gesamtjahr 2014 konnte eine gute Performance von 5% verzeichnet werden und die Anzahl der Anleger stieg weiter an auf 38 per Ende Jahr.

Einen wichtigen Beitrag zum Resultat leistet das im Herbst mit einem Einwertungsgewinn erfolgreich abgeschlossene Neubauprojekt in Holderbank (AG). Die zu konkurrenzfähigen Mieten angebotenen 1.5 bis 4.5-Zimmerwohnungen wurden vom Markt ausgezeichnet aufgenommen.

Der Ausblick für das Jahr 2015 bleibt gut. Das laufende Neubauprojekt in Basel entwickelt sich planmässig und wird im Herbst fertiggestellt werden. Bei der Liegenschaft in Servion, Chemin du Moléson, ist im Jahr 2015 eine Umnutzung der Geschäftsräumlichkeiten in Wohnungen geplant.

Aufgrund der vom Bundesrat für die Anlagestiftungen in der ASV verordneten Reduktion der maximalen Fremdfinanzierungsquote von fünfzig Prozent auf ein Drittel wurde eine Anpassung der Anlagerichtlinien der Anlagegruppe Wohnimmobilien notwendig. Mit Beschluss vom Dezember 2014 hiess der Stiftungsrat die revidierten Anlagerichtlinien gut und setzte diese per 1. Januar 2015 in Kraft. Per 23. Januar 2015 setzte der Stiftungsrat anschliessend eine revidierte Fassung des Leitbilds Nachhaltigkeit der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz in Kraft.

An der Anlegerversammlung vom 26. September 2014 wurden die Anträge des Stiftungsrates einstimmig angenommen. Der Stiftungsrat, in unveränderter Zusammensetzung, und die Revisionsstelle wurden für eine ordentliche Amtsperiode von einem Jahr wiedergewählt.

Patrimonium Asset Management AG als geschäftsführende Gesellschaft der Stiftung und Vermögensverwalter der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz wird seit Juni 2014 von der FINMA beaufsichtigt.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen in die Patrimonium Anlagestiftung.

Baar, 20. Februar 2015



Alfred Theiler

Präsident des Stiftungsrates



Ruedi Stutz

Geschäftsführer

3

Wichtige Kennzahlen

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Vermögens-Kennzahlen	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
Gesamtvermögen in CHF	34.6	67.3	123.6	182.2	241.2
Marktwert Immobilien in CHF	33.5	66.4	122.2	179.7	238.1
Nettovermögen in CHF	34.6	65.7	119.0	146.0	186.0
Fremdfinanzierungsquote ¹	0.0%	0.0%	0.9%	15.8%	19.7%
Werte pro Anspruch (in CHF)	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
Kapitalwert	1'000.00	1'027.85	1'073.55	1'123.01	1'180.05
Nettoertrag Rechnungsjahr	0	14.84	20.24	23.91	24.17
Nettoinventarwert	1'000.00	1'042.69	1'093.79	1'146.92	1'204.22
Performance-Kennzahlen¹ (in %)	01.07.2011 -31.12.2011	01.07.2012 -31.12.2012	01.07.2013 -31.12.2013	01.07.2014 -31.12.2014	
Mietzinsausfallquote	4.46	5.11	3.53		4.19
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	61.33	68.21	70.91		70.31
TER _{ISA} (GAV) ²	0.46	0.44	0.35		0.35
TER _{ISA} (NAV) ²	0.49	0.48	0.43		0.45
Eigenkapitalrendite (ROE) ^{3,4}	3.69	5.53	4.67		5.25
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ^{2,4}	3.31	5.23	3.82		4.26
Anlagerendite	1.90	3.23	2.40		2.67
Performance-Kennzahlen¹ (in %)	2011	2012	2013		2014
Anlagerendite Kalenderjahr	4.27	4.90	4.86		5.00
Wertpapiernummern	Valoren-Nr.	ISIN			
Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz	11258967	CH0112589673			

¹ Die Berechnung richtet sich nach der Fachinformation „Kennzahlen von Immobilien-Anlagegruppen in Anlagestiftungen“ der KGAST, Fassung vom 23. August 2013. Der Nettoertrag eines Rechnungsjahres wird thesaurierend jährlich zum Vermögen geschlagen, Ausschüttungsrendite und Ausschüttungsquote betragen entsprechen 0%

² Berechnung durchschnittliches Gesamt- und Nettovermögen basierend auf Geschäftshalbjahresanfangs- und endwerten

³ Berechnung basierend auf Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode

⁴ annualisiert

Organisation und Organe per 31. Dezember 2014

Stiftungsrat

Alfred Theiler*, Präsident	Unabhängiger Stiftungsrat
Christoph Syz*, Vizepräsident	Vertreter der Stifterin Patrimonium AG
Yves Cuendet	Unabhängiger Stiftungsrat
Dr. Daniel Heine*	Vertreter der Stifterin Patrimonium AG
Didier Praz	Vertreter des Vorsorgewerks Amcor
Beat Röthlisberger	Vertreter der Fondation de prévoyance Genolier Swiss Medical Network

Anlagekomitee Immobilien

Hans Peter Berchtold**, Vorsitz	Patrimonium Asset Management AG
Alberto Romaneschi	Unabhängiges Mitglied
Jean-Lou Rivier	Unabhängiges Mitglied

Geschäftsführer

Ruedi Stutz**	Patrimonium Asset Management AG
---------------	---------------------------------

Geschäftsführung

Patrimonium Asset Management AG

Investment Controlling

Patrimonium Asset Management AG

Schätzungsexperten

Wüest & Partner AG, Genf/Zürich

Revisionsstelle

BDO AG, Zürich

Aufsicht

Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge OAK BV

* Zeichnungsberechtigung kollektiv zu zweien

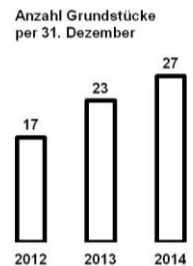
** Zeichnungsberechtigung kollektiv zu zweien mit einem Stiftungsrat

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Anlagetätigkeit und Ergebnisse

Portfolioentwicklung

Im vergangenen Halbjahr konnte das Bestandesportfolio mit einem Zukauf im Kanton Waadt, der Sacheinlage im Kanton St. Gallen und der Fertigstellung des Neubauprojekts in Holderbank im Kanton Aargau um insgesamt CHF 24.4 Mio. ausgebaut werden. Der Bestand an fertigen Bauten beträgt damit per 31. Dezember 2014 CHF 223.8 Mio. (Vorjahr CHF 157.8 Mio.). Zusammen mit dem Neubauprojekt in Basel (BS) stieg der Marktwert der Immobilien im ersten Geschäftshalbjahr von CHF 222.4 Mio. auf CHF 238.1 Mio.



Per Ende Dezember 2014 umfasst das Portfolio somit 26 Bestandesliegenschaften und ein Neubauprojekt und ist über neun Kantone diversifiziert. Nach Regionen sind 55% (Vorjahr 51%) in der Westschweiz und in der Genferseeregion investiert, 36% (37%) in der Deutschschweiz und 9% (12%) in der Südschweiz. Der Anteil der Wohnliegenschaften beträgt 95% (Vorjahr 94%).

Ankäufe Bestandesliegenschaften

Im August 2014 erwarb die Anlagegruppe eine vollvermietete Wohnliegenschaft in Epalinges (VD) für CHF 3.1 Mio. mit einer attraktiven Bruttorendite von 5.99%. Epalinges befindet sich in der Agglomeration von Lausanne und geniesst eine ausgezeichnete Standortqualität (Wüest & Partner Rating der Gemeinde 1.4 auf einer Skala von 1 bis 5). Zudem verfügt die Liegenschaft über hohe Mietzinsreserven, die mittel- bis längerfristig ausgeschöpft werden können.



Im Dezember 2014 konnte ein Kaufvertrag über CHF 9 Mio. für eine Liegenschaft in Bernex abgeschlossen werden. Die Bruttorendite beträgt 5.8%. Bernex, in der Agglomeration von Genf gelegen, ist als Wohnort sehr beliebt und bietet eine überdurchschnittliche Standortqualität. Die Liegenschaft wird per 1. Januar 2015 ins Portfolio übernommen und im zweiten Geschäftshalbjahr bilanziert.

Sacheinlage der Montalin BVG Sammelstiftung

Im Dezember konnte die vierte Sacheinlage durch die Anlagestiftung realisiert werden. Die Montalin BVG Sammelstiftung, Chur übertrug der Anlagegruppe eine Wohnliegenschaft in Sargans (SG) zum Preis von CHF 2'879'000 und einer Bruttorendite von 6.30%. Im Gegenzug wurden 2'397.9877 Ansprüche ausgegeben. Sargans befindet sich im Südosten des Kantons St. Gallen und ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Die Liegenschaft ist vollvermietet und benötigt aufgrund ihres Alters (Baujahr 1994) mittelfristig keine grösseren Investitionen.



Sargans
→ S. 12

6



Erlenmatt
→ S. 14

Neubauprojekte

Das Neubauprojekt in Holderbank (AG) mit insgesamt 69 Wohnungen wurde Ende Oktober 2014 abgeschlossen. Die angebotenen 1.5 bis 4.5-Zimmerwohnungen sind von mittlerer Grösse und weisen moderate Mietzinsen auf. Das Angebot war optimal auf den Markt abgestimmt und praktisch sämtliche Wohnungen sind bei Projektabschluss vermietet. Die Aktualisierung der Bewertung bei Fertigstellung erbrachte, bei einem Gesamtinvestitionsvolumen von CHF 21.9 Mio., einen Einwertungsgewinn von rund CHF 1.7 Mio.

Die Bauarbeiten in Basel Erlenmatt (BS) gehen planmässig voran und die 48 Wohnungen sollten wie vorgesehen bis Ende 2015 bezugsbereit sein. Die Erstvermietung erfolgt durch die Burckhardt Immobilien AG, Basel und wird anfangs 2015 anlaufen. Die meisten Wohnungen sind für kleinere Haushalte konzipiert, die den Grossteil der Nachfrage in der Region ausmachen. Im Erdgeschoss befinden sich familienfreundliche 4.5 Zimmer-Wohnungen, die über grosszügige Terrassen verfügen. Die Liegenschaft liegt direkt am Erlenpark und profitiert damit von einer ausgezeichneten Mikrolage.

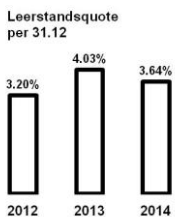
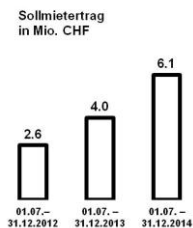
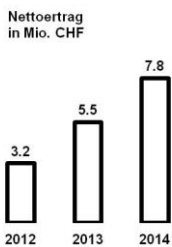
Finanzierung

Mit dem Wachstum der thesaurierend ausgestalteten Anlagegruppe steigt der Nettoertrag aus dem operativen Geschäft, der für die Finanzierung von Investitionen verwendet werden kann. Dieser betrug vom 1. Juli - 31. Dezember 2014 CHF 5.9 Mio. (Vorjahr CHF 3.9 Mio.). Die Fremdfinanzierungsquote wurde im Geschäftshalbjahr von 17.7% auf 19.7% per Stichtag 31. Dezember 2014 (Vorjahr 15.8%) weiter leicht erhöht. Während der Berichtsperiode wurden für Kapitalabrufe und die Sacheinlage neue Ansprüche im Wert von CHF 3.8 Mio. ausgegeben. Die offenen Kapitalzusagen betragen CHF 18.4 Mio. per Ende Dezember.

Ertragsentwicklung und Gesamterfolg

Der Sollmietertrag stieg im Halbjahr auf über CHF 6.1 Mio (Vorjahr CHF 4.0 Mio.). Für das laufende Geschäftsjahr erhöht er sich aufgrund der Zukäufe und der Fertigstellung von Holderbank auf CHF 12.2 Mio. (CHF 8.6 Mio.) pro Jahr.

Die Mietzinsausfallquote stieg aufgrund des abgeschlossenen Neubauprojektes in Holderbank von 3.5% auf 4.2% leicht an. Ohne Berücksichtigung des Neubauprojekts Holderbank konnte die Quote weiter reduziert werden und belief sich im Halbjahr auf 3.1% (Vorjahr 3.5%). Zu dieser Entwicklung hat die Liegenschaft in Urtenen-Schönbühl (BE) beigetragen, wo der Leerstand abgebaut werden konnte. In Pratteln entstand aufgrund von Mieterwechseln ein vorübergehender Leerstand. Die Aufwendungen für den Unterhalt der Immobilien im Verhältnis zum Soll-Mietertrag lagen mit 12.6% über dem Vorjahreswert (9.8%), primär auf Grund der Instandsetzungskosten für die Erneuerung der Fenster der Liegenschaften in Vouvry und Meyrin (Avenue François Besson 22).



7

Der Betriebsaufwand blieb mit 13.6% des Sollmietertrags in etwa auf Vorjahresniveau. Der Erstvermietungsaufwand für die Liegenschaft in Holderbank erhöhte die Vermietungskosten in der Periode.

Die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) blieb praktisch unverändert auf 70.31% (Vorjahr 70.91%). Der Verwaltungsaufwand konnte von 9.3% des Sollmietertrags auf 8.7% gesenkt werden. Aufgrund der Zukäufe erhöhte sich der Nettoertrag des Halbjahres von CHF 3.0 Mio. auf CHF 3.7 Mio. Mit den nicht realisierten Kapitalgewinnen aus Einwertungsgewinnen und der Höherbewertung des Portfolios durch Wüest & Partner AG resultiert ein Gesamterfolg im Halbjahr von CHF 4.8 Mio. (CHF 3.4 Mio.)

Verkehrswertschätzungen

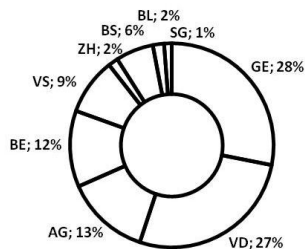
Neu wird die jährliche Aktualisierung der Schätzungen durch den unabhängigen externen Schätzungsexperten auf zwei Stichtage aufgeteilt. Das Portfolio wird in etwa je hälftig per 31.12. und 30.6. aktualisiert. Im Rahmen der Schätzungsrunde per 31. Dezember 2014 aktualisierte Wüest & Partner AG die Schätzungen von 13 Liegenschaften. Sechs Liegenschaften wurden höher, drei tiefer und vier Liegenschaften in etwa gleich bewertet. Die Diskontsätze blieben unverändert. Insgesamt resultierte eine leichte Aufwertung vor latenten Steuern von CHF 0.4 Mio.

Transaktionen und Neubauprojekte 01.07.2014 - 31.12.2014

Käufe	Datum	Kaufpreis in CHF	Bruttorendite
Le Grand-Chemin 59, Epalinges (VD)	01.08.2014	3'100'000	5.99%
Total		3'100'000	5.99%
Sacheinlagen		Kaufpreis	
Ragazerstrasse 37A, Sargans (SG)	01.12.2014	2'879'000	6.30%
Total		2'879'000	6.30%
Laufende Neubauprojekte		Investitionen	
Erlenmatt, Basel (BS)	01.07. - 31.12.2014	4'399'711	
Total		4'399'711	
Abgeschlossene Neubauprojekte		Investitionen	
Buchenweg 13-15, Holderbank (AG)	01.07. - 31.12.2014	3'087'785	5.72%
Total		3'087'785	5.72%
Verkäufe		Verkaufspreis	
Total		0	

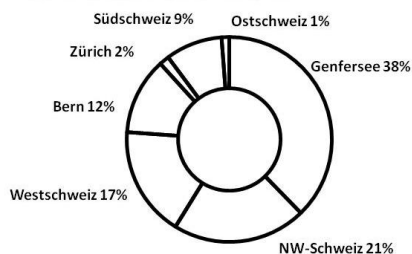
Portfoliostruktur nach Verkehrswerten per 31. Dezember 2014

nach Kantonen

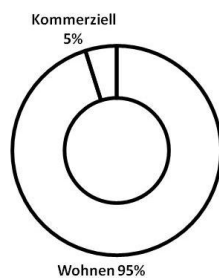


nach Marktregionen

Monitoring Regionen nach Wüest & Partner



nach Nutzungsarten

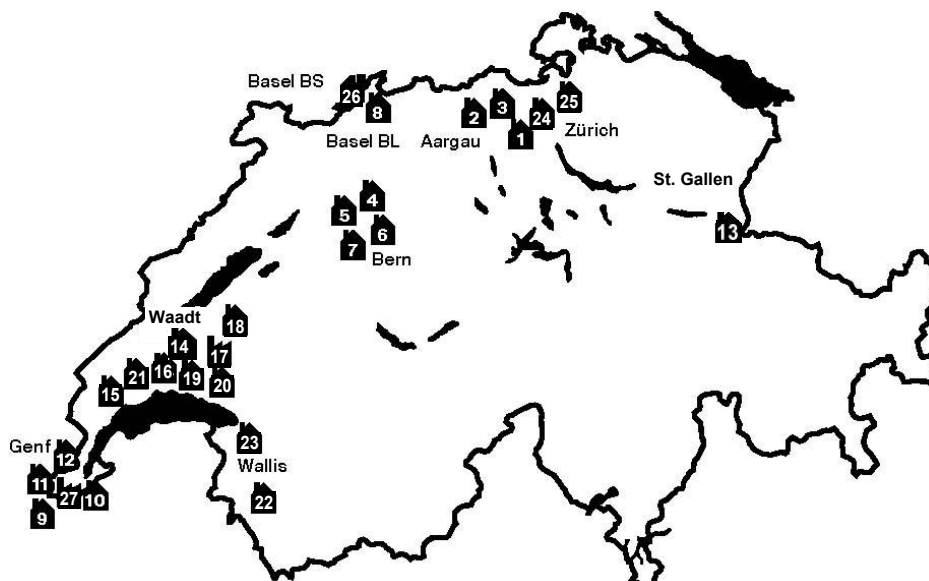


nach Objektstrategien



Geografische Verteilung der Objekte

Wohnen
 Kommerziell
 Neubauprojekte



Inventar der Grundstücke per 31. Dezember 2014

Nr.	Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.07 - 31.12 2014	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
 Wohnliegenschaften										
1	Bergdietikon	Egelseestrasse 8	AG	1983	6	1	3'122'300	3'141'000	84'078	0.9%
2	Holderbank	Buchenweg 12-15	AG	2014	69	-	21'874'400	23'570'000	438'323	17.6%
3	Oberrohrdorf	Badenerstrasse 6/8/10/12	AG	1963	32	-	5'104'700	5'002'000	176'812	6.1%
4	Burgdorf	Eyfeldweg 1/3	BE	1956	18	-	2'341'100	2'450'000	75'270	1.4%
5	Hindelbank	Unterdorfweg 6/8	BE	1965	12	-	2'563'600	2'597'000	75'792	1.3%
6	Lyssach	Lindematte 1-7, Burgdorfstr. 3	BE	1981	53	-	14'527'500	14'966'000	420'833	13.3%
7	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 76 c/d/e	BE	1996	24	-	8'432'400	8'820'000	244'707	2.2%
8	Pratteln	Augsterheglistrasse 52/56	BL	1964	14	-	4'235'300	4'224'000	118'047	25.7%
9	Bernex	Chemin de Pré-Polly 12	GE	1977	6	-	2'256'900	2'280'000	55'187	0.0%
10	Gd-Lancy	Communes-Réunies 62/76	GE	1967	162	9	32'987'500	33'640'000	950'060	1.5%
11	Meyrin	Av. François Besson 22	GE	1974	28	1	7'459'900	7'888'000	219'791	0.9%
12	Meyrin	Mategnin 67/69	GE	1967	34	-	10'903'100	11'570'000	329'755	0.5%
13	Sargans	Ragazerstrasse 37A	SG	1994	11	-	2'900'000	2'900'000	15'228	0.0%
14	Epalinges	Le Grand Chemin 59	VD	1984	9	-	3'252'700	3'255'000	72'786	2.0%
15	Etoy	Chemin du Clos Devant 2/4, Jura 1	VD	1992	24	2	8'982'400	9'033'000	261'525	1.4%
16	Lausanne	Chemin Aimé Steinlen 10	VD	2002	12	-	5'960'100	6'335'000	168'180	4.2%
17	Mézières	Chemin de l'Ancien Tram 2/4/6/8/10	VD	2012	55	-	17'868'900	18'110'000	526'520	0.1%
18	Payerne	Rue de la Gare 4 /4bis	VD	1993	24	3	6'054'500	6'108'000	181'611	3.7%
19	Servion	Chemin du Moléson 1/3/5/7	VD	1992	16	12	6'120'500	6'167'000	198'450	5.3%
20	Servion	Route du Vieux Collège 5/7	VD	1991	39	-	10'753'400	10'920'000	351'440	4.9%
21	St-Prex	Chemin du Cherrat 8	VD	1974	19	-	4'167'700	4'259'000	111'276	0.7%
22	Martigny	Rue des Finettes 32	VS	1975	67	-	12'385'600	12'330'000	369'808	1.2%
23	Vouvry	Rue du Vieux Port 5-7	VS	1964	45	-	8'194'300	9'004'000	276'495	3.3%
24	Oberengstringen	Zürcherstrasse 153	ZH	1951	9	-	2'260'700	2'239'000	64'374	1.1%
25	Rümlang	Friedackerstrasse 7	ZH	1955	6	-	1'493'700	1'483'000	44'712	0.0%
 Neubauprojekte										
26	Basel Erlenmatt	Erlenmatt	BS	2015	48	-	14'237'000	14'237'000	-	n/a
 Kommerziell genutzte Liegenschaften										
27	Meyrin	Grenets 18	GE	1995	1	2	10'989'700	11'540'000	292'562	0%
Gesamttotal					843	30	231'429'900	238'068'000	6'123'621	4.19%

Liegenschaftsverzeichnis per 31. Dezember 2014

Wohnliegenschaften



1 AG, Bergdietikon
Egelseestrasse 8
Verkehrswert: 3'141'000 / Whg. 7 / KF 1



2 AG, Holderbank
Buchenweg 12 - 15
Verkehrswert: 23'570'000 / Whg. 69 / KF –



3 AG, Oberrohrdorf
Badenerstrasse 6/8/10/12
Verkehrswert: 5'002'000 / Whg. 32 / KF –



4 BE, Burgdorf
Eyfeldweg 1/3
Verkehrswert: 2'450'000 / Whg. 18 / KF –



5 BE, Hindelbank
Unterdorfweg 6/8
Verkehrswert: 2'597'000 / Whg. 7 / KF –



6 BE, Lyssach
Lindematten 1-7, Burgdorfstr. 6
Verkehrswert: 14'966'000 / Whg. 53 / KF –



7 BE, Urtenen - Schönbühl
Grubenstrasse 76 c/d/e
Verkehrswert: 8'820'000 / Whg. 24 / KF –



8 BL, Pratteln
Augsterheglistrasse 52/56
Verkehrswert: 4'224'000 / Whg. 14 / KF –



9 GE, Bernex
Chemin de Pré-Polly 12
Verkehrswert: 2'280'000 / Whg. 6 / KF –



10 GE, Grand-Lancy
Avenue des Communes Réunies 62/76
Verkehrswert: 33'640'000 / Whg. 162 / KF 9



11 GE, Meyrin
Avenue François Besson 22
Verkehrswert: 7'888'000 / Whg. 28 / KF 1



12 GE, Meyrin
Avenue de Mategnin 67/69
Verkehrswert: 11'570'000 / Whg. 34 / KF –



13 SG, Sargans
Ragazerstrasse 37A
Verkehrswert: 2'900'000 / Whg. 11 / KF –



14 VD, Epalinges
Le Grand-Chemin 59
Verkehrswert: 3'255'000 / Whg. 9 / KF –



15 VD, Etoy
Chemin du Clos Devant 2/4, Jura 1
Verkehrswert: 9'033'000 / Whg. 24 / KF2



16 VD, Lausanne
Rue Aimé-Steinlen 10
Verkehrswert: 6'335'000 / Whg. 12 / KF –



17 VD, Mézières
Chemin de l'Ancien Tram 2/4/6/8/10
Verkehrswert: 18'110'000 / Whg. 55 / KF –



18 VD, Payerne
Rue de la Gare 4/4bis
Verkehrswert: 6'108'000 / Whg. 24 / KF 3



19 VD, Servion
Chemin du Moléson 1/3/5/7
Verkehrswert: 6'167'000 / Whg. 16 / KF 12



20 VD, Servion
Route du Vieux Collège 5/7
Verkehrswert: 10'920'000 / Whg. 39 / KF –



21 VD, St-Prex
Chemin du Cherrat 8
Verkehrswert: 4'259'000 / Whg. 19 / KF –



22 VS, Martigny
Rue des Finettes 32
Verkehrswert: 12'330'000 / Whg. 67 / KF –

14



23 VS, Vouvry
Rue du Vieux Port 5-7
Verkehrswert: 9'004'000 / Whg. 45 / KF –



24 ZH, Oberengstringen
Zürcherstrasse 153
Verkehrswert: 2'239'000 / Whg. 9 / KF –



25 ZH, Rümlang
Friedackerstrasse 7
Verkehrswert: 1'483'000 / Whg. 28 / KF 1



Neubauprojekt



26 BS, Basel
Erlenmatt
Anlagekosten: 14'237'000 / Whg. 48 / KF –



**Kommerziell genutzte
Liegenschaft**



27 GE, Meyrin
Chemin de Grenet 18
Verkehrswert: 11'540'000 / Whg. 1 / KF 2

Jahresrechnung Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz (nicht geprüft)

Bilanz

Aktiven	31.12.2013 CHF	31.12.2014 CHF
Übrige Aktiven		
Flüssige Mittel	1'100'785	502'925
Kurzfristige Forderungen	1'347'288	2'151'657
Aktive Rechnungsabgrenzungen	105'846	520'747
Total übrige Aktiven	2'553'919	3'175'329
Immobilien		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inkl. Land)	21'895'953	14'237'046
Fertige Bauten	157'759'000	223'831'000
Total Immobilien	179'654'953	238'068'046
Total Aktiven	182'208'872	241'243'375

Passiven	31.12.2013 CHF	31.12.2014 CHF
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	5'483'010	5'533'289
Passive Rechnungsabgrenzungen	686'195	167'095
Latente Steuern	1'723'600	2'664'000
Hypotheken	28'334'836	46'877'307
Total Fremdkapital	36'227'641	55'241'691
Nettovermögen	145'981'231	186'001'684
Total Passiven	182'208'872	241'243'375

Erfolgsrechnung

	01.07.2013 - 31.12.2013 CHF		01.07.2014 - 31.12.2014 CHF	
Mietertrag netto	3'905'199	96.5%	5'866'776	95.8%
Soll Mietertrag	4'048'609	100.0%	6'123'621	100.0%
Minderertrag Leerstand	-143'410	-3.5%	-252'915	-4.1%
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkosten	0	0.0%	-3'930	-0.1%
Unterhalt Immobilien	-394'593	-9.8%	-773'973	-12.6%
Instandhaltung	-386'853	-9.6%	-480'311	-7.8%
Instandsetzung	-7'740	-0.2%	-293'662	-4.8%
Betriebsaufwand	-542'423	-13.4%	-834'076	-13.6%
Ver- und Entsorgungskosten	1'667	0.0%	0	0.0%
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-146'668	-3.6%	-153'693	-2.5%
Forderungsverluste, Delkredereveränderungen	0	0.0%	47'273	0.8%
Versicherungen	-63'691	-1.6%	-69'124	-1.1%
Bewirtschaftungshonorare	-194'065	-4.8%	-267'146	-4.4%
Vermietungs- und Insertionskosten	-7'683	-0.2%	-65'577	-1.1%
Übriger operativer Aufwand	-42'747	-1.0%	-217'816	-3.6%
Steuern und Abgaben	-89'236	-2.2%	-107'993	-1.8%
Operatives Ergebnis	2'968'183	73.3%	4'258'728	69.5%
Sonstige Erträge	171'102	4.2%	105'024	1.7%
Aktivzinsen	45'984		66'001	
Ertrag Ausgabekommission	105'750		19'395	
Übriger Ertrag	19'368		19'628	
Finanzierungsaufwand	-94'851	-2.3%	-168'804	-2.8%
Hypothekarzinsen	-91'740		-168'736	
Sonstige Passivzinsen und Spesen	-3'111		-68	
Verwaltungsaufwand	-377'785	-9.3%	-532'212	-8.7%
Honorar Geschäftsführung	-289'755		-424'815	
Honorare Anlagekomitee	-2'700		-2'700	
Vergütung an Verwaltungsrechnung	-30'500		-33'000	
Schätzungsaufwand	-34'180		-32'795	
Revisionsaufwand	-15'726		-21'437	
Übriger Verwaltungsaufwand	-4'924		-17'465	
Ertrag/Aufwand aus Mutation Ansprüche	376'997		69'820	
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgaben	376'997		69'820	
Ausrichtung laufender Erträge bei Rücknahmen	0		0	
Nettoertrag des Rechnungsjahres	3'043'646		3'732'555	

	01.07.2013 – 31.12.2013 CHF	01.07.2014 – 31.12.2014 CHF
Nicht realisierte Kapitalgewinne (netto)	329'581	1'093'301
Nicht realisierte Kapitalgewinne	826'242	1'965'650
Nicht realisierte Kapitalverluste	-520'996	-308'649
Veränderung latente Steuern	24'335	-563'700
Gesamterfolg der Berichtsperiode	3'373'227	4'825'856
Verwendung des Erfolgs		
Gesamterfolg der Berichtsperiode	3'373'227	4'825'856
Übertrag auf Kapitalkonto	-	-

Entwicklung Anspruchsbestand

	01.07.2013 – 31.12.2013	01.07.2014 – 31.12.2014
	Ansprüche	Ansprüche
Bestand zu Beginn des Rechnungsjahres	108'773.1128	151'227.4436
Ausgaben	18'508.0247	3'230.9115
Rücknahmen	0	0
Bestand am Ende der Rechnungsperiode	127'281.1375	154'458.3551
Gekündigte Ansprüche	0	182.8504

Entwicklung Nettovermögen

	01.07.2013 – 31.12.2013	01.07.2014 – 31.12.2014
	CHF	CHF
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	121'835'000	177'366'648
Rücknahme von Ansprüchen	0	0
Ausgabe von Ansprüchen	20'773'004	3'809'180
Ausschüttungen	0	0
Gesamterfolg	3'373'227	4'825'856
Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode	145'981'231	186'001'684

Verwaltungsrechnung (nicht geprüft)

Bilanz (Stammvermögen)

Aktiven	31.12.2013	31.12.2014
	CHF	CHF
Flüssige Mittel	44'410	50'124
Forderungen gegenüber Anlagegruppe	0	31'571
Übrige Forderungen	22'913	22'917
Aktive Rechnungsabgrenzung	30'500	0
Total Umlaufvermögen	97'823	104'612
Gründungs- und Organisationskosten	18'935	13'525
Total Anlagevermögen	18'935	13'525
Total Aktiven	116'758	118'137

Passiven	31.12.2013	31.12.2014
	CHF	CHF
Übrige Verbindlichkeiten	7'291	0
Passive Rechnungsabgrenzung	8'170	16'218
Total Fremdkapital	15'461	16'218
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Gewinnvortrag	460	1'542
Erfolg Geschäftsjahr	836	377
Total Stiftungskapital	101'297	101'919
Total Passiven	116'758	118'137

Erfolgsrechnung (Stammvermögen)

Ertrag	01.07.2013	01.07.2014
	-31.12.2013	-31.12.2014
	CHF	CHF
Beiträge Anlagegruppe	30'500	33'000
Zinsertrag	9	5
Total Ertrag	30'509	33'005

Aufwand	01.07.2013	01.07.2014
	-31.12.2013	-31.12.2014
	CHF	CHF
Organe und Anlegerversammlung	10'849	12'524
Revisionsaufwand	6'413	240
Aufsicht	820	3'300
Beiträge KGAST, ASIP und Vorsorgeforum	7'062	7'970
Verwaltungsaufwand	1'824	5'889
Abschreibung Gründungs- und Organisationskosten	2'705	2'705
Total Aufwand	29'673	32'628
Erfolg Geschäftsjahr	836	377

Kontakt

Patrimonium Anlagestiftung
Zugerstrasse 74
CH-6340 Baar

T : +41 58 787 00 00

F : +41 58 787 00 01

E : investor@patrimonium.ch

www.pas.patrimonium.ch