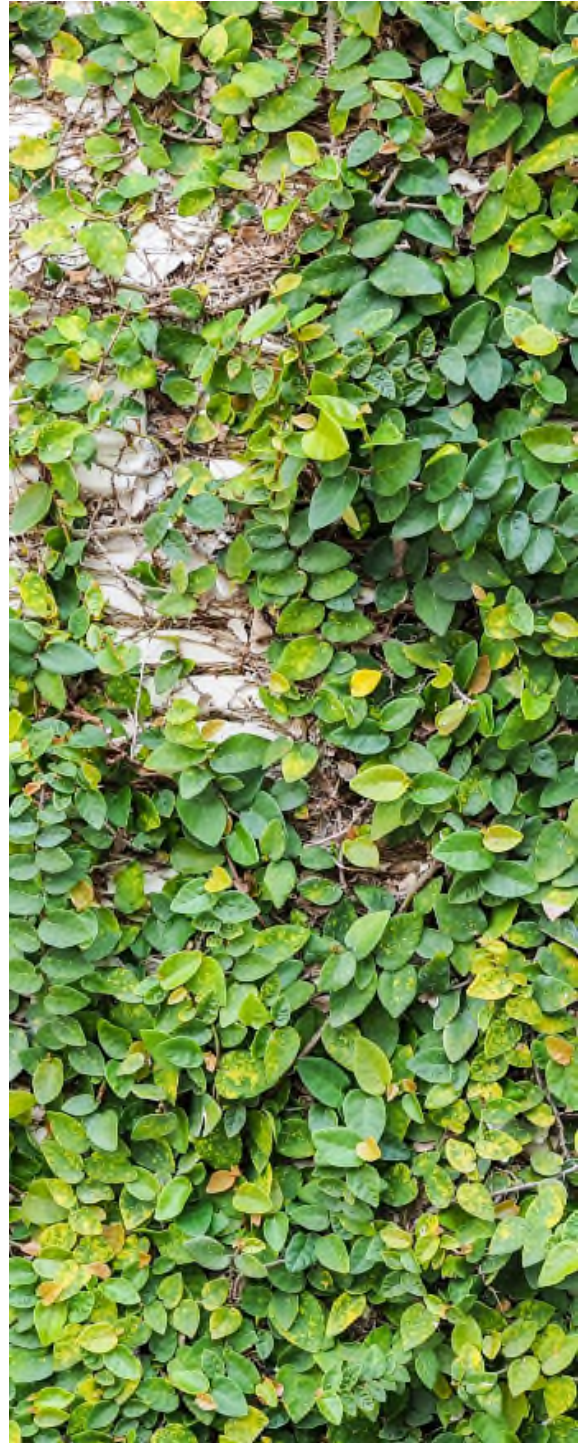




Halbjahresbericht

1. Januar –

30. Juni 2018

Inhalt

Halbjahresbericht	2
Organisation und Organe	3
Wichtige Kennzahlen Anlagegruppen	4
Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz	
- Anlagetätigkeit und Ergebnisse	6
- Transaktionen und Neubauprojekte	10
- Portfoliostruktur	10
- Inventar der Grundstücke	12
- Liegenschaftsverzeichnis	14
Halbjahresrechnung*	
- Bilanz	18
- Erfolgsrechnung	19
- Entwicklung Anspruchsbestand	20
- Entwicklung Nettovermögen	20
Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz	
- Anlagetätigkeit und Ergebnisse	21
- Liegenschaftsverzeichnis	24
Halbjahresrechnung*	
- Bilanz	25
- Erfolgsrechnung	26
- Entwicklung Anspruchsbestand	27
- Entwicklung Nettovermögen	27
Verwaltungsrechnung Patrimonium Anlagestiftung*	
- Bilanz	28
- Erfolgsrechnung	28

* Halbjahresbericht nicht revidiert

Halbjahresbericht

Sehr geehrte Anleger

Aufgrund der Änderung des Rechnungsjahres ist das aktuelle Geschäftsjahr ein Langjahr und umfasst die Periode vom 1. Juli 2017 bis 31. Dezember 2018. Der vorliegende Halbjahresbericht umfasst die Periode vom 01.01.2018 bis 30.06.2018.

Die Patrimonium Anlagestiftung hat sich weiterhin positiv entwickelt im abgelaufenen Semester. Beide Anlagegruppen verzeichneten ein Wachstum der Anlagevermögen und der Anzahl Anleger und die Pipeline konnte in der Berichtsperiode ausgebaut werden.

Bei der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz stieg das Anlagevermögen in der Berichtsperiode um CHF 11 Millionen auf CHF 504 Millionen (Vorjahr CHF 448 Millionen). Ein Ergänzungskauf einer Bestandesliegenschaft und die Investitionen bei den Projekten trugen zu diesem Wachstum bei. In der zweiten Hälfte 2018, mit Baubeginn im Herbst 2018, wird eine Transaktion eines Neubauprojekts Wohnen mit einer Investitionssumme von rund CHF 45 Millionen in der Stadt Basel abgeschlossen werden. Zusammen mit dem bestehenden Portfolio und den Neubau-, Umnutzungs- und Erweiterungsprojekten wird das Anlagevermögen der Anlagegruppe auf rund CHF 600 Millionen ansteigen.

Bei der Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz stieg das Anlagevermögen mit dem Kauf der Seeklinik Brunnen und den Investitionen beim Projekt in Wabern in der Berichtsperiode um CHF 36 Millionen auf CHF 151 Millionen (Vorjahr CHF 53 Millionen). Für das Neubauprojekt in Crissier (VD) mit 105 altersgerechten Wohnungen, sogenannter «appartements protégés», wurde die Baubewilligung im August 2018 rechtskräftig und damit der Kauf realisiert. Zusammen mit diesem Neubauprojekt wird das Portfolio auf über CHF 200 Millionen wachsen. Bei weiteren Transaktionen sind die Verhandlungen fortgeschritten und werden zu weiterem Wachstum und Diversifikation des Portfolios führen.

Trotz anspruchsvollem Marktumfeld bleiben Immobilien gefragt und der Markt attraktiv. Das Portfolio der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz ist mit den verschiedenen Neubau- und Entwicklungsprojekten gut positioniert. Wir erwarten ein kontrolliertes Wachstum. Die Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien bietet weiterhin ein interessantes Renditeprofil und eine Diversifikation zur Wohnnutzung.

Baar, 27. September 2018



Alfred Theiler

Präsident des Stiftungsrates



Ruedi Stutz

Geschäftsführer

Organisation und Organe

per 30. Juni 2018

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
---------------	---------------------------------

Geschäftsführende Gesellschaft

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

Wichtige Kennzahlen Anlagegruppen

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Vermögens-Kennzahlen	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2017	30.06.2018
Gesamtvermögen in MCHF	225.1	269.9	365.9	454.3	511.9
Anlagevermögen in MCHF	222.4	266.6	361.3	448.1	503.9
Nettovermögen in MCHF	177.4	200.5	264.9	335.2	374.1
Fremdfinanzierungsquote ¹	17.7%	23.2%	24.3%	23.1%	23.7%

Werte pro Anspruch (in CHF)	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2017	30.06.2018
Kapitalwert	1'125.74	1'183.17	1'277.94	1'351.11	1'417.28
Nettoertrag Rechnungsperiode (1.7.17-30.06.18)	47.11	48.79	57.71	54.30	45.25
Nettoinventarwert	1'172.85	1'231.96	1'335.65	1'405.42	1'462.53

Performance-Kennzahlen¹ (in %)	01.07.2013 -30.06.2014	01.07.2014 -30.06.2015	01.07.2015 -30.06.2016	01.07.2016 -30.06.2017	01.07.2017 -30.06.2018
Mietausfallquote	3.41	3.96	6.55	6.35	6.07
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	70.53	68.33	71.96	69.70	67.85
TER _{ISA} (GAV) ²	0.68	0.69	0.69	0.58	0.61
TER _{ISA} (NAV) ²	0.85	0.90	0.94	0.79	0.83
Eigenkapitalrendite (ROE) ^{3,4}	4.41	4.76	7.54	4.91	3.89
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ^{2,4}	3.64	3.84	6.25	3.82	2.95
Anlagerendite	4.71	5.04	8.42	5.22	4.05
Verzinsung Fremdfinanzierungen	0.75	0.63	0.65	0.63	0.47
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen in Jahren	0.09	0.08	0.14	0.99	1.37

Performance-Kennzahlen¹ (in %)	2014	2015	2016	2017	2018
Anlagerendite	5.00	7.14	6.13	4.97	1.76⁵

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 zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen

⁴ Annualisiert

⁵ 01.01.-30.06.2018

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Vermögens-Kennzahlen	30.06.2016	30.06.2017	30.06.2018
Gesamtvermögen in MCHF	44.0	53.4	151.3
Anlagevermögen in MCHF	43.7	53.0	151.0
Nettovermögen in MCHF	34.1	42.2	126.4
Fremdfinanzierungsquote ¹	19.8%	17.8%	14.2%

Werte pro Anspruch (in CHF)	30.06.2016	30.06.2017	30.06.2018
Kapitalwert	1'063.34	1'098.08	1'113.51
Nettoertrag Rechnungsperiode (1.7.2017-30.06.2018)	32.16 ⁴	26.92	53.53
Nettoinventarwert	1'095.50	1'125.00	1'167.04
Ausschüttung	32.00	27.00	0.00⁶
Nettoinventarwert nach Ausschüttung	1'063.50	1'098.00	1'167.04

Performance-Kennzahlen¹ (in %)	01.09.2015 -30.06.2016	01.07.2016 -30.06.2017	01.07.2017 -30.06.2018
Mietausfallquote	0.00	0.00	0.61
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	92.60	73.73	82.19
TER _{ISA} (GAV) ²	0.50	0.46	0.44
TER _{ISA} (NAV) ²	0.66	0.58	0.54
Eigenkapitalrendite (ROE) ³	7.33	5.35	5.64
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ²	6.34	4.44	4.58
Anlagerendite	9.55	5.78	6.14
Verzinsung Fremdfinanzierungen	0.80	0.80	1.64
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen in Jahren	0.08	0.08	1.50
Restlaufzeit fixierter Mietverträge in Jahren	28.61	27.61	22.4

Performance-Kennzahlen¹ (in %)	2015	2016	2017	2018
Anlagerendite	7.13 ⁴	4.59	7.21	2.37⁵

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 zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen

⁴ 01.09.2015 – 31.12.2015

⁵ 01.01.2018 – 30.06.2018

⁶ Aufgrund der Änderung des Geschäftsjahres mit Abschluss neu per Ende Dezember erfolgt die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2017-2018 im Frühling 2019.

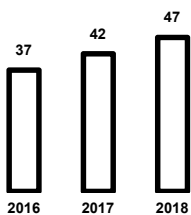
Anlagegruppe

Wohnimmobilien Schweiz

Anlagestätigkeit und Ergebnisse

Portfolioentwicklung

Anzahl Grundstücke
per 30. Juni



Während des vergangenen Semesters konnte das Portfolio mit einem Ergänzungskauf im Kanton Basel-Landschaft um 2.4 Millionen erweitert werden. Für die Neubauprojekte in Le Bouveret (VS), Lugano-Pazzallo (TI) und in Crissier (VD) wurden in der Berichtsperiode insgesamt Investitionen von CHF 5.9 Millionen getätigt. Das Anlagevermögen stieg auf CHF 504 Millionen (Vorjahr 448 Millionen).

Per Ende Juni 2018 umfasst das Portfolio neu 44 (Vorjahr 42) Bestandesliegenschaften und 3 (2) Neubauprojekte und ist über 12 Kantone diversifiziert. Nach Regionen sind 54% (Vorjahr 53%) in der Westschweiz und Genferseeregion, 37% (39%) in der Deutschschweiz und 9% (8%) in der Südschweiz investiert. Die Genferseeregion bleibt mit 42% (40%) die grösste Marktregion gefolgt von der Nordwestschweiz mit 23% (24%), der Westschweiz mit 12% (13%), der Südschweiz mit 9% (8%), Bern mit 7 % (7%) und der Innerschweiz mit 5% (6%).

Der Anteil der Wohnliegenschaften beträgt 80% (Vorjahr 79%), 9% (10%) der Liegenschaften haben eine gemischte Nutzung und 11% (11 %) eine rein kommerzielle Nutzung. Eine Übersicht mit Grafiken zur Portfoliostruktur befindet sich auf den Seiten 10 und 11.

Ankäufe Bestandesliegenschaften



Pratteln
→ S. 14

Im Mai 2018 kaufte die Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz für rund CHF 2.4 Millionen und einer Bruttorendite von rund 4.9% die vollvermietete Wohnliegenschaft an der Augsterheglistrasse 54 in Pratteln (BL). Als Übergang von Nutzen und Schaden wurde der 31. Mai 2018 festgelegt. Pratteln gilt als Ort mit sehr guter Standortqualität. Die Liegenschaft besteht aus 7 Wohnungen (6x 3-Zimmer, 1x 3.5-Zimmer) und 7 Parkplätzen (4 Einstellplätze, 3 Abstellplätze) und verfügt über eine gute bis sehr gute Verkehrsanbindung.

Das Mehrfamilienhaus mit Baujahr 1965 wurde 1995 aussen und 2008 innen umfassend saniert. Bereits im Portfolio der Anlagegruppe sind die Liegenschaften an der Augsterheglistrasse 52 und 56. Mit diesem ergänzenden Kauf gehört der Anlagegruppe nun das ganze Gebäude bestehend aus der Augsterheglistrasse 52 und 54.

Verkäufe

Im Juni 2018 wurden zur Portfoliooptimierung die Wohnliegenschaften Lindenmatte 1-7 und Burgdorfstrasse 6 in Lyssach (BE) für rund CHF 15 Millionen, mit Übergang von Nutzen und Gefahr per 1. Juli 2018, verkauft. Der Verkaufspreis liegt über der letzten Bewertung. Per 30. Juni

2018 werden die Liegenschaften noch im Inventar der Grundstücke geführt.

Die Liegenschaften mit 53 Wohnungen und 82 Parkplätzen wurden im Rahmen einer Sacheinlage 2010 übernommen und wiesen unterdurchschnittliche Renditen und über dem Durchschnitt liegende Mietausfallquoten aus.

Neubauprojekte

Das Neubauprojekt «Les Perles du Lac» in Le Bouveret (Gemeinde Port Valais) (VS) über rund CHF 14 Millionen stand per Ende Juni kurz vor Fertigstellung. Der Bezug der Wohnungen wird im Juli 2018 beginnen. Die Liegenschaft umfasst zwei Gebäude mit insgesamt 33 Wohnungen sowie 38 Parkplätzen und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Genfersee. Die meisten Wohnungen verfügen über eine sehr schöne Aussicht auf den See. Der Bau wurde durch den Totalunternehmer Batineg SA, Collonge-Bellerive (GE), erstellt. Mit der Erstvermietung wurde Foncia Chablais SA (Domicim), Aigle (VD), beauftragt. Per Ende Juni 2018 waren 19 der 33 Wohnungen vermietet oder reserviert. Mit der nun erfolgten Fertigstellung der Umgebungsarbeiten (Garten und Terrassen) gehen wir davon aus, dass die restlichen Wohnungen in den nächsten Monaten einen Mieter finden werden. www.perlesdulac-location.ch.



Le Bouveret (Port Valais)

47 → S. 17

Das Neubauprojekt an der Via al Gaggio in Lugano-Pazzallo (TI) konnte anfangs 2018 mit etwas Verspätung gestartet werden. Geplant ist die Erstellung von drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 36 Wohnungen, 5 Reiheneinfamilienhäusern und 58 Parkplätzen. Die Reiheneinfamilienhäuser sowie ein Mehrfamilienhaus sind zum Verkauf vorgesehen. Das Investitionsvolumen vor Verkauf beträgt rund CHF 18 Millionen mit einer erwarteten Bruttorendite von rund 5%. Das Neubauprojekt wird mit Implemia Schweiz AG, Dietlikon, als Totalunternehmer realisiert. Fertigstellung ist für März 2020 geplant.



Lugano-Pazzallo
→ S. 17

Das Neubauprojekt im Quartier «OASSIS» in Crissier (VD) geht planmässig voran. Für die Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz werden 90 Wohnungen im mittleren Mietpreissegment und vier kommerzielle Flächen im Erdgeschoss erstellt. Die Fertigstellung ist für April 2020 geplant. Die Gesamtinvestitionssumme für das Projekt beträgt rund CHF 42 Millionen mit einer erwarteten Bruttorendite von rund 4.9%.

Das Areal «OASSIS» wurde von Patrimonium entwickelt und umfasst eine Grundstücksfläche von 35'700 m² und eine Nutzfläche von 53'000 m². Es wird ein modernes und durchmischtes Quartier mit insgesamt über 500 Wohnungen, Gewerbeflächen und grosszügigen Freiräumen entstehen. Die Wohnnutzung im Areal beträgt 70%, die Geschäftsflächen 30%. Für die Architektur waren die Firmen bauart, Neuchâtel, und KCAP, Zürich, beauftragt. Die Bauausführung erfolgt durch Losinger-Marazzi AG, Bussigny. www.oassis.ch



Crissier
→ S. 17

8



14 Genf, Lyon 14
→ S. 15



38 Genf, Neuchâtel 8
→ S. 16

Umbauprojekte

Die Liegenschaft in Genf an der Rue de Lyon 14 (GE) kann um zwei Stockwerke erhöht werden und es können so sechs zusätzliche Wohnungen erstellt werden. Die Baubewilligung wurde Ende Mai 2018 erteilt und ist inzwischen rechtskräftig. Baustart ist für Anfang 2019 vorgesehen. Inklusive der Renovation der bestehenden Wohnungen sind Investitionen von knapp CHF 4 Millionen budgetiert.

Für die Liegenschaft Rue de Neuchâtel 8 in Genf (GE) wurde die Baubewilligung für die Erhöhung um zwei Wohngeschosse sowie die Umnutzung des Erdgeschosses und des Untergeschosses von Lagerflächen in eine Büro- und Gallerienutzung im Juni 2018 erteilt und ist ebenfalls inzwischen rechtskräftig. Als Investitionskosten werden rund CHF 4.9 Millionen budgetiert. Der Baustart ist vor Ende 2018 vorgesehen.

Für die Liegenschaft in Yverdon, Rue du Lac 49 (VD) besteht ebenfalls ein Umnutzungsprojekt. Die Flächen im ersten Stock, aktuell als Verkaufsflächen genutzt, werden in Wohnraum umgenutzt. Das Erdgeschoss und das Untergeschoss werden weiterhin kommerziell genutzt. Damit wird das Exposure gegenüber der Detailhandelsbranche reduziert. In einem zweiten Schritt ist der Ausbau des Dachgeschosses mit Wohnungen projektiert. Die Investitionskosten werden auf knapp CHF 4 Millionen veranschlagt. Baustart ist Ende 2018 vorgesehen.

Die Liegenschaft in Communes-réunies 62 und 76, Grand-Lancy (GE) wird totalsaniert. Dabei werden die Bäder und Küchen erneuert und die Aussenhülle isoliert. Baustart ist im September 2018. Aufgrund der grossen Anzahl Wohnungen (162) werden die Sanierungsarbeiten, welche etappenweise im bewohnten Zustand und nach Wohnungstyp durchgeführt werden, voraussichtlich zwei bis vier Jahre dauern. Die Sanierungskosten werden etwa CHF 15 Millionen betragen. Der Mietzins wird anschliessend im Rahmen der kantonalen Genfer Gesetzgebung erhöht.

Entwicklungsprojekte

Die Planung der beiden Entwicklungsprojekte Rue du Grand Pré 8 und 10 in Lausanne-Malley (VD) und Lorze Areal in Baar (ZG) laufen planmässig.

In Lausanne-Malley ist mit einem Baustart der beiden Wohnliegenschaften frühestens 2020 zu rechnen, dies aufgrund noch laufender Mietverträge. Die Baubewilligung wurde im Januar 2018 erteilt. Beim Lorze Areal in Baar wurde eine Machbarkeitsstudie erstellt. Als nächster Schritt ist ein Architekturwettbewerb in Planung.

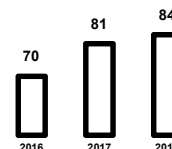
Finanzierung

Die Fremdfinanzierungsquote betrug 23.7% per 30.06.2018 (Vorjahr 23.1%) und liegt damit weiterhin in der strategischen Bandbreite von 15 - 25%. Die Verzinsung der Fremdfinanzierungen konnte optimiert werden und auf 0.47% gegenüber Vorjahr 0.63% gesenkt werden. Der

thesaurierte Nettoertrag betrug in den letzten sechs Monaten des Geschäftsjahres CHF 5.3 Millionen und liegt damit aufgrund der höheren Instandhaltung- und Instandsetzungskosten unter dem Vorjahreswert (CHF 5.8 Millionen).

Während den letzten 6 Monaten wurde kein Kapitalabruf durchgeführt. Die offenen Kapitalzusagen betrugen rund CHF 45 Millionen per Ende Juni 2018.

Anzahl Anleger per 30.06.



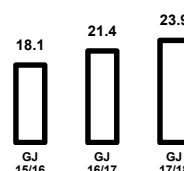
Ertragsentwicklung und Gesamterfolg

Der Sollmietertrag der letzten 12 Monate stieg auf Grund des Portfoliowachstums auf CHF 23.9 Millionen (Vorjahr CHF 21.4 Millionen).

Die Mietausfallquote sank gesamthaft auf 6.1% (Vorjahr 6.4%). Die Mietausfallquote der Liegenschaften mit Wohnnutzung lag bei 5.6% (5.4%).

Die Aufwendungen für den Unterhalt der Liegenschaften im Verhältnis zum Soll-Mietertrag beliefen sich auf 11.6% (8.7%) bei der Instandhaltung und 13.6% (8.5%) bei der Instandsetzung und sind damit höher als im Vorjahr. Dies ist hauptsächlich auf die Bauprojekte der Liegenschaften in Oberrohrdorf und Bern zurückzuführen. Die Werterhöhung der beiden Liegenschaften übersteigen die getätigten Investitionen. Der operative Aufwand in Prozent des Sollmietertrages ist mit 14.5% im Rahmen des Vorjahres (14.4%).

Sollmietertrag in Mio. CHF



Die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) blieb mit 67.9% etwas unter dem Vorjahr (69.7%) was mit höheren Ausgaben für Instandsetzung zusammenhängt.

Wertentwicklung Liegenschaften

Die Schätzungen der Liegenschaften werden je rund hälftig per 31.12. und 30.6. aktualisiert. Im Rahmen der Schätzungsrunde per Ende Juni 2018 aktualisierte Wüest Partner AG die Bewertungen von 21 Liegenschaften im Gesamtwert von CHF 228 Millionen 8 Liegenschaften wurden höher, eine tiefer und zwölf Liegenschaften in etwa gleich bewertet.

Die angewendeten Diskontsätze wurden dabei um durchschnittlich 0.12% gesenkt, die Bandbreite liegt zwischen 3.5% (Vorjahr 3.4%) und 4.5% (4.6%). Die Aufwertung betrug vor latenten Steuern rund CHF 1.9 Millionen Investitionen von CHF 2 Millionen wurden aktiviert sowie CHF 1.1 Millionen an Instandsetzungen verbucht.

Transaktionen und Neubauprojekte 01.01.2018 – 30.06.2018

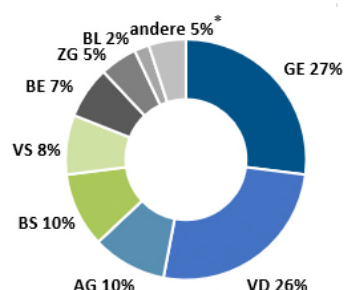
Käufe	Datum	Kaufpreis in CHF	Bruttorendite
Augsterheglistr. 54, Pratteln (BL)	01.06.2018	2'419'438	4.86%
Total		2'419'438	4.86%

Laufende Neubauprojekte		Investitionen in CHF
Aux Vielles Chenevières, Port-Valais (VS)	01.01.2018-30.06.18	3'389'954
Via al Gaggio, Lugano-Pazzallo (TI)	01.01.2018-30.06.18	16'185
Chemin des Lentillières, Crissier (VD)	01.01.2018-30.06.18	2'523'315
Total		5'929'454

Verkäufe	Verkaufspreis in CHF
Total	0

Portfoliostruktur nach Verkehrswerten per 30. Juni 2018

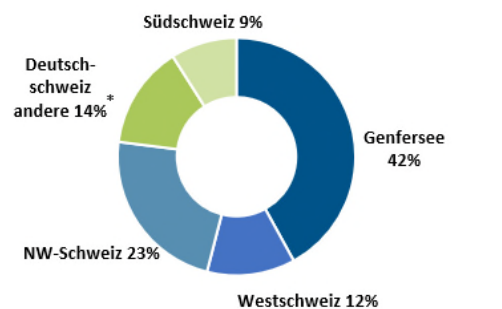
Nach Kantonen



*TI, NE, SO, ZH, SG je 1%

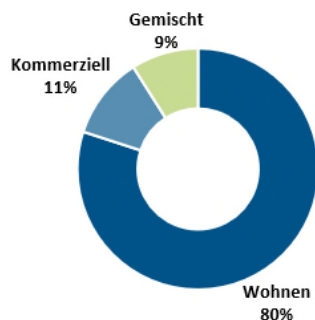
Nach Marktregionen

Monitoring Regionen nach Wüest Partner

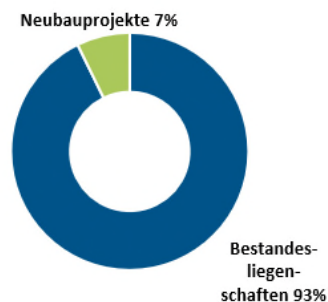


*Bern (7%), Innerschweiz (5%), Zürich (1%), Ostschweiz (1%)

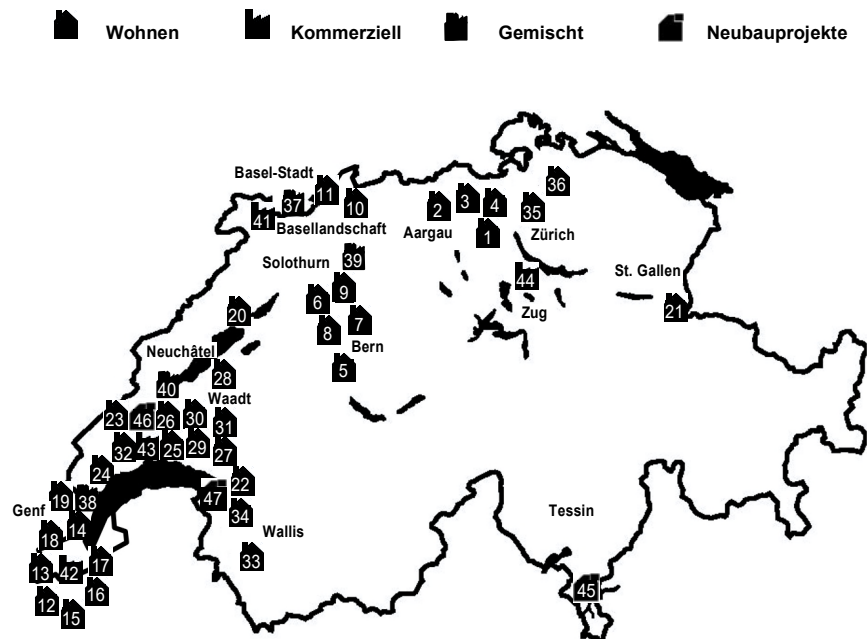
Nach Nutzungsarten



Nach Objektstrategien



Geografische Verteilung der Objekte



Inventar der Grundstücke per 30. Juni 2018

Nr.	Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.07.17 – 30.06.18	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
Wohnliegenschaften										
1	Bergdietikon	Egelseestrasse 8	AG	1983	6	1	3'122'338	3'340'000	163'404	7.6%
2	Holderbank	Buchenweg 12-15	AG	2014	69	-	21'882'544	23'800'000	1'224'867	15.6%
3	Oberrohrdorf	Badenerstrasse 6/8/10/12	AG	1963	36	-	6'881'234	8'940'000	320'039	13.4%
4	Spreitenbach	Poststrasse 180	AG	1966	49	-	12'178'548	13'150'000	623'001	4.1%
5	Bern	Gotenstrasse 21	BE	1959	19	7	5'763'887	6'750'000	206'291	9.0%
6	Burgdorf	Eyfeldweg 1/3	BE	1956	18	-	2'613'689	3'031'000	154'368	1.7%
7	Hindelbank	Unterdorfweg 6/8	BE	1965	12	-	2'616'198	3'021'000	154'825	2.4%
8	Lyssach	Lindenmatte 1-7, Burgdorfstr.3	BE	1981	53	-	14'533'026	14'470'000	814'404	25.1%
9	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 76 c/d/e	BE	1996	24	-	8'466'191	8'590'000	496'880	18.5%
10	Pratteln	Augsterheglistrasse 52/54/56	BL	1964	14	-	6'653'544	6'880'000	245'353	4.9%
11	Basel	Erlikönigweg 31-41	BS	2015	48	-	19'824'326	26'200'000	1'106'193	7.2%
12	Bernex	Chemin de Pré-Polly 12	GE	1977	6	-	2'299'806	2'490'000	127'535	0.0%
13	Bernex	Sous-Le-Têt 27/28/30	GE	1970	22	-	9'515'242	10'900'000	540'309	3.2%
14	Genf	Rue de Lyon 14	GE	1960	20	4	8'135'003	8'280'000	377'944	0.4%
15	Grand Lancy	Av. des Communes Réunies 62/76	GE	1967	162	9	33'731'968	34'120'000	2'195'025	0.6%
16	Meyrin	Avenue Francois-Besson 22	GE	1967	28	1	7'721'603	9'611'000	471'729	0.4%
17	Meyrin	Avenue de Mategnin 67/69	GE	1967	34	-	11'865'486	14'000'000	681'927	1.5%
18	Vernier	Rue Grange-Lévrier 12/13	GE	1976	47	-	15'549'886	15'500'000	840'960	0.1%
19	Versoix	Chemin de l'Ancien Péage 2/4	GE	1963	70	3	23'516'195	23'700'000	1'140'189	1.0%
20	Le Landeron	Route de Neuveville 43/43a/43b	NE	1967	24	-	5'837'039	5'751'000	295'023	21.6%
21	Sargans	Ragazerstrasse 37A	SG	1994	11	-	2'910'756	3'060'000	181'729	13.4%
22	Aigle	Chemin des Dents-du-Midi 42	VD	1990	21	1	5'475'561	5'652'000	296'244	0.8%
23	Epalinges	Grand Chemin 59	VD	1984	9	-	3'256'649	3'506'000	192'625	0.8%
24	Etoy	Clos Devant 2/4, Jura 1	VD	1992	24	2	8'982'365	10'060'000	535'049	1.8%
25	Lausanne	Chemin Aimé-Steinlen 10	VD	2002	12	-	5'960'094	7'344'000	348'856	2.8%
26	Lausanne	Route du Châtelard 52/52A/52B	VD	1970	30	9	12'687'751	12'710'000	442'330	0.7%
27	Mézières	Ch. de L'Ancien Tram 2/4/6/8/10	VD	2012	55	-	17'871'646	19'800'000	1'062'769	2.0%
28	Payerne	Rue de la Gare 4/4bis	VD	1993	24	3	6'062'427	6'160'000	366'429	5.8%
29	Pully	Chemin de Villardiez 40	VD	1965	10	-	2'990'501	3'010'000	210'543	0.0%
30	Servion	Chemin du Moléson 1/3/5/7	VD	1992	24	-	7'203'890	8'275'000	494'124	5.7%
31	Servion	Chemin du Vieux Collège 5/7	VD	1991	39	-	10'764'991	11'590'000	674'342	10.3%
32	St. Prex	Chemin du Cherrat 8	VD	1974	19	-	4'279'441	4'860'000	235'809	0.4%
33	Martigny	Rue des Finettes 32	VS	1975	67	-	12'502'528	13'200'000	741'822	5.0%
34	Vouvry	Rue du Vieux-Port 5/7	VS	1964	45	-	8'440'947	9'830'000	551'895	1.9%
35	Oberengstringen	Zürcherstrasse 153	ZH	1951	9	-	2'252'274	2'200'000	129'776	0.4%
36	Rümlang	Friedackerstrasse 7	ZH	1955	6	-	1'493'719	1'650'000	92'088	0.0%
Liegenschaften mit gemischter Nutzung										
37	Basel	Kohlenberggasse 19-23	BS	1971	42	19	23'679'454	23'400'000	1'152'712	6.2%
38	Genf	Rue de Neuchâtel 8	GE	1959	11	3	5'833'821	5'590'000	188'152	0.0%
39	Solothurn	Berntorstrasse 6; Oberer Winkel 1/3	SO	1986	12	3	5'835'917	5'610'000	299'556	36.0%
40	Yverdon-les-Bains	Rue du Lac 49	VD	1960	12	12	9'707'209	9'451'000	324'588	0.8%
Kommerziell genutzte Liegenschaften										
41	Birsfelden	Rheinfelderstr. 2 / Muttenserstr. 7	BL	1983	1	2	4'824'166	4'843'000	181'500	0.0%
42	Meyrin	Chemin de Grenets 18	GE	1995	1	2	11'359'715	12'000'000	645'348	0.0%
43	Lausanne – Malley	Rue du Grand-Pré 8/10	VD	1968	2	14	12'530'011	11'400'000	565'868	0.0%
44	Baar	Haldenstrasse 1/3/5; Langgasse 40	ZG	1995	-	150	25'343'240	25'908'300	1'760'503	12.6%
Neubauprojekte										
45	Lugano-Pazzallo	Via al Gaggio	TI				6'100'087	6'256'087		
46	Crissier	Chemin des Lentillières	VD				18'764'842	19'145'518		
47	Port-Valais	Aux Vieilles Chenevières	VS				14'377'970	14'780'000		
Gesamttotal					1'237	245	474'199'725	503'814'905	23'854'923	6.1%

Anmerkung: Die Baubewilligung für das Projekt an der St. Jakobs-Strasse 201 in 4052 Basel wurde am 2. Juli 2018 erteilt und der Kauf des Baulandes mit Projekt wird somit realisiert. Die gesamten Investitionen in das Projekt betrugen per 30.06.2018 CHF 45'756.

Liegenschaftsverzeichnis per 30. Juni 2018

Wohnliegenschaften



AG, Bergdietikon 1
Egelseestrasse 8
Verkehrswert: MCHF 3.340 / Whg. 6 / KF 1



AG, Holderbank 2
Buchenweg 12-15
Verkehrswert: MCHF 23.800 / Whg. 69 / KF -



AG, Oberrohrdorf 3
Badenerstrasse 6/8/10/12
Verkehrswert: MCHF 8.940 / Whg. 36 / KF -



AG, Spreitenbach 4
Poststrasse 180
Verkehrswert: MCHF 13.150 / Whg. 49 / KF -



BE, Bern 5
Gotenstrasse 21
Verkehrswert: MCHF 6.750 / Whg. 19 / KF 7



BE, Burgdorf 6
Eyfeldweg 1/3
Verkehrswert: MCHF 3.031 / Whg. 18 / KF -



BE, Hindelbank 7
Unterdorfweg 6/8
Verkehrswert: MCHF 3.021 / Whg. 12 / KF -



BE, Lyssach 8
Lindenmatte 1-7, Burgdorfstrasse 3
Verkehrswert: MCHF 14.470 / Whg. 53 / KF -



BE, Urtenen-Schönbühl 9
Grubenstrasse 76 c/d/e
Verkehrswert: MCHF 8.590 / Whg. 24 / KF -



BL, Pratteln 10
Augsterheglistrasse 52/54/56
Verkehrswert: MCHF 6.880 / Whg. 14 / KF -



BS, Basel 11
Erlkönigweg 31-41
Verkehrswert: MCHF 26.200 / Whg. 48 / KF -



GE, Bernex 12
Chemin de Pré-Polly 12
Verkehrswert: MCHF 2.490 / Whg. 6 / KF -



GE, Bernex 13
Sous-Le-Têt 27/28/30
Verkehrswert: MCHF 10.900 / Whg. 22 / KF -



GE, Genéve 14
Rue de Lyon 14
Verkehrswert: MCHF 8.280 / Whg. 20 / KF 4



GE, Grand Lancy 15
Avenue des Communes-Réunies 62/76
Verkehrswert: MCHF 34.120 / Whg. 162 / KF 9



GE, Meyrin 16
Avenue François-Besson 22
Verkehrswert: MCHF 9.611 / Whg. 28 / KF 1



GE, Meyrin 17
Avenue de Mategnin 67/69
Verkehrswert: MCHF 14.000 / Whg. 34 / KF -



GE, Vernier 18
Rue Grange-Lévrier 12/13
Verkehrswert: MCHF 15.500 / Whg. 47 / KF -



GE, Versoix 19
Chemin de l'Ancien Péage 2/4
Verkehrswert: MCHF 23.700 / Whg. 70 / KF 3



NE, Le Landeron 20
Route de Neuveville 43/43a/43b
Verkehrswert: MCHF 5.751 / Whg. 24 / KF -



SG, Sargans 21
Ragazerstrasse 37A
Verkehrswert: MCHF 3.060 / Whg. 11 / KF -



VD, Aigle 22
Chemin des Dents-du-Midi 42
Verkehrswert: MCHF 5.652 / Whg. 21 / KF 1



VD, Epalinges 23
Grand Chemin 59
Verkehrswert: MCHF 3.506 / Whg. 9 / KF -



VD, Etoy 24
Chemin du Clos Devant 2/4, Jura 1
Verkehrswert: MCHF 10.060 / Whg. 24 / KF 2



VD, Lausanne 25
Chemin Aimé-Steinlen 10
Verkehrswert: MCHF 7.344 / Whg. 12 / KF -



VD, Lausanne 26
Route du Châtelard 52/52A/52B
Verkehrswert: MCHF 12.710 / Whg. 30 / KF 9



VD, Mézières 27
Chemin de l'Ancien Tram 2/4/6/8/10
Verkehrswert: MCHF 19.800 / Whg. 55 / KF -



VD, Payerne 28
Rue de la Gare 4/4bis
Verkehrswert: MCHF 6.160 / Whg. 24 / KF 3



VD, Pully 29
Chemin de Villardiez 40
Verkehrswert: MCHF 3.010 / Whg. 10 / KF -



VD, Servion 30
Chemin du Moléson 1/3/5/7
Verkehrswert: MCHF 8.275 / Whg. 24 / KF -



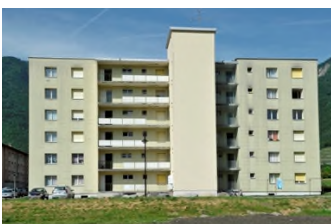
VD, Servion 31
Rue du Vieux Collège 5/7
Verkehrswert: MCHF 11.590 / Whg. 39 / KF -



VD, Saint-Prex 32
Chemin du Cherrat 8
Verkehrswert: MCHF 4.860 / Whg. 19 / KF -



VS, Martigny 33
Rue des Finettes 32
Verkehrswert: MCHF 13.200 / Whg. 67 / KF -



VS, Vouvry 34
Rue du Vieux-Port 5/7
Verkehrswert: MCHF 9.830 / Whg. 45 / KF -



ZH, Oberengstringen 35
Zürcherstrasse 153
Verkehrswert: MCHF 2.200 / Whg. 9 / KF -



ZH, Rümlang 36
Friedackerstrasse 7
Verkehrswert: MCHF 1.650 / Whg. 6 / KF -

Liegenschaften mit gemischter Nutzung



BS, Basel 37
Kohlenberggasse 19-23
Verkehrswert: MCHF 23.400 / Whg. 42 / KF 19



GE, Genf 38
Rue du Neuchâtel 8
Verkehrswert: MCHF 5.590 / Whg. 11 / KF 3



SO, Solothurn 39
Berntorstrasse 6, Oberer Winkel 1/3
Verkehrswert: MCHF 5.610 / Whg. 12 / KF 3

17



VD, Yverdon-les-Bains 40
Rue du Lac 49 / Rue du Collège 2
Verkehrswert: MCHF 9.451 / Whg. 12 / KF 12

Kommerziell genutzte Liegenschaften



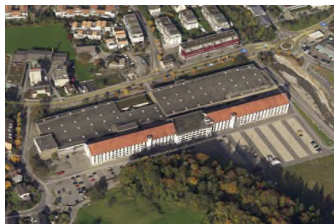
BL, Birsfelden 41
Rheinfelderstr. 2 / Muttenserstr. 7
Verkehrswert: MCHF 4.843 / Whg. 1 / KF 2



GE, Meyrin 42
Chemin de Grenets 18
Verkehrswert: MCHF 12.000 / Whg. 1 / KF 2



VD, Lausanne-Malley 43
Rue du Grand-Pré 8/10
Verkehrswert: MCHF 11.400 / Whg. 2 / KF 14



ZG, Baar 44
Haldenstrasse 1/3/5; Langgasse 40
Verkehrswert: MCHF 25.908 / Whg. - / KF 150

Neubauprojekte



TI, Lugano-Pazzallo 45
Via al Gaggio
Verkehrswert: MCHF 6.256 / Whg. 36, Efh 5



VD, Crissier 46
Chemin de Lentillières
Verkehrswert: MCHF 19.146 / Whg. 90 / KF 8



VS, Port-Valais 47
Aux Vieilles Chenevières
Verkehrswert: MCHF 14.780 / Whg. 33 / KF -

Halbjahresrechnung

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Bilanz (Vermögensrechnung)

Aktiven	30.06.2017 CHF	30.06.2018 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	1'367'719	1'170'068
Kurzfristige Forderungen	4'542'934	6'572'381
Aktive Rechnungsabgrenzungen	273'950	251'883
Total Umlaufvermögen	6'184'603	7'994'332
Anlagevermögen		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	4'255'674	45'756
Angefangene Bauten (inkl. Land)	8'173'327	40'181'605
Fertige Bauten	435'695'000	463'633'300
Total Anlagevermögen	448'124'001	503'860'661
Total Aktiven (Gesamtvermögen)	454'308'604	511'854'993

Passiven	30.06.2017 CHF	30.06.2018 CHF
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	5'501'228	6'715'770
Passive Rechnungsabgrenzungen	403'243	1'178'954
Hypothekarschulden	103'532'346	119'244'710
Latente Steuern	9'696'300	10'573'900
Total Fremdkapital	119'133'117	137'713'334
Nettovermögen	335'175'487	374'141'659
Total Passiven	454'308'604	511'854'993

Erfolgsrechnung

	01.07.2016 - 30.06.2017 CHF		01.07.2017 - 30.06.2018 CHF	
Mietertrag netto	20'087'531	93.7%	22'406'041	93.9%
Soll Mietertrag	21'449'929	100.0%	23'854'923	100.0%
Minderertrag Leerstand	-1'307'534	-6.1%	-1'409'552	-5.9%
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkosten	-54'864	-0.2%	-39'330	-0.2%
Unterhalt Immobilien	-3'690'361	-17.2%	-6'029'669	-25.3%
Instandhaltung	-1'865'813	-8.7%	-2'778'261	-11.6%
Instandsetzung	-1'824'547	-8.5%	-3'251'408	-13.6%
Operativer Aufwand	-3'110'640	-14.4%	-3'456'800	-14.5%
Ver- und Entsorgungskosten	-2'971	0.0%	0	0.0%
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-898'261	-4.2%	-1'050'414	-4.4%
Forderungsverluste, Delkredereveränderungen	14'471	0.1%	-48'862	-0.2%
Versicherungen	-230'279	-1.1%	-223'985	-0.9%
Bewirtschaftungshonorare	-886'265	-4.1%	-998'650	-4.2%
Vermietungs- und Insertionskosten	-41'785	-0.2%	-96'193	-0.4%
Steuern und Abgaben	-439'582	-2.0%	-543'046	-2.3%
Übriger operativer Aufwand	-625'968	-2.9%	-495'650	-2.1%
Operatives Ergebnis	13'286'530	66.1%	12'919'572	54.2%
Sonstige Erträge	362'176	1.7%	1'009'553	4.2%
Zinsertrag	0		0	
Ertrag Ausgabe/- Rücknahmekommission	14'350		12'987	
Übriger Ertrag	347'826		996'566	
Finanzierungsaufwand	-605'232	-2.8%	-630'332	-2.6%
Hypothekarzinsen	-605'232		-630'332	
Sonstige Passivzinsen	0		0	
Bankspesen und Kommissionen Hypotheken	0		0	
Verwaltungsaufwand	-1'473'075	-6.9%	-1'978'848	-8.3%
Honorar Geschäftsführung	-1'288'764	-6.0%	-1'761'211	-7.4%
Honorare Anlagekomitee	-7'140	0.0%	-6'892	0.0%
Vergütung an Verwaltungsrechnung	-63'037	-0.3%	-59'749	-0.2%
Schätzungsaufwand	-79'030	-0.4%	-109'829	-0.5%
Revisionsaufwand	-33'888	-0.2%	-37'346	-0.2%
Übriger Verwaltungsaufwand	-1'216	0.0%	-3'821	0.0%
Ertrag/Aufwand aus Mutation Ansprüche	1'380'589		255'129	
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgaben	1'380'590		257'224	
Ausrichtung laufender Erträge bei Rücknahmen	-1		-2'095	
Nettoertrag des Rechnungsjahres	12'950'987		11'575'071	

	01.07.2016 - 30.06.2017 CHF	01.07.2017 - 30.06.2018 CHF
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	454'635
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	454'635
Nicht realisierte Kapitalgewinne (netto)	3'506'677	2'534'402
Nicht realisierte Kapitalgewinne	8'812'466	7'766'460
Nicht realisierte Kapitalverluste	-3'967'043	-4'354'458
Veränderung latente Steuern	-1'338'746	-877'600
Gesamterfolg der Berichtsperiode	16'457'664	14'564'105

Entwicklung Anspruchsbestand

	01.07.2016 - 30.06.2017	01.07.2017 - 30.06.2018
	Ansprüche	Ansprüche
Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode	198'350.5204	238'488.0830
Ausgaben	40'137.5625	17'764.0863
Rücknahmen	0	-433.2566
Bestand am Ende der Rechnungsperiode	238'488.0830	255'818.9127
Gekündigte Ansprüche	0	0

Entwicklung Nettovermögen

	01.07.2016 - 30.06.2017	01.07.2017 - 30.06.2018
	CHF	CHF
Nettovermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	264'926'357	335'175'487
Ausgabe von Ansprüchen	53'791'466	25'011'123
Rücknahme von Ansprüchen	0	-609'056
Ausschüttungen	0	0
Gesamterfolg	16'457'664	14'564'105
Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode	335'175'487	374'141'659

Anlagegruppe

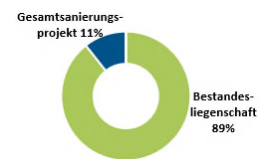
Gesundheitsimmobilien Schweiz

Anlagetätigkeit und Ergebnisse

Portfolioentwicklung

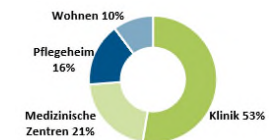
Während des vergangenen Semesters konnte das Bestandesportfolio mit der Übernahme der Seeklinik Brunnen in Ingenbohl-Brunnen (SZ) ausgebaut werden. Für das laufende Erneuerungs- und Erweiterungsprojekt des Pflegeheims in Wabern bei Bern (BE) wurden im vergangenen Semester Investitionen in Höhe von insgesamt rund CHF 5.2 Millionen getätigt. Unter Einbezug der Aktualisierung der Bewertung der Klinik CIC in Montreux-Clarens per 30. Juni 2018 durch Wüest Partner sowie des Ankaufs der Liegenschaft in Wabern und der beiden Sacheinlagen in Genf und Freiburg aus dem vorangegangenen Semester stieg das Anlagevermögen auf CHF 151 Millionen per 30.06.2018 (Vorjahr 53 Millionen). Zudem sicherte sich die Anlagegruppe Anfang März 2018 einen Teil des Neubauprojektes «OASSIS» in Crissier (VD).

Portfoliostruktur per 30.06.2018 nach Objektstrategien
(Basis Marktwert Wüest Partner)



Per Ende Juni 2018 umfasst das Portfolio somit fünf Bestandesliegenschaften. Für das Gesamtportfolio entfallen 53% der Sollmieteinnahmen auf Kliniknutzung, 21% auf eine Nutzung als medizinische Zentren, 16% auf Pflegeheimnutzung und 10% auf Wohnnutzung. Basierend auf den aktuellen Marktwerten werden 89% der Liegenschaften als Bestandesliegenschaften und 11% als Gesamtsanierungsprojekte geführt.

Portfoliostruktur per 30.06.2018 nach Nutzungsart
(Basis Sollmieteinnahmen)



Die gewichtete Restlaufzeit fixierter Mietverträge hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 27.6 auf 22.4 Jahre reduziert. Die beiden Hauptmietverträge in Freiburg und Genf wurden über 20 Jahre abgeschlossen und bei der Übernahme der Liegenschaft in Freiburg wurden Geschäftsmietverträge mit einer Laufzeit von 5 Jahren übernommen, die nicht mit dem Hauptmieter Clinique Ste-Anne SA abgeschlossen wurden.

Ankauf Seeklinik Brunnen

Per 28. Januar 2018 übernahm die Anlagegruppe im Rahmen einer «Sale and Rent back» Transaktion die Liegenschaft Seeklinik Brunnen an der Gersauerstrasse 8 in Ingenbohl-Brunnen von der AMEOS Gruppe bei einer Bruttorendite von rund 5.0%. Der Verkehrswert der Liegenschaft beträgt per 30. Juni 2018 rund CHF 30 Millionen. Die Klinik fokussiert auf die stationäre Behandlung von psychischen Störungen wie Burnout und Depressionen sowie die ambulante und stationäre Behandlung von Schlafstörungen und bietet 53 Einzelzimmer für Privat-, Halbprivat- und Allgemeinversicherte an. Die Seeklinik Brunnen verfügt über zwei Schlaflabore und ist als Spezialklinik für Komplementärmedizin auf der Spitalliste für Psychiatrie des Kantons Schwyz geführt. Die



Seeklinik Brunnen, Ingenbohl-Brunnen (SZ)

Anlagegruppe hat mit der AMEOS Gruppe einen langfristigen Mietvertrag über 30 Jahre abgeschlossen. Die AMEOS Gruppe ist in der DACH-Region, vor allem in Deutschland, eine wichtige Akteurin im Gesundheitswesen als Betreiberin von 53 Krankenhäusern und Poliklinika sowie 13 Pflege- und 11 Eingliederungseinrichtungen. Die Mikrolage der Liegenschaft ist gut bis sehr gut, zumal ein grosszügiger Park Bestandteil des Grundstücks ist. Die Lärmbelastung ist gering und die Erschliessung und Erreichbarkeit mit öffentlichem Verkehr und motorisiertem Individualverkehr ist gut. Dank erhöhter Lage auf einem kleinen Hügel haben die Patienten gute Aussicht auf die Berge und den See sowie gute Besonnung. Das Gebäude befindet sich in Folge der 2015 fertiggestellten Totalsanierung und Erweiterung in einem ausgezeichneten Zustand. Die Anzahl Einzelzimmer soll im Jahr 2018 um 8 auf 61 erhöht werden.

Gesamtsanierung Pflegeheim Weyergut in Wabern bei Bern

Die Gesamtsanierung des Pflegeheims Weyergut in Wabern bei Bern (BE) begann direkt im Anschluss an die Übernahme des Bestandesobjektes im November 2017. Die Arbeiten sehen die Anpassung der Infrastruktur an die aktuellen betrieblichen und räumlichen Anforderungen vor. Dabei wird die bestehende Anlage saniert und teilweise erweitert. Aus 3 Einzel- sollen neu 2 Pflegezimmer mit dazwischenliegenden Sanitätsbereichen entstehen. Im Erdgeschoss wird eine Demenzabteilung eröffnet. Insgesamt verfügt das Pflegeheim nach Sanierung über 83 Pflegeplätze, davon 21 Demenzplätze. Im abgeschlossenen Geschäftshalb-jahr wurden Investitionen in Höhe von insgesamt CHF 5.2 Millionen getätigt. Die geplante Fertigstellung ist Mitte 2019.

Neubauprojekt in Crissier

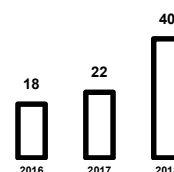
Im März 2018 erwarb die Anlagegruppe Bauland mit einem laufenden Bauprojekt im Quartier «OASSIS» in Crissier (VD) für rund CHF 7 Millionen. Das Projekt sieht die Erstellung von 105 altersgerechten Wohnungen, eines sozialmedizinischen Zentrums sowie Arztpraxen und eine Apotheke vor. Die Baubewilligung für die Erstellung altersgerechter Wohnungen wurde Mitte Juni 2018 erteilt. Der Übergang von Nutzen und Schaden wird nach Ablauf einer einmonatigen Einsprachefrist des Kantons erfolgen. Die Bauarbeiten begannen im März 2018 bei geplanter Fertigstellung im August 2020. Die gesamten Investitionskosten betragen rund CHF 48 Millionen bei einer erwarteten Bruttorendite in Höhe von rund 5.0%.

Finanzierung

Die Fremdfinanzierungsquote per Stichtag 30. Juni 2018 belief sich auf 14.2% (Vorjahr 17.8%) und liegt damit knapp unterhalb der festgelegten strategischen Bandbreite von 15 – 25%.

Im Rahmen der Sacheinlage der Liegenschaft in Freiburg 2017 wurde ein bestehendes Hypothekendarlehen über rund CHF 16 Millionen mit Laufzeit bis Juni 2020 und einem aktuellen Zinssatz von 1,92% übernommen. Die gewichtete Verzinsung der Fremdfinanzierungen stieg in Folge im Vergleich zum vergangenen Jahr von 0,80% auf 1,64%. Während der Berichtsperiode wurden für zwei Kapitalabrufe Ansprüche im Wert von

Anzahl Anleger
per 30.06.



CHF 31.7 Millionen ausgegeben. Die offenen Kapitalzusagen betrugen CHF 26.8 Millionen per Ende Juni 2018.

Ertragsentwicklung und Gesamterfolg

Der Sollmietertrag stieg auf Grund des Portfoliowachstums auf CHF 4.5 Millionen für die Periode 01.07.2017-30.06.2018 (Vorjahr CHF 1.4 Millionen). Für das ganze Geschäftsjahr (01.07.2017 - 31.12.2018) ist, mit dem aktuellen Portfolio, ein Anstieg auf ungefähr CHF 9 Millionen zu erwarten.

Die Aufwendungen für den Unterhalt der Liegenschaften im Verhältnis zum Soll-Mietertrag beliefen sich auf tiefe 1.4% und liegen damit über dem Vorjahreswert von 0.1%. Bei den neu erworbenen Liegenschaften in Freiburg und Genf wurden Wohnungen bei Mieterwechseln für eine verbesserte Wiedervermietbarkeit renoviert. Die Aufwendungen für den Unterhalt sind dabei durch die Anlagegruppe zu tragen und nicht, wie im Rahmen einer Core- and Shell Ausgestaltung des Mietvertrages, durch den Betreiber/Mieter.

Der operative Aufwand lag mit 9.0% des Sollmietertrags unter dem Vorjahresniveau von 11.9%. Die optimierten Versicherungen führten zu tieferen Prämien. Ausserdem wurde in relativ steuergünstigen Kantonen zugekauft womit sich Liegenschaftsobjektsteuern relativ reduzierten. Die Liegenschaften Freiburg und Genf werden auf Grund des Wohnanteils durch externe Liegenschaftsverwalter verwaltet. Der Aufwand für Bewirtschaftungshonorare stieg dadurch im Vergleich zum Vorjahr von 2.0% auf 2.7%.

Die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) betrug 82.3% gegenüber Vorjahr 73.7%, was durch den tieferen Verwaltungsaufwand erklärt wird. Der Nettoertrag der Periode 01.07.2017-30.06.2018 betrug CHF 5.8 Millionen (Vorjahr CHF 1.0 Millionen). Zusammen mit den nicht realisierten Kapitalgewinnen bei den Ankäufen und dem abgeschlossenen Bauprojekt in Montreux-Clarens, der Sacheinlage sowie des erwarteten Einwertungsgewinns beim Bauprojekt in Wabern resultierte ein Gesamterfolg von CHF 6.7 Millionen in der Periode. (Vorjahr CHF 2.3 Millionen).

Wertentwicklung Liegenschaften

Per Ende Juni 2018 aktualisierte Wüest Partner AG die Bewertung der Liegenschaft Klinik CIC in Montreux-Clarens (VD). Die Liegenschaft wurde dabei leicht höher bewertet. Hauptfaktor für diese Wertsteigerung war eine geringfügige Senkung des Diskontsatzes in Folge des Projektabschlusses und des damit nicht mehr vorhandenen Projektrisikos. Die Aufwertung betrug vor latenten Steuern rund CHF 0.3 Millionen

Liegenschaftsverzeichnis

per 30. Juni 2018

Fertige Bauten



BE, Wabern bei Bern
Mohnstrasse 4
Verkehrswert: MCHF 16'025
Nutzung: Pflegeheim



FR, Freiburg
Rue Georges-Jordil 2/4
Verkehrswert: MCHF 29'640
Nutzung: Medizinisches Zentrum / Wohnen



GE, Genf
Rue Maunoir 26
Verkehrswert: MCHF 19'400
Nutzung: Medizinisches Zentrum / Wohnen



SZ, Ingenbohl - Brunnen
Gersauerstrasse 8
Verkehrswert: MCHF 30'190
Nutzung: Klinik



VD, Montreux-Clarens
Rue du Grammont 2
Verkehrswert: MCHF 55'730
Nutzung: Klinik

Halbjahresrechnung Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Bilanz (Vermögensrechnung)

Aktiven	30.06.2017	30.06.2018
	CHF	CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	301'700	200'377
Kurzfristige Forderungen	0	110'930
Aktive Rechnungsabgrenzungen	25'895	16'403
Total Umlaufvermögen	327'595	327'710
Anlagevermögen		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inkl. Land)	0	16'024'819
Fertige Bauten	53'031'153	134'960'000
Total Anlagevermögen	53'031'153	150'984'819
Total Aktiven (Gesamtvermögen)	53'358'748	151'312'529

Passiven

Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	599'100	1'264'320
Passive Rechnungsabgrenzungen	82'367	128'318
Hypothekarschulden	9'462'450	21'387'100
Latente Steuern	1'015'097	2'154'449
Total Fremdkapital	11'159'014	24'934'187
Nettovermögen	42'199'734	126'378'342
Total Passiven	53'358'748	151'312'529

Erfolgsrechnung

	01.07.2016 - 30.06.2017 CHF		01.07.2017 - 30.06.2018 CHF	
Mietertrag netto	1'371'370	100.0%	4'546'297	99.4%
Soll Mietertrag	1'371'370	100.0%	4'574'296	100.0%
Minderertrag Leerstand	0	0.0%	-27'999	-0.6%
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkosten	0	0.0%	0	0.0%
Unterhalt Immobilien	-1'805	-0.1%	-64'681	-1.4%
Instandhaltung	-1'805	-0.1%	-64'681	-1.4%
Instandsetzung	0	0.0%	0	0.0%
Operativer Aufwand	-163'485	-11.9%	-414'708	-9.0%
Ver- und Entsorgungskosten	0	0.0%	-2'160	0.0%
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	0	0.0%	-700	0.0%
Forderungsverluste, Delkredereveränderungen	0	0.0%	0	0.0%
Versicherungen	-32'437	-2.4%	-46'893	-1.0%
Bewirtschaftungshonorare	-27'428	-2.0%	-123'329	-2.7%
Vermietungs- und Insertionskosten	0	0.0%	-940	0.0%
Steuern und Abgaben	-103'620	-7.6%	-171'754	-3.8%
Übriger operativer Aufwand	0	0.0%	-68'932	-1.5%
Operatives Ergebnis	1'206'080	87.9%	4'066'908	88.9%
Sonstige Erträge	0	0.0%	335	0.0%
Zinsertrag	0		0	
Ertrag Ausgabe/- Rücknahmekommission	0		0	
Übriger Ertrag	0		335	
Finanzierungsaufwand	-48'088	-3.5%	-298'911	-6.5%
Hypothekarzinsen	-47'633		-297'324	
Sonstige Passivzinsen	0		0	
Bankspesen und Kommissionen Hypotheken	-455		-1'587	
Verwaltungsaufwand	-194'914	-14.2%	-330'449	-7.2%
Honorar Geschäftsführung	-169'164	-12.3%	-277'650	-6.1%
Vergütung an Verwaltungsrechnung	-7'534	-0.5%	-12'810	-0.3%
Schätzungsaufwand	-7'654	-0.6%	-20'495	-0.4%
Revisionsaufwand	-3'562	-0.3%	-9'362	-0.2%
Übriger Verwaltungsaufwand	-7'000	-0.5%	-10'132	-0.2%
Ertrag/Aufwand aus Mutation Ansprüche	46'676		2'358'290	
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgaben	46'676		2'358'290	
Ausrichtung laufender Erträge bei Rücknahmen	0		0	
Nettoertrag des Rechnungsjahres	1'009'754		5'796'173	

	01.07.2016 - 30.06.2017 CHF	01.07.2017 - 30.06.2018 CHF
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Nicht realisierte Kapitalgewinne (netto)	1'246'696	952'746
Nicht realisierte Kapitalgewinne	1'619'868	2'478'761
Nicht realisierte Kapitalverluste	0	-386'663
Veränderung latente Steuern	-373'172	-1'139'352
Gesamterfolg der Berichtsperiode	2'256'450	6'748'919

Entwicklung Anspruchsbestand

	01.07.2016 - 30.06.2017	01.07.2017 - 30.06.2018
	Ansprüche	Ansprüche
Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode	31'145.6911	37'510.7884
Ausgaben	6'365.0973	70'777.4659
Rücknahmen	0	0
Bestand am Ende der Rechnungsperiode	37'510.7884	108'288.2543
Gekündigte Ansprüche	0	0

Entwicklung Nettovermögen

	01.07.2016 - 30.06.2017	01.07.2017 - 30.06.2018
	CHF	CHF
Nettovermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	34'120'187	42'199'734
Ausgabe von Ansprüchen	6'819'760	78'442'480
Rücknahme von Ansprüchen	0	0
Ausschüttungen / Wiederanlage	-996'663	-1'012'791
Barausschüttung	- 141'747	- 17'901
Wiederanlage	- 854'916	- 994'890
Gesamterfolg	2'256'450	6'748'919
Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode	42'199'734	126'378'342

Verwaltungsrechnung (Stammvermögen)

Patrimonium Anlagestiftung

Bilanz

Aktiven	30.06.2017	30.06.2018
	CHF	CHF
Flüssige Mittel	27'764	52'276
Forderungen gegenüber Anlagegruppen	95'134	73'579
Übrige Forderungen	18	0
Aktive Rechnungsabgrenzungen	8'156	6'875
Total Umlaufvermögen	131'072	132'730
Gründungs- und Organisationskosten	0	0
Total Anlagevermögen	0	0
Total Aktiven	131'072	132'730

Passiven		
Übrige Verbindlichkeiten	0	0
Passive Rechnungsabgrenzungen	29'250	30'899
Total Fremdkapital	29'250	30'899
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Gewinnvortrag	1815	1'823
Erfolg Geschäftsjahr	7	8
Total Stiftungskapital	101'822	101'831
Total Passiven	131'072	132'730

Erfolgsrechnung (Stammvermögen)

Ertrag	01.07.2016	01.07.2017
	- 30.06.2017	- 30.06.2018
	CHF	CHF
Beiträge Anlagegruppen	70'570	72'560
Zinsertrag	0	0
Total Ertrag	70'570	72'560

Aufwand	01.07.2016	01.07.2017
	- 30.06.2017	- 30.06.2018
	CHF	CHF
Organe und Anlegerversammlung	41'863	44'986
Revisionsaufwand	3'240	4'240
Aufsicht	11'055	8'270
Beiträge KGAST, ASIP, Vorsorgeforum und VII	14'081	14'621
Verwaltungsaufwand	324	435
Abschreibung Gründungs- und Organisationskosten	0	0
Total Aufwand	70'563	72'552
Erfolg Geschäftsjahr	7	8

Kontakt

Patrimonium Anlagestiftung
Zugerstrasse 74
CH-6340 Baar

T +41 58 787 00 00

F +41 58 787 00 01

E contact@patrimonium.ch

www.pas.patrimonium.ch