

Halbjahresbericht 2016 - 2017



Inhalt

Halbjahresbericht	2
Organisation und Organe	3
Wichtige Kennzahlen Anlagegruppen	4
Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz	
- Anlagetätigkeit und Ergebnisse	6
- Transaktionen und Neubauprojekte	9
- Portfoliostruktur	9
- Inventar der Grundstücke	11
- Liegenschaftsverzeichnis	13
Halbjahresrechnung (nicht geprüft)	
- Bilanz	17
- Erfolgsrechnung	18
- Entwicklung Anspruchsbestand	19
- Entwicklung Nettovermögen	19
Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz	
- Anlagetätigkeit und Ergebnisse	20
Halbjahresrechnung (nicht geprüft)	
- Bilanz	21
- Erfolgsrechnung	22
- Entwicklung Anspruchsbestand	23
- Entwicklung Nettovermögen	23
Verwaltungsrechnung Patrimonium Anlagestiftung (nicht geprüft)	
- Bilanz	24
- Erfolgsrechnung	24

Halbjahresbericht

Sehr geehrte Anleger

Die Patrimonium Anlagestiftung hat das erste Semester des Geschäftsjahres gut abgeschlossen. Die Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz verzeichnete ein moderates Wachstum und die Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz konnte in der Periode ihr zweites Projekt sicherstellen. Beide Anlagegruppen erzielten gute Anlagerenditen im Jahr 2016.

Bei der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz stieg die Anzahl Anleger über das Gesamtjahr 2016 gesehen deutlich von 48 auf 76 an. Dies zeigt die weiterhin gute Nachfrage nach dem Segment Wohnen und das Vertrauen in die Anlagestiftung. Das Portfolio konnte während der Berichtsperiode um zwei Bestandesliegenschaften ausgebaut werden und im Herbst wurden die Bauarbeiten für das vierte Neubauprojekt seit Lancierung der Anlagegruppe begonnen. Nach dem erfolgreichen Abschluss des Umnutzungsprojektes in Servion wurde im September die Renovation der Liegenschaft in Oberrohrdorf in Angriff genommen, dem zweiten grösseren Umbauprojekt seit der Lancierung der Anlagegruppe. Mit der Gesamtrenovation werden gleichzeitig Grundrisse optimiert und das Dachgeschoss mit vier Studios erweitert. Die aktive Entwicklung des Portfolios ist Teil der Strategie.

Die Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz konnte im Herbst in Martigny (VS) Land für die Erstellung von altersgerechten Wohnungen sicherstellen. Das geplante Neubauprojekt verspricht eine attraktive Rendite und die Bauarbeiten sollten im Laufe der ersten Hälfte 2017 begonnen werden können. Die Planung von weiteren Akquisitionen ist fortgeschritten und wird weiter zur Diversifikation des Portfolios beitragen. Aufgrund der demografischen Entwicklung bleibt dieses Segment gesucht.

An der Anlegerversammlung vom 23. September 2016 in Bern wurde der Stiftungsrat in unveränderter Zusammensetzung und die BDO AG, Zürich, als Revisionsstelle für das Geschäftsjahr 2016 – 2017 wiedergewählt. Seit anfangs 2017 ist die Patrimonium Anlagestiftung Mitglied beim Verband der Immobilien-Investoren (VII). Der Verband setzt sich für optimale Rahmenbedingungen für die Immobilieneigentümer ein.

Für das kommende Jahr bleiben wir zuversichtlich. Die Nachfrage nach stabilen Immobilienwerten mit guten Cashflows ist im gegenwärtigen Umfeld unverändert gut. Die Segmente Wohnen und Gesundheit zeichnen sich dabei durch defensive Stabilität aus.

Baar, 28. Februar 2017



Alfred Theiler

Präsident des Stiftungsrates



Ruedi Stutz

Geschäftsführer

3

Organisation und Organe

per 31. Dezember 2016

Stiftungsrat

Alfred Theiler*, Präsident	Unabhängig
Christoph Syz*, Vizepräsident	Patrimonium AG
Yves Cuendet	Fondation Patrimonia
Dr. Daniel Heine*	Patrimonium AG
Didier Praz	Vorsorgewerk Amcor Schweiz
Beat Röthlisberger	Fondation de prévoyance Genolier
	Swiss Medical Network

Anlagekomitee Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Hans Peter Berchtold**, Vorsitz	Patrimonium Asset Management AG
Jean-Lou Rivier	Rivier Architectes
Alberto Romaneschi	Romaneschi & Partner

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

4

Wichtige Kennzahlen Anlagegruppen

Anlagegruppe
Wohnimmobilien Schweiz

Vermögens-Kennzahlen	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
Gesamtvermögen in MCHF	123.6	182.2	241.2	348.7	390.9
Anlagevermögen in MCHF	122.2	179.7	238.1	344.1	385.2
Nettovermögen in MCHF	119.0	146.0	186.0	256.0	290.8
Fremdfinanzierungsquote ¹	0.9%	15.8%	19.7%	23.3%	22.1%

Werte pro Anspruch (in CHF)	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
Kapitalwert	1'073.55	1'123.01	1'180.05	1'260.60	1'341.34
Nettoertrag Rechnungsperiode (1.7-31.12.)	20.24	23.91	24.17	29.57	27.88
Nettoinventarwert	1'093.79	1'146.92	1'204.22	1'290.17	1'369.22

Performance-Kennzahlen¹ (in %)	01.07.2012 -31.12.2012	01.07.2013 -31.12.2013	01.07.2014 -31.12.2014	01.07.2015 -31.12.2015	01.07.2016 -31.12.2016
Mietausfallquote	5.11	3.53	4.19	5.32	6.55
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	68.21	70.91	70.31	74.37	73.07
TER _{ISA} (GAV) ²	0.44	0.35	0.35	0.34	0.32
TER _{ISA} (NAV) ²	0.48	0.43	0.45	0.44	0.43
Eigenkapitalrendite (ROE) ^{3,4}	12.56	10.19	5.24	9.67	5.11
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ^{2,4}	9.87	7.29	4.26	6.96	3.81
Anlagerendite	3.23	2.40	2.67	4.72	2.51

Performance-Kennzahlen¹ (in %)	2012	2013	2014	2015	2016
Anlagerendite	4.90	4.86	5.00	7.14	6.13

Wertpapiernummern	Valoren-Nr.	ISIN
Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz	11258967	CH0112589673

¹ Die Berechnung richtet sich nach der KGAST-Richtlinie Nr.1 „Berechnung und Publikation der Kennzahlen von direkt in der Schweiz investierenden Immobilien-Anlagegruppen“ vom 1. Januar 2007, Stand 01.September 2016. Der Nettoertrag eines Rechnungsjahres wird thesaurierend jährlich per Geschäftsjahresabschluss zum Vermögen geschlagen, Ausschüttungsrendite und Ausschüttungsquote betragen entsprechend 0%.

² Berechnung durchschnittliches Gesamt- und Nettovermögen basierend auf Anfangs- und Endwerten der Berichtsperiode

³ Berechnung basierend auf Nettovermögen am Anfang der Berichtsperiode

⁴ annualisiert

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Vermögens-Kennzahlen	31.12.2015	31.12.2016
Gesamtvermögen in MCHF	39.3	51.7
Anlagevermögen in MCHF	38.9	51.5
Nettovermögen in MCHF	33.4	40.8
Fremdfinanzierungsquote ¹	12.7%	18.7%

Werte pro Anspruch (in CHF)	31.12.2015	31.12.2016
Kapitalwert	1'052.17	1'076.20
Nettoertrag Rechnungsperiode (1.7-31.12.)	19.16 ⁴	12.35
Nettoinventarwert	1'071.33	1'088.55

Performance-Kennzahlen¹ (in %)	01.09.2015 -31.12.2015	01.07.2016 -31.12.2016
Mietausfallquote	0.00	0.00
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	119.48	71.52
TER _{ISA} (GAV) ²	0.21	0.24
TER _{ISA} (NAV) ²	0.26	0.31
Eigenkapitalrendite (ROE) ³	5.23	2.24
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ²	4.59	1.77
Anlagerendite	7.13	2.29
Verzinsung Fremdfinanzierungen	0.80	0.80
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen in Jahren	0.1	0.1
Restlaufzeit fixierter Mietverträge in Jahren	29.1	28.1

Performance-Kennzahlen¹ (in %)	2015	2016
Anlagerendite	7.13 ⁴	4.59

Wertpapiernummern	Valoren-Nr.	ISIN
Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz	28252771	CH0282527719

¹ Die Berechnung richtet sich nach der KGAST-Richtlinie Nr.1 „Berechnung und Publikation der Kennzahlen von direkt in der Schweiz investierenden Immobilien-Anlagegruppen“ vom 1. Januar 2007, Stand 01.September 2016; Ausschüttungsrendite und Ausschüttungsquote werden im Jahresbericht publiziert

² Berechnung durchschnittliches Gesamt- und Nettovermögen basierend auf Anfangs- und Endwerten der Berichts-Periode

³ Berechnung basierend auf Nettovermögen am Anfang der Berichtsperiode

⁴ 01.09.2015 – 31.12.2015

Anlagegruppe

Wohnimmobilien Schweiz

Anlagetätigkeit und Ergebnisse

Portfolioentwicklung

Während des vergangenen Semesters konnte das Bestandesportfolio mit einer Sacheinlage und einem Zukauf im Kanton Waadt um insgesamt rund CHF 14 Mio. ausgebaut werden. In Le Bouveret wurde das vierte Neubauprojekt der Anlagegruppe seit ihrer Lancierung begonnen und eine Investition von CHF 5.8 Mio. im Halbjahr getätigt. In Oberrohrdorf wurde das Umbauprojekt gestartet mit dem Ziel der Renovation der Liegenschaft und der Erstellung zusätzlicher Wohnungen. Unter Einbezug der Aktualisierung der Schätzungen von 19 Liegenschaften per 31.12.2016 durch Wüest Partner stieg der Bestand an fertigen Bauten per 31. Dezember 2016 auf CHF 379 Mio. (Vorjahr CHF 344 Mio.).

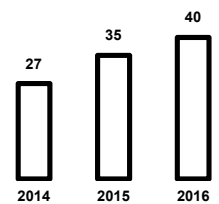
Per Ende Dezember 2016 umfasst das Portfolio somit 39 Bestandesliegenschaften und ein Neubauprojekt und ist über 12 Kantone diversifiziert. Nach Regionen sind 55% (Vorjahr 53%) in der Westschweiz und Genferseeregion, 38% (40%) in der Deutschschweiz und 7% (7%) in der Südschweiz investiert. Die Genferseeregion bleibt mit 39% (38%) die grösste Marktregion gefolgt von der Nordwestschweiz mit 21% (21%), der Westschweiz mit 16% (15%), Bern mit 9 % (10%), der Südschweiz mit 7% (7%) und der Innerschweiz mit 6% (7%).

Der Anteil der Wohnliegenschaften beträgt 82% (Vorjahr 85%), 5% (4%) der Liegenschaften haben eine gemischte Nutzung und 13% (11 %) eine rein kommerzielle Nutzung. Eine Übersicht mit Grafiken befindet sich auf Seite 9.

Ankäufe Bestandesliegenschaften

Anfang September 2016 erwarb die Anlagegruppe eine vollvermietete, hauptsächlich kommerziell genutzte Liegenschaft im Zentrum von Lausanne-Malley (VD) für rund CHF 11 Mio. mit einer Bruttorendite von 5.44%. Lausanne ist das Zentrum der fünftgrössten Agglomeration der Schweiz und zugleich Hauptort des Kantons Waadt und geniesst eine ausgezeichnete Standortqualität (Wüest Partner Rating der Gemeinde 1.2 auf einer Skala von 1 bis 5). Die Liegenschaft verfügt über ein grosses Verdichtungspotenzial und eignet sich aufgrund der zentralen Lage auch sehr gut für eine Wohnnutzung. Mittelfristig ist eine teilweise Umnutzung in Wohnen geplant.

Anzahl Grundstücke
per 31. Dezember



38 Lausanne Malley
→ S. 15

7

Sacheinlage des Fonds de prévoyance en faveur du personnel du groupe SICPA en Suisse



26 Pully
→ S. 14

Ebenfalls im September 2016 konnte der Sacheinlagevertrag mit der Pensionskasse von Sicpa, einem weltweit führenden Hersteller von Sicherheitsdruckfarben, unterzeichnet werden. Inhalt der Sacheinlage ist eine Wohnliegenschaft in Pully, einem beliebten Vorort von Lausanne, für rund CHF 3 Mio. und einer Bruttorendite von 4.7%. Pully weist eine sehr gute Standortqualität auf (Wüest Partner Rating der Gemeinde 1.7 auf einer Skala von 1 bis 5). Die Liegenschaft verfügt über hohe Mietzinsreserven, die mittel- bis längerfristig im Rahmen einer Sanierung ausgeschöpft werden können.

Neubauprojekte



40 Le Bouveret
→ S. 16

Im Oktober 2016 wurde in Le Bouveret (Gemeinde Port Valais) VS ein Neubauprojekt erworben. Die Aushubarbeiten haben Ende Oktober 2016 begonnen. Das Bauprojekt über rund CHF 14 Mio. umfasst die Erstellung von zwei Gebäuden mit insgesamt 33 Wohnungen sowie 38 Parkplätzen und wird im April 2018 bezugsbereit sein. Die Parzelle befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Genfersee. Die meisten Wohnungen werden über eine sehr schöne Aussicht auf den Genfersee verfügen. Die Region gewinnt in letzter Zeit an Dynamik, unter anderem auch aufgrund des Spitalneubaus Riviera-Chablais in Rennaz mit 2000 Arbeitsplätzen, und die Lage innerhalb der Gemeinde ist durch die Seenähe ausgezeichnet. Der Bau wird durch den Totalunternehmer Batineg SA, Collonge-Bellerive (GE) erstellt.

Umbauprojekte



3 Oberrohrdorf
→ S. 13

Die Wohnliegenschaft in Oberrohrdorf, Badenerstrasse 6-12, wird gesamtrenoviert und der Dachstock ausgebaut. Dabei werden vier neue Wohnungen erstellt und das Dach und die Aussenhülle neu isoliert. Die bestehenden Wohnungen erhalten neue Küchen und Bäder und bei sechs der zwölf 4-Zimmerwohnungen werden die Grundrisse optimiert (grössere Bäder und offene Küchen), um die Wohnungen der Nachfrage anzupassen. Baustart war im September 2016. Das Umbauprojekt findet im bewohnten Zustand statt und wird im Herbst 2017 abgeschlossen.

Für die Liegenschaft in Bern, Gotenstrasse 21, ist eine Gesamtrenovation in Planung. Zusätzlich sollen durch eine Grundrissänderung insgesamt sechs neue Wohnungen entstehen und der Wohnungsmix damit verbessert werden. Geplanter Baustart ist Mai 2017.

Finanzierung

Die Fremdfinanzierungsquote betrug 22.1% per 31.12.2016 (Vorjahr 23.3%) und liegt damit weiterhin in der strategischen Bandbreite von 15 - 25%. Der thesaurierte Nettoertrag, betrug in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres CHF 5.9 Mio. (Vorjahr CHF 5.9 Mio.). Während der Berichtsperiode wurden für einen Kapitalabruf und eine Sacheinlage neue Ansprüche im Wert von CHF 19.0 Mio. ausgegeben.

Die offenen Kapitalzusagen betrugen CHF 63 Mio. per Ende Dezember 2016.

Ertragsentwicklung und Gesamterfolg

Der Sollmietertrag stieg auf Grund des Portfoliowachstums auf CHF 10.2 Mio. (Vorjahr CHF 8.2 Mio.) im Halbjahr. Für das ganze Geschäftsjahr ist ein Anstieg auf über CHF 20 Mio. zu erwarten.

Die Mietausfallquote stieg gesamthaft auf 6.6% (Vorjahr 5.3%). Die Mietausfallquote der Liegenschaften mit Wohnnutzung lag bei 5.5% (5.2%).

Die Aufwendungen für den Unterhalt der Liegenschaften im Verhältnis zum Soll-Mietertrag beliefen sich auf 17.6% und sind damit über dem Vorjahreswert von 11.9%. Dies ist auf die laufenden Renovationsarbeiten der Liegenschaften in Meyrin Mategnin und Oberrohrdorf zurückzuführen, wo jeweils die Gebäudehülle komplett renoviert wird. Diese Investitionen erhöhen den Wert der Liegenschaften. Aufgrund des geplanten Umbauprojektes in Bern werden die Aufwendungen für Unterhalt auch im nächsten Halbjahr unverändert hoch bleiben.

Der operative Aufwand ist mit 11.8% des Sollmietertrags wie erwartet unter dem Vorjahresniveau von 13.6%, der aufgrund der Erstvermietung von Basel Erlenmatt überdurchschnittlich hoch war.

Die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) betrug 73.1% gegenüber Vorjahr 74.4%, was durch den etwas erhöhten Leerstand erklärt werden kann. Der Verwaltungsaufwand reduzierte sich auf 7.5% (Vorjahr 7.9%) des Sollmietertrags.

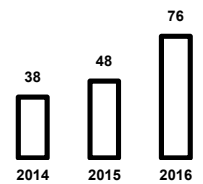
Der Nettoertrag des Halbjahres betrug CHF 5.9 Mio. (Vorjahr CHF 5.9 Mio.) was auf die erhöhten Ausgaben für Renovationen zurückzuführen ist. Zusammen mit den nicht realisierten Kapitalgewinnen bei Ankäufen und der jährlichen Neubewertung des Portfolios resultierte ein Gesamterfolg von CHF 7.1 Mio. (Vorjahr CHF 11 Mio.).

Wertentwicklung Liegenschaften

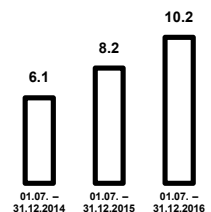
Die Schätzungen der Liegenschaften werden je rund hälftig per 31.12. und 30.6. aktualisiert. Im Rahmen der Schätzungsrunde per Ende Dezember 2016 aktualisierte Wüest Partner AG die Bewertungen von 19 Liegenschaften im Gesamtwert von CHF 171 Mio. Neun Liegenschaften wurden höher, fünf tiefer und fünf Liegenschaften in etwa gleich bewertet.

Die angewendeten Diskontsätze wurden dabei um durchschnittlich 0.21% gesenkt und liegen zwischen 3.4% und 4.6%. Die Aufwertung betrug vor latenten Steuern rund CHF 3.7 Mio. Investitionen von CHF 1.9 Mio. wurden aktiviert.

Anzahl Anleger
per 31. Dezember



Sollmietertrag in Mio. CHF



9

Transaktionen und Neubauprojekte 01.07.2016 – 31.12.2016

Käufe	Datum	Kaufpreis in CHF	Bruttorendite
Rue du Grand-Pré 8-10, Lausanne Malley	01.09.2016	10'400'000	5.44%
Total		10'400'000	5.44%

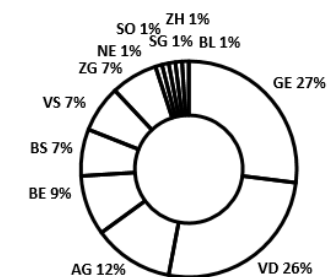
Sacheinlagen		Kaufpreis in CHF	Bruttorendite
Chemin de Villardiez 40, Pully (VD)	01.09.2016	2'870'000	4.69%
Total		2'870'000	4.69%

Laufende Neubauprojekte		Investitionen in CHF	
Aux Vieilles Chenevières, Port Valais (VS)	06.10. – 31.12.2016	5'780'000	
Total		5'780'000	

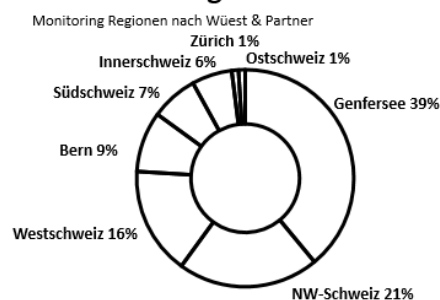
Verkäufe		Verkaufspreis in CHF	
Total		0	

Portfoliostruktur nach Verkehrswerten per 31. Dezember 2016

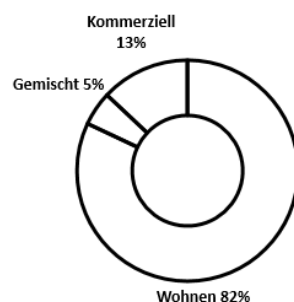
nach Kantonen



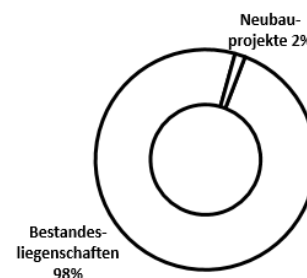
nach Marktregionen



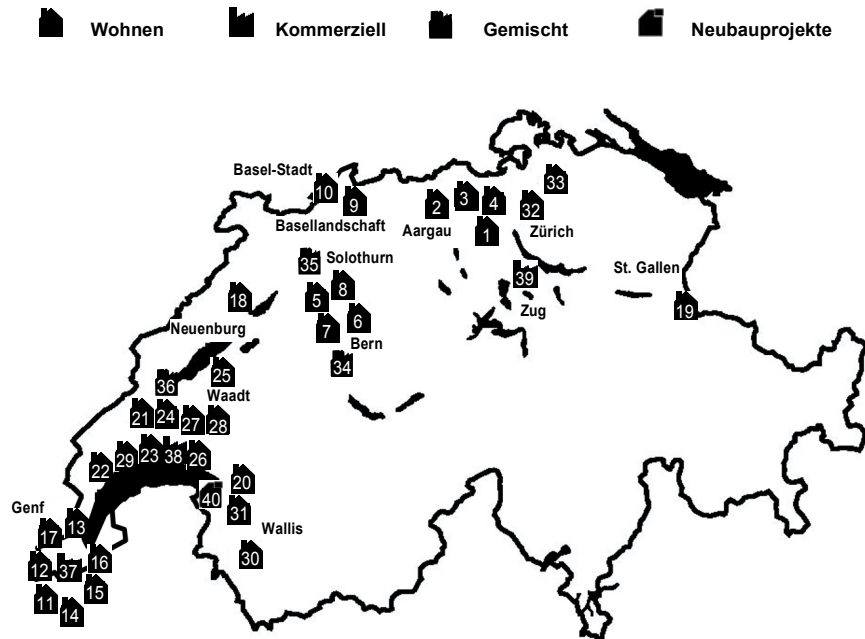
nach Nutzungsarten



nach Objektstrategien



Geografische Verteilung der Objekte



Inventar der Grundstücke per 31. Dezember 2016

Nr.	Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.07 - 31.12.16	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
Wohnliegenschaften										
1	Bergdietikon	Egelseestrasse 8	AG	1983	6	1	3'122'338	3'363'000	76'700	9.6%
2	Holderbank	Buchenweg 12-15	AG	2014	69	-	21'882'474	23'790'000	622'125	23.5%
3	Oberrohrdorf	Badenerstrasse 6-12	AG	1963	32	-	5'689'331	5'566'000	168'662	0.0%
4	Spreitenbach	Poststrasse 180	AG	1966	49	-	12'174'444	12'120'000	303'981	2.1%
5	Burgdorf	Eyfeldweg 1-3	BE	1956	18	-	2'341'104	2'267'000	76'872	1.8%
6	Hindelbank	Unterdorfweg 6-8	BE	1965	12	-	2'616'198	2'831'000	77'640	0.4%
7	Lyssach	Lindenmatte 1-7, Burgdorfstr.3	BE	1981	53	-	14'533'026	14'418'000	416'844	19.9%
8	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 76 c/d/e	BE	1996	24	-	8'466'191	9'107'000	247'952	18.4%
9	Pratteln	Augsterheglistrasse 52+56	BL	1964	14	-	4'235'253	4'314'000	109'287	9.8%
10	Basel	Erlikönigweg 31-41	BS	2015	48	-	19'777'804	25'770'000	552'840	0.3%
11	Bernex	Chemin de Pré-Polly 12	GE	1977	6	-	2'284'714	2'398'000	62'562	0.0%
12	Bernex	Sous-Le-Têt 27,28,30	GE	1970	22	-	9'473'930	10'550'000	270'233	2.2%
13	Genf	Rue de Lyon 14	GE	1960	20	4	7'888'565	8'135'000	182'803	7.7%
14	Grand Lancy	Av. des Communes Réunies 76+62	GE	1967	162	9	33'153'454	33'450'000	1'124'372	2.9%
15	Meyrin	Avenue Francois-Besson 22	GE	1967	28	1	7'659'957	9'411'000	228'709	1.8%
16	Meyrin	Mategnin 67-69	GE	1967	34	-	11'689'148	13'940'000	321'730	1.0%
17	Vernier	Rue Grange Lévrier 12-13	GE	1976	47	-	15'394'245	15'390'000	410'057	1.6%
18	Le Landeron	Route de la Neuveville 43/43a/43b	NE	1967	24	-	5'727'777	5'897'000	140'680	13.2%
19	Sargans	Ragazerstrasse 37a	SG	1994	11	-	2'901'620	3'008'000	76'355	5.4%
20	Aigle	Chemin des Dents du Midi 42	VD	1990	21	1	5'438'200	5'525'000	148'806	0.2%
21	Epalinges	Grand Chemin 59	VD	1984	9	-	3'256'649	3'371'000	94'963	0.8%
22	Etoy	Clos Devant 2-4, Jura 1	VD	1992	24	2	8'982'365	9'579'000	259'700	2.0%
23	Lausanne	Chemin Aimé-Steinlen 10	VD	2002	12	-	5'960'094	6'918'000	170'766	2.8%
24	Mézières	Ch. de L'Ancien Tram 2/4/6/8/10	VD	2012	55	-	17'868'898	19'450'000	530'528	0.8%
25	Payerne	Rue de la Gare 4-4bis	VD	1993	24	3	6'052'995	6'101'000	184'425	4.9%
26	Pully	Chemin de Villardiez 40	VD	1965	10	-	3'001'296	3'005'000	45'080	2.0%
27	Servion	Chemin du Moléson 1,3,5,7	VD	1992	24	-	7'190'158	7'899'000	199'099	1.2%
28	Servion	Chemin du Vieux Collège 5&7	VD	1991	39	-	10'753'401	11'650'000	330'365	3.3%
29	St. Prex	Chemin du Cherrat 8	VD	1974	19	-	4'228'614	4'727'000	114'762	0.6%
30	Martigny	Rue des Finettes 32	VS	1975	67	-	12'483'136	13'100'000	367'866	2.5%
31	Vouvry	Vieux Port 5-7	VS	1964	45	-	8'261'199	9'662'000	253'038	1.5%
32	Oberengstringen	Zürcherstrasse 153	ZH	1951	9	-	2'252'274	2'061'000	64'374	8.6%
33	Rümlang	Friedackerstrasse 7	ZH	1955	6	-	1'493'719	1'550'000	44'712	7.9%
Liegenschaften mit gemischter Nutzung										
34	Bern	Gotenstrasse 21	BE	1959	13	7	4'421'949	4'413'000	92'847	0.0%
35	Solothurn	Oberer Winkel 1/3, Berntorstrasse 6	SO	1902	12	3	5'835'917	5'747'000	151'404	25.5%
36	Yverdon-Les-Bains	Rue du Lac 49 / Rue du Collège 2	VD	1960	12	12	9'664'967	9'662'000	256'809	0.4%
Kommerziell genutzte Liegenschaften										
37	Meyrin	Grenets 18	GE	1989	1	2	11'359'715	12'160'000	322'674	0.0%
38	Lausanne	Rue du Grand-Pré 8/10	VD	1968	2	14	11'025'184	11'330'000	188'623	0.0%
39	Baar	Langgasse 40 / Haldenstrasse 1/3/5	ZG	1995	-	150	25'343'240	25'707'000	897'573	19.4%
Neubauprojekte										
40	Port-Valais	Aux Vieilles Chenevières	VS				5'780'000	5'819'344		
Gesamttotal					1'083	209	361'665'542	385'161'344	10'188'817	6.6%

Liegenschaftsverzeichnis per 31. Dezember 2016

Wohnliegenschaften



AG, Bergdietikon 1
Egelseestrasse 8
Verkehrswert: 3'363'000 / Whg. 6 / KF 1



AG, Holderbank 2
Buchenweg 12-15
Verkehrswert: 23'790'000 / Whg. 69 / KF -



AG, Oberrohrdorf 3
Badenerstrasse 6/8/10/12
Verkehrswert: 5'566'000 / Whg. 32 / KF -



AG, Spreitenbach 4
Poststrasse 180
Verkehrswert: 12'120'000 / Whg. 49 / KF -



BE, Burgdorf 5
Eyfeldweg 1-3
Verkehrswert: 2'267'000 / Whg. 18 / KF -



BE, Hindelbank 6
Unterdorfweg 6/8
Verkehrswert: 2'831'000 / Whg. 12 / KF -



BE, Lyssach 7
Lindenmatte 1-7, Burgdorfstrasse 3
Verkehrswert: 14'418'000 / Whg. 53 / KF -



BE, Urtenen-Schönbühl 8
Grubenstrasse 76 c/d/e
Verkehrswert: 9'107'000 / Whg. 24 / KF -



BL, Pratteln 9
Augsterheglistrasse 52/56
Verkehrswert: 4'314'000 / Whg. 14 / KF -



BS, Basel 10
Erlkönigweg 31-41
Verkehrswert: 25'770'000 / Whg. 48 / KF -



GE, Bernex 11
Chemin de Pré-Polly 12
Verkehrswert: 2'398'000 / Whg. 6 / KF -



GE, Bernex 12
Chemin de Sous-le-Têt 27/28/30
Verkehrswert: 10'550'000 / Whg. 22 / KF -



GE, Genéve 13
Rue de Lyon 14
Verkehrswert: 8'135'000 / Whg. 20 / KF 4



GE, Grand Lancy 14
Avenue des Communes-Réunies 62/76
Verkehrswert: 33'450'000 / Whg. 162 / KF 9



GE, Meyrin 15
Avenue François Besson 22
Verkehrswert: 9'411'000 / Whg. 28 / KF 1



GE, Meyrin 16
Avenue de Mategnin 67/69
Verkehrswert: 13'940'000 / Whg. 34 / KF -



GE, Vernier 17
Rue Grange-Lévrier 12/13
Verkehrswert: 15'390'000 / Whg. 47 / KF -



NE, Le Landeron 18
Route de Neuveville 43/43a/43b
Verkehrswert: 5'897'000 / Whg. 24 / KF -



SG, Sargans 19
Ragazerstrasse 37A
Verkehrswert: 3'008'000 / Whg. 11 / KF -



VD, Aigle 20
Chemin des Dents-du-Midi 42
Verkehrswert: 5'525'000 / Whg. 21 / KF 1



VD, Epalinges 21
Le Grand Chemin 59
Verkehrswert: 3'371'000 / Whg. 9 / KF -



VD, Etoy 22
Chemin du Clos Devant 2/4, Jura 1
Verkehrswert: 9'579'000 / Whg. 24 / KF 2



VD, Lausanne 23
Chemin Aimé Steinlen 10
Verkehrswert: 6'918'000 / Whg. 12 / KF -



VD, Mézières 24
Chemin de l'Ancien Tram 2/4/6/8/10
Verkehrswert: 19'450'000 / Whg. 55 / KF -



VD, Payerne 25
Rue de la Gare 4/4bis
Verkehrswert: 6'101'000 / Whg. 24 / KF 3



VD, Pully 26
Chemin de Villardiez 40
Verkehrswert: 3'005'000 / Whg. 10 / KF -



VD, Servion 27
Chemin du Moléson 1/3/5/7
Verkehrswert: 7'899'000 / Whg. 24 / KF -



VD, Servion 28
Rue du Vieux Collège 5/7
Verkehrswert: 11'650'000 / Whg. 39 / KF -



VD, Saint-Prex 29
Chemin du Cherrat 8
Verkehrswert: 4'727'000 / Whg. 19 / KF -



VS, Martigny 30
Rue des Finettes 32
Verkehrswert: 13'100'000 / Whg. 67 / KF -



VS, Vouvry 31
Rue du Vieux-Port 5/7
Verkehrswert: 9'662'000 / Whg. 39 / KF -



ZH, Oberengstringen 32
Zürcherstrasse 153
Verkehrswert: 2'061'000 / Whg. 9 / KF -



ZH, Rümlang 33
Friedackerstrasse 7
Verkehrswert: 1'550'000 / Whg. 6 / KF -

Liegenschaften mit gemischter Nutzung



BE, Bern 34
Gotenstrasse 21
Verkehrswert: 4'413'000 / Whg. 13 / KF 7



SO, Solothurn 35
Berntorstrasse 6, Oberer Winkel 1, 3
Verkehrswert: 5'747'000 / Whg. 12 / KF 3



VD, Yverdon-les-Bains 36
Rue du Lac 49 / Rue du Collège 2
Verkehrswert: 9'662'000 / Whg. 12 / KF 12

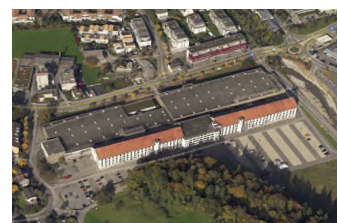
Kommerziell genutzte Liegenschaften



GE, Meyrin 37
Chemin de Grenets 18
Verkehrswert: 12'160'000 / Whg. 1 / KF 2



VD, Lausanne-Malley 38
Rue du Grand-Pré 8-10
Verkehrswert: 11'330'000 / Whg. 2 / KF 14



ZG, Baar 39
Haldenstrasse 1 -5, Langgasse 40
Verkehrswert: 25'707'000 / Whg. - / KF 150

16

Neubauprojekte



VS, Port Valais 40
Aux Vieilles Chenevières
Verkehrswert: 5'819'344 / Whg. 33 / KF -

Halbjahresrechnung

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

(nicht geprüft)

Bilanz (Vermögensrechnung)

Aktiven	31.12.2015 CHF	31.12.2016 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	1'151'552	1'442'426
Kurzfristige Forderungen	3'380'112	4'218'893
Aktive Rechnungsabgrenzungen	145'497	98'481
Total Umlaufvermögen	4'677'161	5'759'800
Anlagevermögen		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inkl. Land)	0	5'819'344
Fertige Bauten	344'071'300	379'342'000
Total Anlagevermögen	344'071'300	385'161'344
Total Aktiven (Gesamtvermögen)	348'748'461	390'921'144

Passiven	31.12.2015 CHF	31.12.2016 CHF
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	4'746'310	5'430'580
Passive Rechnungsabgrenzungen	380'920	239'897
Hypothekarschulden	80'293'803	85'153'713
Latente Steuern	7'333'706	9'302'500
Total Fremdkapital	92'754'739	100'126'690
Nettovermögen	255'993'722	290'794'454
Total Passiven	348'748'461	390'921'144

Erfolgsrechnung

	01.07.2015 - 31.12.2015 CHF		01.07.2016 - 31.12.2016 CHF	
Mietertrag netto	7'728'452	94.7%	9'521'504	93.5%
Soll Mietertrag	8'162'482	100.0%	10'188'817	100.0%
Minderertrag Leerstand	-432'073	-5.3%	-644'170	-6.3%
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkosten	-1'957	0.0%	-23'143	-0.2%
Unterhalt Immobilien	-968'837	-11.9%	-1'795'928	-17.6%
Instandhaltung	-710'714	-8.7%	-784'869	-7.7%
Instandsetzung	-258'123	-3.2%	-1'011'059	-9.9%
Operativer Aufwand	-1'107'011	-13.6%	-1'198'405	-11.8%
Ver- und Entsorgungskosten	0	0.0%	0	0.0%
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-308'198	-3.8%	-391'768	-3.8%
Forderungsverluste, Delkredereveränderungen	0	0.0%	11'201	0.1%
Versicherungen	-116'406	-1.4%	-121'874	-1.2%
Bewirtschaftungshonorare	-340'695	-4.2%	-419'965	-4.1%
Vermietungs- und Insertionskosten	-90'957	-1.1%	-22'457	-0.2%
Steuern und Abgaben	-162'830	-2.0%	-221'062	-2.2%
Übriger operativer Aufwand	-87'925	-1.1%	-32'480	-0.3%
Operatives Ergebnis	5'652'604	69.3%	6'527'171	64.1%
Sonstige Erträge	480'216	5.9%	181'012	1.8%
Zinsertrag	19'298		0	
Ertrag Ausgabe/- Rücknahmekommission	225'631		14'350	
Übriger Ertrag	235'287		166'662	
Finanzierungsaufwand	-249'384	-3.1%	-291'867	-2.9%
Hypothekarzinsen	-248'363		-291'867	
Sonstige Passivzinsen	-405		0	
Bankspesen und Kommissionen Hypotheken	-616		0	
Verwaltungsaufwand	-643'317	-7.9%	-762'190	-7.5%
Honorar Geschäftsführung	-585'713		-677'026	
Honorare Anlagekomitee	-2'700		-3'500	
Vergütung an Verwaltungsrechnung	-16'480		-23'680	
Schätzungsaufwand	-14'730		-38'518	
Revisionsaufwand	-15'681		-18'888	
Übriger Verwaltungsaufwand	-8'013		-579	
Ertrag/Aufwand aus Mutation Ansprüche	627'255		267'575	
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgaben	627'255		267'575	
Ausrichtung laufender Erträge bei Rücknahmen	0		0	
Nettoertrag des Rechnungsjahres	5'867'374		5'921'700	

	01.07.2015 - 31.12.2015 CHF	01.07.2016 - 31.12.2016 CHF
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Nicht realisierte Kapitalgewinne (netto)	5'082'812	1'193'098
Nicht realisierte Kapitalgewinne	9'879'062	4'613'694
Nicht realisierte Kapitalverluste	-118'244	-2'475'650
Veränderung latente Steuern	-4'678'006	-944'946
Gesamterfolg der Berichtsperiode	10'950'186	7'114'797

Entwicklung Anspruchsbestand

	01.07.2015 - 31.12.2015	01.07.2016 - 31.12.2016
	Ansprüche	Ansprüche
Bestand zu Beginn des Rechnungsjahres	162'785.1643	198'350.5204
Ausgaben	35'633.9251	14'028.8402
Rücknahmen	0	0
Bestand am Ende der Rechnungsperiode	198'419.0894	212'379.3606
Gekündigte Ansprüche	0	0

Entwicklung Nettovermögen

	01.07.2015 - 31.12.2015	01.07.2016 - 31.12.2016
	CHF	CHF
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	200'544'541	264'926'357
Rücknahme von Ansprüchen	0	0
Ausgabe von Ansprüchen	44'498'995	18'753'300
Ausschüttungen	0	0
Gesamterfolg	10'950'186	7'114'797
Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode	255'993'722	290'794'454

Anlagegruppe

Gesundheitsimmobilien Schweiz

Anlagetätigkeit und Ergebnisse

Portfolioentwicklung



Klinik CIC,
Clarens (VD)

Bei der Klinik CIC in Clarens (VD) wurden die Bauarbeiten für den Erweiterungsbau im Oktober 2016 abgeschlossen. Die Gesamtkosten betrugen rund CHF 23.2 Mio. Die Anzahl der Operationssäle in der Klinik steigt damit von 2 auf 5, die Anzahl der Patientenzimmer von 10 auf 41 und die Anzahl der Arztpraxen von 2 auf 11. Der Abschluss der Renovation und der Aufstockung der Bestandesliegenschaft sind per Ende August 2017 geplant. Nach Bauende beträgt die minimale Bruttorendite 6.07%.

Im Geschäftshalbjahr 2016/17 wurden Investitionen in der Höhe von insgesamt CHF 7.2 Mio. durch die Anlagegruppe getätigt. Der Marktwert der Liegenschaft inkl. Erweiterungsbau beträgt damit per 31. Dezember 2016 CHF 51.5 Mio.

Im Herbst 2016 sicherte sich die Anlagegruppe Bauland im Kanton Wallis für die Erstellung einer Liegenschaft mit altersgerechten Wohnungen. Das geplante Projektvolumen beträgt rund CHF 17 Mio. Die Realisierung des Neubauprojekts ist vom Erhalt der Baubewilligung abhängig. Mit einem Entscheid ist im Frühjahr 2017 zu rechnen.

Finanzierung

Die strategische Fremdfinanzierungsquote beträgt 15 - 25%. Die Fremdfinanzierungsquote per Stichtag 31. Dezember 2016 belief sich auf 18.7%. Während der Berichtsperiode wurden für Kapitalabrufe neue Ansprüche im Wert von CHF 6.9 Mio. ausgegeben. Die offenen Kapitalzusagen betrugen CHF 9.0 Mio. per Ende Dezember 2016.

Ergebnis Anlagegruppe

Die Mieterträge betrugen CHF 0.6 Mio. im Geschäftshalbjahr 2016/17. Das operative Ergebnis stieg von CHF 0.3 Mio. auf CHF 0.5 Mio. Zusammen mit den nicht realisierten Kapitalgewinnen beim Erweiterungs- und Renovationsprojekt resultierte ein Gesamterfolg von 0.9 Mio für das Geschäftshalbjahr. Die Anlagerendite für das erste Semester betrug 2.29%.

Ende November 2016 erfolgte die Ertragsausschüttung von CHF 32.00 pro Anspruch für das Teilgeschäftsjahr 2015 – 2016.

Halbjahresrechnung Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz (nicht geprüft)

Bilanz (Vermögensrechnung)

Aktiven	31.12.2015 CHF	31.12.2016 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	335'804	186'412
Kurzfristige Forderungen	0	0
Aktive Rechnungsabgrenzungen	3'001	0
Total Umlaufvermögen	338'805	186'412
Anlagevermögen		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inkl. Land)	8'975'477	21'583'340
Fertige Bauten	29'960'000	29'960'000
Total Anlagevermögen	38'935'477	51'543'340
Total Aktiven (Gesamtvermögen)	39'274'282	51'729'752

Passiven		
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	470'832	439'513
Passive Rechnungsabgrenzungen	15'644	3'750
Hypothekarschulden	4'926'940	9'622'450
Latente Steuern	493'535	826'556
Total Fremdkapital	5'906'951	10'892'269
Nettovermögen	33'367'331	40'837'483
Total Passiven	39'274'282	51'729'752

Erfolgsrechnung

	01.09.2015 - 31.12.2015 CHF		01.07.2016 - 31.12.2016 CHF	
Mietertrag netto	366'666	100.0%	583'187	100.0%
Soll Mietertrag	366'666	100.0%	583'187	100.0%
Minderertrag Leerstand	0	0.0%	0	0.0%
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkosten	0	0.0%	0	0.0%
Unterhalt Immobilien	-5'000	-1.4%	-1'805	-0.3%
Instandhaltung	-5'000	-1.4%	-1'805	-0.3%
Instandsetzung	0	0.0%	0	0.0%
Operativer Aufwand	-16'866	-4.6%	-59'755	-10.2%
Ver- und Entsorgungskosten	0	0.0%	0	0.0%
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	0	0.0%	0	0.0%
Forderungsverluste, Delkrediveränderungen	0	0.0%	0	0.0%
Versicherungen	-750	-0.2%	-7'719	-1.3%
Bewirtschaftungshonorare	-7'333	-2.0%	-11'664	-2.0%
Vermietungs- und Insertionskosten	0	0.0%	0	0.0%
Steuern und Abgaben	-5'639	-1.5%	-36'053	-6.2%
Übriger operativer Aufwand	-3'144	-0.9%	-4'319	-0.7%
Operatives Ergebnis	344'800	94.0%	521'627	89.4%
Sonstige Erträge	158'976	43.4%	0	0%
Zinsertrag	0		0	
Ertrag Ausgabe/- Rücknahmekommission	158'976		0	
Übriger Ertrag	0		0	
Finanzierungsaufwand	-15'688	-4.3%	-393	-0.1%
Hypothekarzinsen	0		0	
Sonstige Passivzinsen	-437		0	
Bankspesen und Kommissionen Hypotheken	-15'251		-393	
Verwaltungsaufwand	-65'684	-17.9%	-104'519	-17.9%
Honorar Geschäftsführung	-45'964		-94'403	
Vergütung an Verwaltungsrechnung	-4'120		-2'950	
Schätzungsaufwand	-8'100		-5'354	
Revisionsaufwand	-7'500		-1'812	
Übriger Verwaltungsaufwand	0		0	
Ertrag/Aufwand aus Mutation Ansprüche	174'465		46'676	
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgaben	174'465		46'676	
Ausrichtung laufender Erträge bei Rücknahmen	0		0	
Nettoertrag des Rechnungsjahres	596'869		463'391	

	01.09.2015 - 31.12.2015 CHF	01.07.2016 - 31.12.2016 CHF
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Nicht realisierte Kapitalgewinne (netto)	1'149'727	430'807
Nicht realisierte Kapitalgewinne	1'643'262	615'439
Nicht realisierte Kapitalverluste	0	-
Veränderung latente Steuern	-493'535	-184'632
Gesamterfolg der Berichtsperiode	1'746'596	894'198

Entwicklung Anspruchsbestand

	01.09.2015 - 31.12.2015	01.07.2016 - 31.12.2016
	Ansprüche	Ansprüche
Bestand zu Beginn des Rechnungsjahres	0	31'145.6911
Ausgaben	31'145.6911	6'365.0973
Rücknahmen	0	0
Bestand am Ende der Rechnungsperiode	31'145.6911	37'510.7884
Gekündigte Ansprüche	0	0

Entwicklung Nettovermögen

	01.09.2015 - 31.12.2015	01.07.2016 - 31.12.2016
	CHF	CHF
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	0	34'120'187
Rücknahme von Ansprüchen	0	0
Ausgabe von Ansprüchen	31'620'735	6'819'760
Ausschüttungen	0	-996'662
Gesamterfolg	1'746'596	894'198
Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode	33'367'331	40'837'483

Verwaltungsrechnung

Patrimonium Anlagestiftung (nicht geprüft)

Bilanz (Stammvermögen)

Aktiven	31.12.2015 CHF	31.12.2016 CHF
Flüssige Mittel	94'988	108'158
Forderungen gegenüber Anlagegruppen	17'344	13'434
Übrige Forderungen	18	18
Aktive Rechnungsabgrenzung	0	0
Total Umlaufvermögen	112'350	121'610
Gründungs- und Organisationskosten	0	0
Total Anlagevermögen	0	0
Total Aktiven	112'350	121'610
Passiven		
Übrige Verbindlichkeiten	0	6000
Passive Rechnungsabgrenzung	10'500	13'788
Total Fremdkapital	10'500	19'788
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Gewinnvortrag	1'802	1'815
Erfolg Geschäftsjahr	48	7
Total Stiftungskapital	101'850	101'822
Total Passiven	112'350	121'610

Erfolgsrechnung (Stammvermögen)

Ertrag	01.07.2015 - 31.12.2015 CHF	01.07.2016 - 31.12.2016 CHF
Beiträge Anlagegruppen	20'600	26'720
Zinsertrag	0	0
Total Ertrag	20'600	26'720
Aufwand	01.07.2015 - 31.12.2015 CHF	01.07.2016 - 31.12.2016 CHF
Organe und Anlegerversammlung	15'677	20'556
Revisionsaufwand	1'240	1'740
Aufsicht	-2'964	-2'542
Beiträge KGAST, ASIP und Vorsorgeforum	6'275	6'635
Verwaltungsaufwand	324	324
Abschreibung Gründungs- und Organisationskosten	0	0
Total Aufwand	20'552	26'713
Erfolg Geschäftsjahr	48	7

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