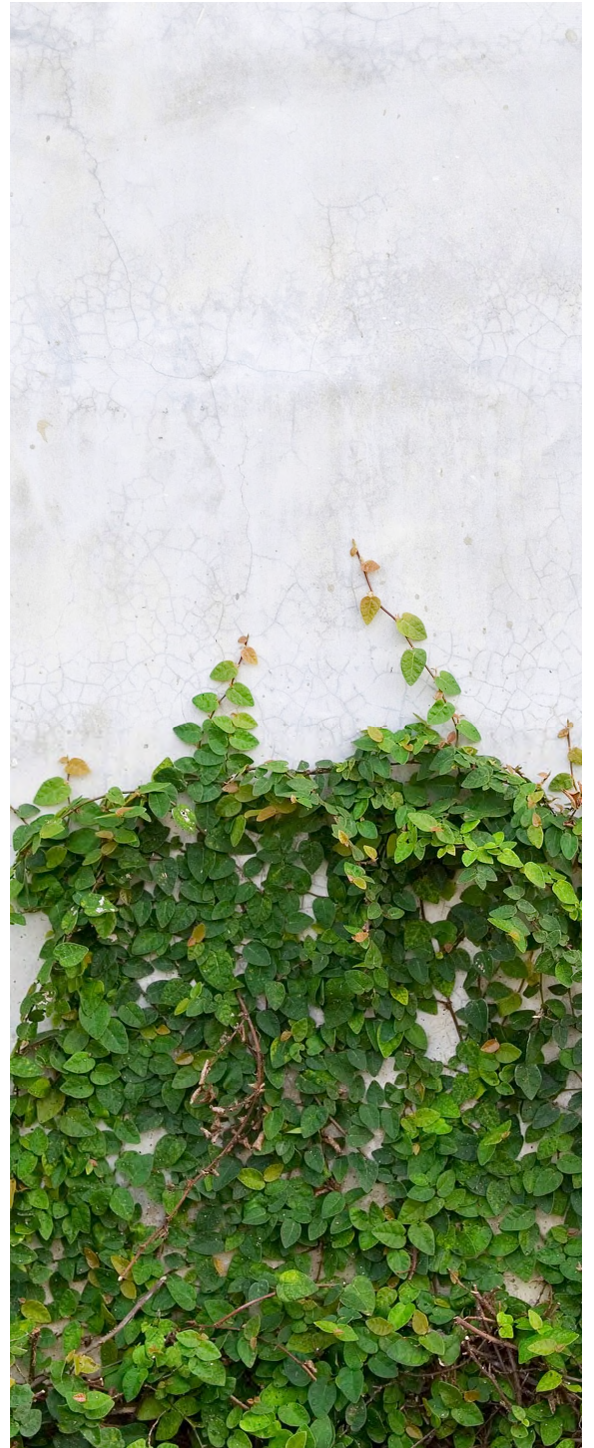




Jahresbericht 2016 - 2017

Inhalt

Jahresbericht	2
Wichtige Kennzahlen Anlagegruppen	3
Organisation und Organe	5
Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz	
- Anlagetätigkeit und Ergebnisse	6
- Transaktionen und Neubauprojekte	10
- Portfoliostruktur	11
- Inventar der Grundstücke	12
- Liegenschaftsverzeichnis	14
Jahresrechnung	
- Vermögensrechnung	18
- Erfolgsrechnung	19
- Entwicklung Anspruchsbestand	20
- Entwicklung Nettovermögen	20
Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz	
- Anlagetätigkeit und Ergebnisse	21
Jahresrechnung	
- Vermögensrechnung	23
- Erfolgsrechnung	24
- Entwicklung Anspruchsbestand	25
- Entwicklung Nettovermögen	25
Verwaltungsrechnung	
- Bilanz	26
- Erfolgsrechnung	26
Anhang	27
- Bericht des Immobilienschätzungsexperten	36
- Bericht der Revisionsstelle	37

Jahresbericht

Sehr geehrte Anleger

Die Anlagestiftung hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr wiederum ausgezeichnet entwickelt. Die beiden Anlagegruppen Immobilien überschreiten gesamthaft erstmals ein Anlagevermögen von CHF 500 Millionen und schliessen das Geschäftsjahr mit guten Anlagerenditen von über 5% ab. Die Anzahl der Anleger stieg deutlich auf 90 an.

Die Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz verzeichnete wie bereits im Vorjahr mit CHF 89 Millionen ein hohes Wachstum des Anlagevermögens. Käufe von Bestandesliegenschaften in den Kantonen Basel-Stadt, Genf und Waadt, die zwei Neubauprojekte im Kanton Wallis und Tessin sowie Investitionen bei Umbauprojekten und ein positiver Bewertungseffekt trugen zu diesem guten Wachstum bei.

Für das neue Geschäftsjahr ist mit weiterem Wachstum der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz zu rechnen. Erste Transaktionen wurden im Juli und August 2017 mit Käufen von Bestandesliegenschaften in Birsfelden (BL), Lausanne (VD) und dem Neubauprojekt in Crissier (VD) getätigt. Die Investitionen ins Portfolio werden mit den laufenden Gesamtrenovationen und Erweiterungen der Wohnliegenschaften in Oberrohrdorf (AG) und Bern (BE) fortgeführt. Mit den beiden Entwicklungsprojekten Lorze Areal in Baar (ZG) und der Liegenschaft in Lausanne-Malley (VD) verfügt das Portfolio über ein attraktives Entwicklungspotential. Mittelfristig wird eine Portfoliogrösse von CHF 750 Millionen bis CHF 1 Milliarde angestrebt.

Bei der Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz verlief die Entwicklung bei der Klinikliegenschaft CIC in Montreux-Clarens (VD) mit dem Abschluss des Erweiterungsbaus planmässig und mit 5.78% war eine gute Anlagerendite für das Geschäftsjahr zu verzeichnen. Bei der Liegenschaft in Martigny (VS), die sich die Anlagegruppe bis Ende 2017 gesichert hat, steht die Baubewilligung noch aus. Daneben gilt es im kommenden Geschäftsjahr, das Portfolio mit weiteren Käufen zu diversifizieren.

Für das Geschäftsjahr 2017 - 2018 erwarten wir einen weiterhin guten Immobilienmarkt und bleiben zuversichtlich. Die Renditen für Wohnliegenschaften und Gesundheitsimmobilien bleiben auch in einem Umfeld mit insgesamt gestiegenen Leerständen am Markt attraktiv. An dieser Stelle danken wir Ihnen für das ausgesprochene Vertrauen in die Anlagestiftung.

Baar, 25. August 2017

Alfred Theiler

Präsident des Stiftungsrates

Ruedi Stutz

Geschäftsführer

3

Wichtige Kennzahlen Anlagegruppen

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Vermögens-Kennzahlen	30.06.2013	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2017
Gesamtvermögen in MCHF	145.4	225.1	269.9	365.9	454.3
Anlagevermögen in MCHF	142.0	222.4	266.6	361.3	448.1
Nettovermögen in MCHF	121.8	177.4	200.5	264.9	335.2
Fremdfinanzierungsquote ¹	13.8%	17.7%	23.2%	24.3%	23.1%

Werte pro Anspruch (in CHF)	30.06.2013	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2017
Kapitalwert	1'077.71	1'125.74	1'183.17	1'277.94	1'351.11
Nettoertrag Rechnungsperiode	42.37	47.11	48.79	57.71	54.30
Nettoinventarwert	1'120.08	1'172.85	1'231.96	1'335.65	1'405.42

Performance-Kennzahlen¹ (in %)	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017
Mietausfallquote	4.15	3.41	3.96	6.55	6.35
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	69.26	70.53	68.33	71.96	69.70
TER _{ISA} (GAV) ²	0.77	0.68	0.69	0.69	0.58
TER _{ISA} (NAV) ²	0.90	0.85	0.90	0.94	0.79
Eigenkapitalrendite (ROE) ³	5.02	4.41	4.76	7.54	4.91
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ²	4.94	3.64	3.84	6.25	3.82
Anlagerendite	5.71	4.71	5.04	8.42	5.22
Verzinsung Fremdfinanzierungen	0.75	0.75	0.63	0.65	0.63
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen in Jahren	0.08	0.09	0.08	0.14	0.99

Performance-Kennzahlen¹ (in %)	2013	2014	2015	2016	2017
Anlagerendite Kalenderjahr	4.86	5.00	7.14	6.13	2.64⁴

Wertpapiernummern	Valoren-Nr.	ISIN
Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz	11258967	CH0112589673

¹Die 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%.

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

³Berechnung basierend auf Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode

⁴01.01.-30.06.2017

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

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

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

Performance-Kennzahlen¹ (in %)	31.08.2015 -30.06.2016	01.07.2016 -30.06.2017
Mietausfallquote	0.00	0.00
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	92.60	73.73
TER _{ISA} (GAV) ²	0.50	0.46
TER _{ISA} (NAV) ²	0.66	0.58
Eigenkapitalrendite (ROE) ³	7.33	5.35
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ²	6.34	4.44
Anlagerendite	9.55	5.78
Ausschüttungsrendite	2.92	2.40
Ausschüttungsquote	99.50	100.30
Verzinsung Fremdfinanzierungen	0.80	0.80
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen in Jahren	0.08	0.08
Restlaufzeit fixierter Mietverträge in Jahren	28.61	27.61

Performance-Kennzahlen¹ (in %)	2015 ⁴	2016	2017 ⁵
Anlagerendite Kalenderjahr	7.13	4.59	3.29

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.

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

³ Berechnung basierend auf Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode

⁴ 31.08. – 31.12.2015

⁵ 01.01. – 30.06.2017

5

Organisation und Organe

per 30. Juni 2017

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

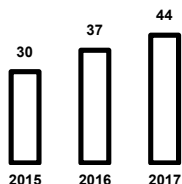
Anlagegruppe

Wohnimmobilien Schweiz

Anlagestätigkeit und Ergebnisse

Portfolioentwicklung

Anzahl Grundstücke
per 30. Juni



Während des Geschäftsjahres konnte das Bestandesportfolio mit einer Sacheinlage im Kanton Waadt und Zukäufen in den Kantonen Genf, Waadt und Basel um insgesamt rund CHF 67 Mio. ausgebaut werden. In Le Bouveret (VS) und Lugano-Pazzallo (TI) wurden das vierte und fünfte Neubauprojekt der Anlagegruppe seit ihrer Lancierung erworben. In Oberrohrdorf (AG) und Bern (BE) wurden Umbauprojekte gestartet mit dem Ziel der Renovation der Liegenschaften und der Erstellung zusätzlicher Wohnungen. Unter Einbezug der Aktualisierung der Schätzungen durch Wüest Partner stieg der Portfoliowert per 30. Juni 2017 auf CHF 448 Mio. (Vorjahr CHF 361 Mio.).

Per Ende Juni 2017 umfasst das Portfolio somit 42 Bestandesliegenschaften und zwei Neubauprojekte und ist über 13 Kantone diversifiziert. Nach Regionen sind 53% (Vorjahr 54%) in der Westschweiz und Genferseeregion, 39% (40%) in der Deutschschweiz und 8% (6%) in der Südschweiz investiert. Die Genferseeregion bleibt mit 40% (37%) die grösste Marktregion gefolgt von der Nordwestschweiz mit 24% (22%), der Westschweiz mit 13% (17%), der Südschweiz mit 8% (6%), Bern mit 7% (9%), und der Innerschweiz mit 6% (7%).

Der Anteil der Wohnliegenschaften beträgt 79% (Vorjahr 84%), 10% (5%) der Liegenschaften haben eine gemischte Nutzung und 11% (11%) eine rein kommerzielle Nutzung. Eine Übersicht mit Grafiken befindet sich auf Seite 10.

Ankäufe Bestandesliegenschaften



Lausanne Malley
→ S. 17

Anfang September 2016 wurde für CHF 10.4 Mio. und einer Bruttorendite von 5.4% die vollvermietete und hauptsächlich kommerziell genutzte Liegenschaft an der Rue du Grand Pré 8 und 10 im Zentrum von Lausanne-Malley (VD) erworben. Lausanne ist das Zentrum der fünftgrössten Agglomeration der Schweiz und geniesst eine ausgezeichnete Standortqualität. Die beiden Gebäude stammen aus den Jahren 1940 und 1968 und befinden sich in direkter Umgebung zum Bahnhof Malley. Die Liegenschaft verfügt über Entwicklungs- und Verdichtungspotential (Aufstockung, Nutzflächenerweiterung, Umnutzung) das mittelfristig realisiert werden kann und eignet sich aufgrund der zentralen Lage auch sehr gut für eine Wohnnutzung. Die Planung für die Entwicklung läuft mit einem möglichen Baustart im Jahre 2020.

Im Februar 2017 wurde für CHF 23.1 Mio. und einer Bruttorendite von rund 5.3% die gemischt genutzte Liegenschaft an der Kohlenberggasse

7

19/21/23 in der Stadt Basel (BS) erworben. Die Liegenschaft mit Baujahr 1971 verfügt über Umnutzungspotential und umfasst 42 Wohnungen und 19 kommerziell genutzte Flächen. Sie befindet sich in der Altstadt von Grossbasel im Quartier Steinen, welches sehr zentral gelegen ist mit einer ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen und privaten Verkehr. Gemäss Standortrating von Wüest Partner gilt Basel als Ort mit exzellenter Standortqualität für Wohnungen, Büronutzung als auch Verkaufsflächen.



Basel
36 → S. 16

Im Februar 2017 wurde von Mobimo für CHF 22.6 Mio. und einer Bruttorendite von rund 5.1% die Wohnliegenschaft 2-4 Chemin de l'Ancien-Péage in Versoix (GE) gekauft. Die Liegenschaft mit Baujahr 1962 umfasst 70 Wohnungen und 3 kommerziell genutzte Flächen. Versoix befindet sich in der Agglomeration von Genf und verfügt über eine sehr gute Standortqualität für Wohnnutzung. Aufgrund der zum Teil sehr tiefen Mieten (29% Quantil im Durchschnitt gemäss Wüest Partner) verfügt die Liegenschaft zudem über grosse Mietzinsreserven.



Versoix
19 → S. 15

Im April 2017 konnte die Anlagegruppe an der Rue de Neuchâtel 8 im Zentrum von Genf (GE) eine gemischt genutzte Liegenschaft für rund CHF 5.4 Mio. und einer Bruttorendite von rund 4.5% erwerben. Die Liegenschaft mit Baujahr 1899 wurde 1976 renoviert und weist Umnutzungs- und Aufstockungspotential auf, womit die Rendite gesteigert werden kann. Aktuell umfasst die Liegenschaft 8 Wohnungen und 3 kommerziell genutzte Flächen. Die Liegenschaft ist nur wenige Meter vom Bahnhof Cornavin (Hauptbahnhof) entfernt. Die Stockwerkerhöhung ist in Planung mit voraussichtlichem Baustart 2019.



Genf
37 → S. 16

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

Im September 2016 realisierte die Anlagegruppe die Sacheinlage der Wohnliegenschaft Chemin de Villardiez 40 in Pully (VD) vom Fonds de prévoyance en faveur du personnel du groupe SICPA en Suisse. Pully ist ein beliebter Vorort von Lausanne und weist eine sehr gute Standortqualität auf. Die Liegenschaft mit Baujahr 1965 umfasst drei 2-Zimmerwohnungen und sieben 3-Zimmerwohnungen. Es bestehen wesentliche Mietzinsreserven. Die Sacheinlage erfolgte zu einem Preis von CHF 2.87 Mio. und einer Bruttorendite von 4.69%. Im Gegenzug wurden 2'132.6873 Ansprüche ausgegeben.



Pully
28 → S. 16

Neubauprojekte

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 geplanten Arbeitsplätzen, und die Lage innerhalb der Gemeinde ist durch die Seenähe ausgezeichnet. Der Bau wird durch den



Le Bouveret
44 → S. 17

8

Totalunternehmer Batineg SA, Collonge-Bellerive (GE) erstellt. Die Bauarbeiten verlaufen planmässig.



43 Lugano - Pazzallo
→ S. 17

Im Juni 2017 erwarb die Anlagegruppe an der Via al Gaggio in Lugano (TI) ein Neubauprojekt für eine Wohnliegenschaft. Geplant sind die Erstellung von drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 36 Wohnungen, 5 Reiheneinfamilienhäusern und 58 Parkplätzen. Die Reiheneinfamilienhäuser sind zum Verkauf vorgesehen. Das gesamte Investitionsvolumen beträgt rund CHF 18 Mio. mit einer erwarteten Bruttorendite von über 5%. Das Neubauprojekt wird mit Implenia Schweiz AG, Dietlikon, als Totalunternehmer realisiert. Baubeginn ist im August 2017, Fertigstellung ist für September 2019 geplant.

Umbauprojekte



3 Oberrohrdorf
→ S. 14

Die Wohnliegenschaft in Oberrohrdorf, Badenerstrasse 6-12, (AG) wird aktuell gesamtrenoviert und der Dachstock ausgebaut für eine Investitionssumme von insgesamt rund CHF 3.5 Mio. 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.

Die Liegenschaft in Bern, Gotenstrasse 21, (BE) wird bis Ende 2017 totalsaniert. Zusätzlich werden durch eine Grundrissänderung und Umnutzung des Westflügels insgesamt elf neue Wohnungen entstehen und der Wohnungsmix damit verbessert. Baustart war im Mai 2017. Die geplante Investition beträgt rund CHF 3.9 Mio.

Bei der Liegenschaft in Meyrin Mategnin (GE) wurde die Aussenhülle für 1.7 Mio saniert. Weitere grössere Investitionen wurden bei den Liegenschaften in Vernier, Granges-Lévrier 12-13 (GE) mit dem Ersatz der Fenster und in Vouvry, Vieux-Port 5 und 7 (VS) mit der Sanierung mehrerer Wohnungen getätigt.

Entwicklungsprojekte

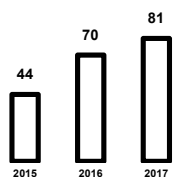
Neben dem Entwicklungsprojekt der Liegenschaft am Bahnhof in Lausanne-Malley (VD) mit der geplanten Umnutzung in eine Wohnnutzung verläuft die Planung der Entwicklung des Lorze Areals in Baar (ZG) planmässig.

Finanzierung

Die Fremdfinanzierungsquote betrug 23.1% per 30.06.2017 (Vorjahr 24.3%) und liegt damit weiterhin in der oberen Hälfte der strategischen Bandbreite von 15 - 25%. Der thesaurierte Nettoertrag betrug im Geschäftsjahr CHF 13 Mio. (Vorjahr CHF 11.4 Mio.).

Während der Berichtsperiode wurden für einen Kapitalabruf und eine Sacheinlage neue Ansprüche im Wert von CHF 55.2 Mio. ausgegeben. Die offenen Kapitalzusagen betrugen CHF 63.4 Mio. per Ende Juni 2017.

Anzahl Anleger
per 30.06.



Ertragsentwicklung und Gesamterfolg

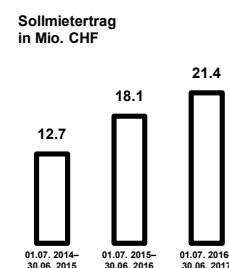
Der Sollmietertrag stieg auf Grund des Portfoliowachstums auf CHF 21.4 Mio. (Vorjahr CHF 18.1 Mio.) im Geschäftsjahr. Für das nächste Geschäftsjahr ist aufgrund des Portfoliowachstums ein Anstieg auf CHF 25 Mio. zu erwarten.

Die Mietausfallquote sank leicht auf 6.4% (Vorjahr 6.6%). Die Mietausfallquote der Liegenschaften mit Wohnnutzung lag bei 5.4% (5.3%). In Holderbank (AG) stieg ein Jahr nach der Erstvermietung der Leerstand aufgrund hoher Mieterfluktuation. Inzwischen konnte der Leerstand dank einer Mietzinssenkung bei Neuvermietungen wieder unter 10% gesenkt werden. Viele Hobbyräume und Einstellhallenplätze haben jedoch Mühe einen Mieter zu finden. In Lyssach (BE) bleibt der Leerstand, trotz attraktiver Mieten, hoch. Grössere Leerstände sind ebenfalls in Urtenen-Schönbühl (BE) und Solothurn (SO) zu verzeichnen.

Die Aufwendungen für den Unterhalt der Liegenschaften im Verhältnis zum Soll-Mietertrag beliefen sich auf 17.2% und liegen damit deutlich über dem Vorjahreswert von 13.5%. Dies ist auf die Renovationsarbeiten der Liegenschaften in Meyrin Mategnin (VD) und Oberrohrdorf (AG) zurückzuführen. Aufgrund des laufenden Umbauprojektes in Bern (BE) werden die Aufwendungen für Unterhalt auch im nächsten Geschäftsjahr unverändert hoch bleiben.

Die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) betrug 69.70% gegenüber Vorjahr 71.96% und blieb somit im Rahmen der Vorjahre. Der Verwaltungsaufwand reduzierte sich auf 6.9% (Vorjahr 7.9%) des Sollmietertrags.

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres betrug CHF 13.0 Mio. (Vorjahr CHF 11.4 Mio.) was das Portfoliowachstum widerspiegelt. Zusammen mit den nicht realisierten Kapitalgewinnen bei Ankäufen und der jährlichen Neubewertung des Portfolios resultierte ein Gesamterfolg von CHF 16.5 Mio. (Vorjahr CHF 20 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. Im Juni 2017 wurden ebenfalls 19 Bewertungen im Gesamtwert von CHF 198 Mio aktualisiert. Elf Liegenschaften wurden höher, zwei tiefer und sechs in etwa gleich bewertet.

Die angewandten Diskontsätze wurden dabei um durchschnittlich 0.21% (31.12.2016) und 0.07% (30.6.2017) gesenkt und liegen zwischen 3.4% und 4.6%. Der durchschnittliche Diskontsatz per 30. Juni 2017 betrug 3.99 % (Vorjahr 4.06%). Die Aufwertung vor latenten Steuern betrug rund CHF 7.2 Mio. Investitionen von CHF 2.4 Mio. wurden aktiviert.

Transaktionen und Neubauprojekte

01.07.2016 – 30.06.2017

Käufe Bestandesliegenschaften	Datum	Kaufpreis in CHF	Bruttorendite
Rue du Grand-Pré 8/10, Lausanne Malley (VD) ¹	01.09.2016	10'400'000	5.44%
Chemin de Villardiez 40, Pully (VD)	01.09.2016	2'870'000	4.69%
Chemin de l'Ancien Péage 2/4, Versoix (GE)	22.02.2017	22'650'000	5.06%
Kohlenberggasse 19-23, Basel (BS)	01.03.2017	23'100'000	5.34%
Rue de Neuchâtel 8, Genf (GE) ¹	01.05.2017	5'360'000	4.49%
Total		64'380'000	5.16%

Laufende Neubauprojekte	Investitionen in CHF
Aux Vieilles Chenevières, Port-Valais (VS) ¹ 06.10.2016 – 30.06.2017	8'055'296
Total	8'055'296

Käufe Bauland	Kaufpreis in CHF
Via al Gaggio, Lugano Pazzallo (TI) ¹	4'255'674
Total	4'255'674

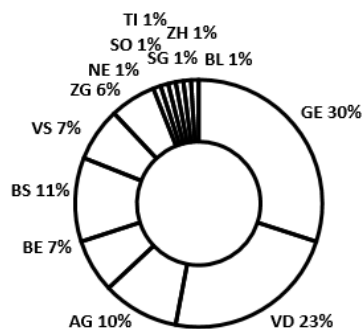
Verkäufe	Verkaufspreis in CHF
Total	0

¹ Bei Grundbuchamt angemeldet, GB-Eintrag ausstehend per 30.06.2017

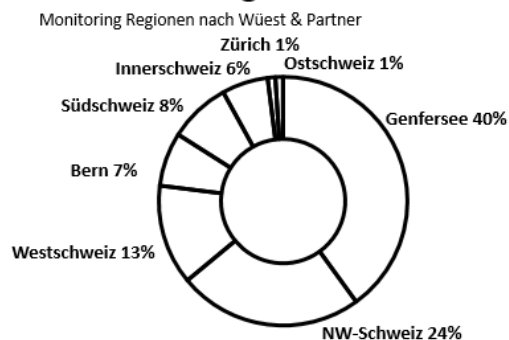
11

Portfoliostruktur nach Verkehrswerten per 30. Juni 2017

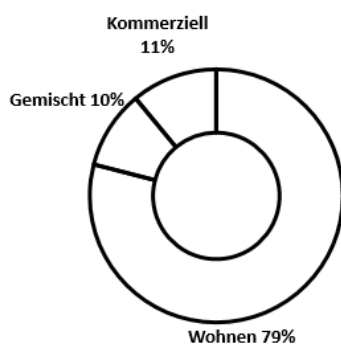
nach Kantonen



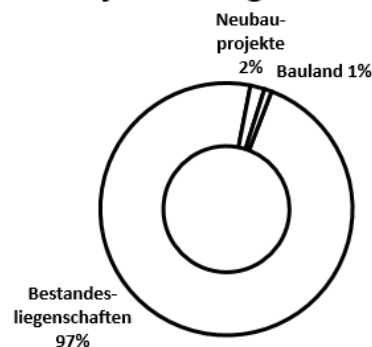
nach Marktregionen



nach Nutzungsarten

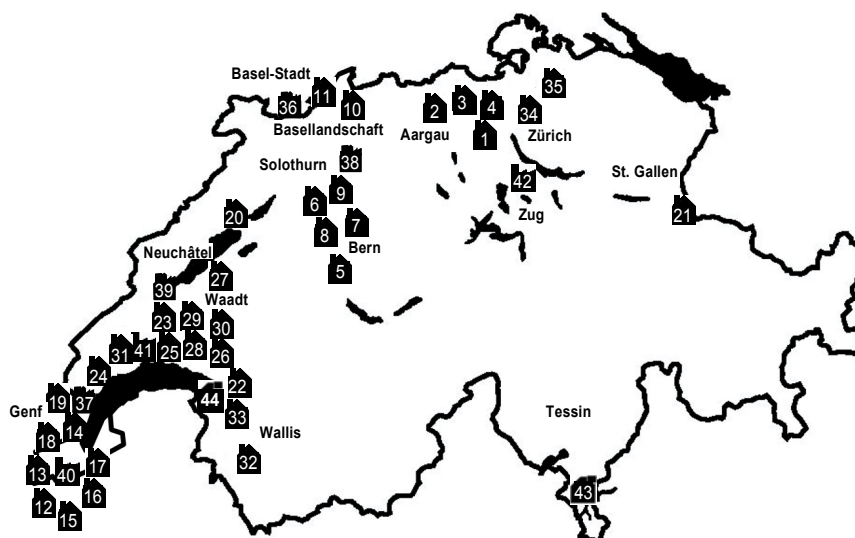


nach Objektstrategien



Geografische Verteilung der Objekte

Wohnen
 Kommerziell
 Gemischt
 Neubauprojekte



Inventar der Grundstücke per 30. Juni 2017

Nr.	Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.07.16 – 30.06.17	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
Wohnliegenschaften										
1	Bergdietikon	Egelseestrasse 8	AG	1983	6	1	3'122'338	3'363'000	158'962	15.2%
2	Holderbank	Buchenweg 12-15	AG	2014	69	-	21'882'474	23'790'000	1'234'904	16.9%
3	Oberrohrdorf	Badenerstrasse 6/8/10/12	AG	1963	32	-	6'067'631	7'260'000	316'938	0.1%
4	Spreitenbach	Poststrasse 180	AG	1966	49	-	12'174'444	12'300'000	613'072	1.9%
5	Bern	Gotenstrasse 21	BE	1959	13	7	4'474'360	4'410'000	169'611	0.0%
6	Burgdorf	Eyfeldweg 1/3	BE	1956	18	-	2'341'104	2'370'000	153'210	1.1%
7	Hindelbank	Unterdorfweg 6/8	BE	1965	12	-	2'616'198	2'890'000	155'280	1.7%
8	Lyssach	Lindenmatte 1-7, Burgdorfstr.3	BE	1981	53	-	14'533'026	14'470'000	823'002	20.0%
9	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 76 c/d/e	BE	1996	24	-	8'466'191	8'630'000	493'970	18.3%
10	Pratteln	Augsterheglistrasse 52/56	BL	1964	14	-	4'235'253	4'314'000	227'388	9.5%
11	Basel	Erlkönigweg 31-41	BS	2015	48	-	19'816'084	25'770'000	1'105'680	0.8%
12	Bernex	Chemin de Pré-Polly 12	GE	1977	6	-	2'284'714	2'480'000	125'418	0.0%
13	Bernex	Sous-Le-Têt 27,28,30	GE	1970	22	-	9'473'930	10'550'000	542'128	2.5%
14	Genf	Rue de Lyon 14	GE	1960	20	4	7'947'698	8'135'000	375'248	4.1%
15	Grand Lancy	Av. des Communes Réunies 62/76	GE	1967	162	9	33'222'165	33'700'000	2'266'958	1.9%
16	Meyrin	Avenue Francois-Besson 22	GE	1967	28	1	7'659'957	9'450'000	464'455	3.1%
17	Meyrin	Avenue de Mategnin 67/69	GE	1967	34	-	11'708'316	13'940'000	651'814	0.8%
18	Vernier	Rue Grange-Lévrier 12/13	GE	1976	47	-	15'475'763	15'390'000	822'471	2.0%
19	Versoix	Chemin de l'Ancien Péage 2/4	GE	1963	70	3	23'516'195	23'610'000	399'199	1.4%
20	Le Landeron	Route de Neuveville 43/43a/43b	NE	1967	24	-	5'727'777	5'750'000	288'800	19.2%
21	Sargans	Ragazerstrasse 37A	SG	1994	11	-	2'901'620	3'008'000	165'981	12.6%
22	Aigle	Chemin des Dents-du-Midi 42	VD	1990	21	1	5'448'384	5'650'000	298'107	0.4%
23	Epalinges	Grand Chemin 59	VD	1984	9	-	3'256'649	3'530'000	190'750	0.8%
24	Etoy	Clos Devant 2/4, Jura 1	VD	1992	24	2	8'982'365	10'000'000	526'663	1.8%
25	Lausanne	Chemin Aimé-Steinlen 10	VD	2002	12	-	5'960'094	7'240'000	342'369	3.0%
26	Mézières	Ch. de L'Ancien Tram 2/4/6/8/10	VD	2012	55	-	17'871'646	19'800'000	1'058'810	0.8%
27	Payerne	Rue de la Gare 4/4bis	VD	1993	24	3	6'056'883	6'101'000	369'567	4.0%
28	Pully	Chemin de Villardiez 40	VD	1965	10	-	2'990'501	3'005'000	112'260	2.1%
29	Servion	Chemin du Moléson 1/3/5/7	VD	1992	24	-	7'190'158	8'170'000	461'701	8.0%
30	Servion	Chemin du Vieux Collège 5/7	VD	1991	39	-	10'763'623	11'500'000	667'909	5.4%
31	St. Prex	Chemin du Cherrat 8	VD	1974	19	-	4'238'058	4'727'000	232'302	0.8%
32	Martigny	Rue des Finettes 32	VS	1975	67	-	12'498'723	13'100'000	737'722	5.2%
33	Vouvry	Rue du Vieux-Port 5/7	VS	1964	45	-	8'374'827	9'662'000	535'318	5.8%
34	Oberengstringen	Zürcherstrasse 153	ZH	1951	9	-	2'252'274	2'061'000	129'094	5.4%
35	Rümlang	Friedackerstrasse 7	ZH	1955	6	-	1'493'719	1'550'000	88'988	6.7%
Liegenschaften mit gemischter Nutzung										
36	Basel	Kohlenberggasse 19-23	BS	1971	42	19	23'617'433	23'700'000	412'809	10.4%
37	Genf	Rue de Neuchâtel 8	GE	1959	11	3	5'568'779	5'602'000	31'522	0.0%
38	Solothurn	Berstorstrasse 6; Oberer Winkel 1/3	SO	1986	12	3	5'835'917	5'747'000	298'856	29.6%
39	Yverdon	Rue du Lac 49	VD	1960	12	12	9'665'255	9'580'000	513'618	3.4%
Kommerziell genutzte Liegenschaften										
40	Meyrin	Chemin de Grenets 18	GE	1995	1	2	11'359'715	12'160'000	645'348	0.0%
41	Lausanne – Malley	Rue du Grand-Pré 8/10	VD	1968	2	14	11'194'372	11'330'000	471'557	0.1%
42	Baar	Haldenstrasse 1/3/5; Langgasse 40	ZG	1995	-	150	25'343'240	25'900'000	1'770'174	16.0%
Neubauprojekte										
43	Lugano Pazzallo	Via al Gaggio	TI				4'255'674	4'255'674		
44	Port-Valais	Aux Vieilles Chenevières	VS				8'055'296	8'173'327		
Gesamttotal					1'209	234	421'920'823	448'124'001	21'449'929	6.4%

Liegenschaftsverzeichnis

per 30. Juni 2017

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: 7'260'000 / Whg. 32 / KF -



AG, Spreitenbach 4
Poststrasse 180
Verkehrswert: 12'300'000 / Whg. 49 / KF -



BE, Bern 5
Gotenstrasse 21
Verkehrswert: 4'410'000 / Whg. 13 / KF 7



BE, Burgdorf 6
Eyfeldweg 1/3
Verkehrswert: 2'370'000 / Whg. 18 / KF -



BE, Hindelbank 7
Unterdorfweg 6/8
Verkehrswert: 2'890'000 / Whg. 12 / KF -



BE, Lyssach 8
Lindenmatte 1-7, Burgdorfstrasse 3
Verkehrswert: 14'470'000 / Whg. 53 / KF -



BE, Urtenen-Schönbühl 9
Grubenstrasse 76 c/d/e
Verkehrswert: 8'630'000 / Whg. 24 / KF -



BL, Pratteln 10
Augsterheglstrasse 52/56
Verkehrswert: 4'314'000 / Whg. 14 / KF -



BS, Basel 11
Erlikönigweg 31-41
Verkehrswert: 25'770'000 / Whg. 48 / KF -



GE, Bernex 12
Chemin de Pré-Polly 12
Verkehrswert: 2'480'000 / Whg. 6 / KF -



GE, Bernex 13
Sous-Le-Têt 27, 28, 30
Verkehrswert: 10'550'000 // Whg. 22 / KF -



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



GE, Grand Lancy 15
Avenue des Communes-Réunies 62/76
Verkehrswert: 33'700'000 / Whg. 162 / KF 9



GE, Meyrin 16
Avenue François-Besson 22
Verkehrswert: 9'450'000 / Whg. 28 / KF 1



GE, Meyrin 17
Avenue de Mategnin 67/69
Verkehrswert: 13'940'000 / Whg. 34 / KF -



GE, Vernier 18
Rue Grange-Lévrier 12/13
Verkehrswert: 15'390'000 / Whg. 47 / KF -



GE, Versoix 19
Chemin de l'Ancien Péage 2/4
Verkehrswert: 23'610'000 / Whg. 70 / KF 3



NE, Le Landeron 20
Route de Neuveville 43/43a/43b
Verkehrswert: 5'750'000 / Whg. 24 / KF -



SG, Sargans 21
Ragazerstrasse 37A
Verkehrswert: 3'008'000 / Whg. 11 / KF -



VD, Aigle 22
Chemin des Dents-du-Midi 42
Verkehrswert: 5'650'000 / Whg. 21 / KF 1



VD, Epalinges 23
Grand Chemin 59
Verkehrswert: 3'530'000 / Whg. 9 / KF -



VD, Etoy 24
Chemin du Clos Devant 2/4, Jura 1
Verkehrswert: 10'000'000 / Whg. 24 / KF 2



VD, Lausanne 25
Chemin Aimé-Steinlen 10
Verkehrswert: 7'240'000 / Whg. 12 / KF -



VD, Mézières 26
Chemin de l'Ancien Tram 2/4/6/8/10
Verkehrswert: 19'800'000 / Whg. 55 / KF -



VD, Payerne 27
Rue de la Gare 4/4bis
Verkehrswert: 6'101'000 / Whg. 24 / KF 3



VD, Pully 28
Chemin de Villardiez 40
Verkehrswert: 3'005'000 / Whg. 10 / KF -



VD, Servion 29
Chemin du Moléson 1/3/5/7
Verkehrswert: 8'170'000 / Whg. 24 / KF -



VD, Servion 30
Rue du Vieux Collège 5/7
Verkehrswert: 11'500'000 / Whg. 39 / KF -



VD, Saint-Prex 31
Chemin du Cherrat 8
Verkehrswert: 4'727'000 / Whg. 19 / KF -



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



VS, Vouvry 33
Rue du Vieux-Port 5/7
Verkehrswert: 9'662'000 / Whg. 45 / KF -



ZH, Oberengstringen 34
Zürcherstrasse 153
Verkehrswert: 2'061'000 / Whg. 9 / KF -



ZH, Rümlang 35
Friedackerstrasse 7
Verkehrswert: 1'550'000 / Whg. 6 / KF -

Liegenschaften mit gemischter Nutzung



BS, Basel 36
Kohlenberggasse 19-23
Verkehrswert: 23'700'000 / Whg. 42 / KF 19



GE, Genf 37
Rue du Neuchâtel 9
Verkehrswert: 5'602'000 / Whg. 11 / KF 3



SO, Solothurn 38
Berntorstrasse 6, Oberer Winkel 1/3
Verkehrswert: 5'747'000 / Whg. 12 / KF 3

17



VD, Yverdon-les-Bains 39
Rue du Lac 49 / Rue du Collège 2
Verkehrswert: 9'580'000 / Whg. 12 / KF 12

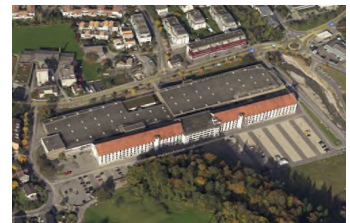
Kommerziell genutzte Liegenschaften



GE, Meyrin 40
Chemin de Grenets 18
Verkehrswert: 12'160'000 / Whg. 1 / KF 2



VD, Lausanne-Malley 41
Rue du Grand-Pré 8/10
Verkehrswert: 11'330'000 / Whg. 2 / KF 14



ZG, Baar 42
Haldenstrasse 1/3/5; Langgasse 40
Verkehrswert: 25'900'000 / Whg. - / KF 150

Neubauprojekte



TI, Lugano Pazzallo 43
Via al Gaggio
Verkehrswert: 4'255'673 / Whg. 22 / KF -



VS, Port-Valais 44
Aux Vieilles Chenevières
Verkehrswert: 8'173'327 / Whg. 33 / KF -

Jahresrechnung

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Vermögensrechnung

Aktiven	30.06.2016	30.06.2017
	CHF	CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	1'262'393	1'367'719
Kurzfristige Forderungen	2'975'782	4'542'934
Aktive Rechnungsabgrenzungen	385'013	273'950
Total Umlaufvermögen	4'623'188	6'184'603
Anlagevermögen		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	0	4'255'674
Angefangene Bauten (inkl. Land)	0	8'173'327
Fertige Bauten	361'289'000	435'695'000
Total Anlagevermögen	361'289'000	448'124'001
Total Aktiven (Gesamtvermögen)	365'912'188	454'308'604

Passiven	30.06.2016	30.06.2017
	CHF	CHF
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	4'284'443	5'501'228
Passive Rechnungsabgrenzungen	661'720	403'243
Hypothekarschulden	87'682'115	103'532'346
Latente Steuern	8'357'554	9'696'300
Total Fremdkapital	100'856'669	119'133'117
Nettovermögen	264'926'357	335'175'487
Total Passiven	365'912'188	454'308'604

Erfolgsrechnung

	01.07.2015 - 30.06.2016 CHF		01.07.2016 - 30.06.2017 CHF	
Mietertrag netto	16'931'726	93.6%	20'087'531	93.7%
Soll Mietertrag	18'117'802	100.0%	21'449'929	100.0%
Minderertrag Leerstand	-1'153'031	-6.4%	-1'307'534	-6.1%
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkosten	-33'045	-0.2%	-54'864	-0.2%
Unterhalt Immobilien	-2'442'657	-13.5%	-3'690'361	-17.2%
Instandhaltung	-1'601'780	-8.8%	-1'865'813	-8.7%
Instandsetzung	-840'877	-4.7%	-1'824'547	-8.5%
Operativer Aufwand	-2'379'347	-13.1%	-3'110'640	-14.4%
Ver- und Entsorgungskosten	-291	0.0%	-2'971	0.0%
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-750'110	-4.1%	-898'261	-4.2%
Forderungsverluste, Delkredereveränderungen	-25'309	-0.2%	14'471	0.1%
Versicherungen	-242'467	-1.3%	-230'279	-1.1%
Bewirtschaftungshonorare	-763'415	-4.2%	-886'265	-4.1%
Vermietungs- und Insertionskosten	-66'727	-0.4%	-41'785	-0.2%
Steuern und Abgaben	-311'852	-1.7%	-439'582	-2.0%
Übriger operativer Aufwand	-219'176	-1.2%	-625'968	-2.9%
Operatives Ergebnis	12'244'813	67.7%	13'286'530	66.1%
Sonstige Erträge	669'657	3.7%	362'176	1.7%
Zinsertrag	19'298		0	
Ertrag Ausgabe/- Rücknahmekommission	226'547		14'350	
Übriger Ertrag	423'811		347'826	
Finanzierungsaufwand	-520'730	-2.9%	-605'232	-2.8%
Hypothekarzinsen	-520'006		-605'232	
Sonstige Passivzinsen	-724		0	
Bankspesen und Kommissionen Hypotheken	0		0	
Verwaltungsaufwand	-1'435'697	-7.9%	-1'473'075	-6.9%
Honorar Geschäftsführung	-1'292'151		-1'288'764	
Honorare Anlagekomitee	-5'400		-7'140	
Vergütung an Verwaltungsrechnung	-46'490		-63'037	
Schätzungsaufwand	-53'924		-79'030	
Revisionsaufwand	-27'681		-33'888	
Übriger Verwaltungsaufwand	-10'051		-1'216	
Ertrag/Aufwand aus Mutation Ansprüche	623'298		1'380'589	
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgaben	627'254		1'380'590	
Ausrichtung laufender Erträge bei Rücknahmen	-3'956		-1	
Nettoertrag des Rechnungsjahres	11'446'250		12'950'987	

	01.07.2015 – 30.06.2016 CHF	01.07.2016 – 30.06.2017 CHF
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Nicht realisierte Kapitalgewinne (netto)	8'524'198	3'506'677
Nicht realisierte Kapitalgewinne	15'471'246	8'812'466
Nicht realisierte Kapitalverluste	-1'245'194	-3'967'043
Veränderung latente Steuern	-5'701'854	-1'338'746
Gesamterfolg der Berichtsperiode	19'970'448	16'457'664
Verwendung des Erfolgs¹		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	11'446'250	12'950'987
Übertrag auf Kapitalkonto	11'446'250	12'950'987

Entwicklung Anspruchsbestand

	01.07.2015 – 30.06.2016	01.07.2016 – 30.06.2017
	Ansprüche	Ansprüche
Bestand zu Beginn des Rechnungsjahres	162'785.1643	198'350.5204
Ausgaben	35'633.9251	40'137.5625
Rücknahmen	-68.5690	0
Bestand am Ende der Rechnungsperiode	198'350.5204	238'488.0830
Gekündigte Ansprüche	0	0

Entwicklung Nettovermögen

	01.07.2015 – 30.06.2016 CHF	01.07.2016 – 30.06.2017 CHF
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	200'544'541	264'926'357
Ausgabe von Ansprüchen	44'498'994	53'791'466
Rücknahme von Ansprüchen	-87'626	0
Ausschüttungen	0	0
Gesamterfolg	19'970'448	16'457'664
Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode	264'926'357	335'175'487

¹ Der Nettoertrag eines Rechnungsjahres wird thesaurierend, jährlich per Geschäftsjahresabschluss, zum Vermögen geschlagen.

Anlagegruppe

Gesundheitsimmobilien Schweiz

Anlagentätigkeit und Ergebnisse

Portfolioentwicklung



Klinik CIC,
Montreux-Clarens
(VD)

Bei der Klinik CIC in Montreux-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 stieg 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 6.05%.

Im Geschäftsjahr 2016 - 2017 wurden Investitionen in der Höhe von insgesamt CHF 7.7 Mio. durch die Anlagegruppe getätigt. Der Marktwert der Liegenschaft inkl. Erweiterungsbau beträgt per 30. Juni 2017 CHF 53.0 Mio.

Gleichzeitig mit der Renovation der Bestandesliegenschaft wird aktuell die gesamte Fassade des Bestandesbaus renoviert. Die vollständige Fassadenrenovation war im ursprünglichen Baubeschrieb nicht vorgesehen und erhöht die Energieeffizienz des Gebäudes signifikant. Die Anlagegruppe als Besitzerin des Klinikgebäudes erfüllt auf diese Weise die kantonalen Vorgaben für Grossverbraucher zur Minimierung des Energieverbrauchs.

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. Der Entscheid ist entgegen ursprünglicher Erwartungen noch ausstehend. Mit einem Entscheid ist neu im Herbst 2017 zu rechnen.

Per Ende Geschäftsjahr umfasst das Portfolio somit weiterhin die Bestandesliegenschaft im Kanton Waadt sowie das geplante Neubauprojekt im Kanton Wallis. Weitere Ankäufe für die Anlagegruppe sind laufend in Prüfung.

Finanzierung

Die strategische Fremdfinanzierungsquote beträgt 15 - 25%. Die Fremdfinanzierungsquote per Stichtag 30. Juni 2017 belief sich auf 17.8% (Vorjahr 19.8%). Während der Berichtsperiode wurden für Kapitalabrufe neue Ansprüche im Wert von CHF 6.9 Mio. (Vorjahr CHF 31.8 Mio.) ausgegeben. Die offenen Kapitalzusagen betrugen CHF 17.0 Mio. per Ende Juni 2017 (Vorjahr CHF 11.5 Mio.).

Ertragsentwicklung und Gesamterfolg

Das operative Ergebnis der Anlagegruppe betrug im Geschäftsjahr CHF 1.2 Mio. (Vorjahresperiode 31.08.2015 - 30.06.2016: CHF 0.9 Mio.). Dies entspricht 87.9% der Mieteinnahmen (Vorjahr 93.6%). Die Ausgaben für Versicherung und Steuern stiegen mit Fortschritt des Bauprojektes und der damit verbundenen Erhöhung des Gebäudewertes stark an, während der Mieter während der Projektdauer eine reduzierte Miete bezahlt.

Aufgrund der Gesamtvermietung der Liegenschaft in Montreux-Clarens betragen die Leerstandquote und die Mietzinsausfallquote 0%. Die EBIT-Marge sank im Vergleich zum Vorjahr von 92.6% auf 73.8%. Neben den liegenschaftsbezogenen Kosten stiegen ebenfalls der Finanzierungsaufwand, da nach Fertigstellung des Erweiterungsbaus per Oktober 2016 keine Bauzinsen mehr aktiviert wurden, als auch der Verwaltungsaufwand aufgrund des stark zunehmenden Gebäudewerts.

Der Nettoertrag der Anlagegruppe belief sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf CHF 1.0 Mio und blieb damit auf Vorjahresniveau. Zusammen mit den nicht realisierten Kapitalgewinnen beim Renovationsprojekt sowie beim per Ende Oktober abgeschlossenen Erweiterungsprojekt resultierte ein Gesamterfolg von CHF 2.2 Mio. (Vorjahr CHF 2.5 Mio.). Der Erfolg des Erweiterungs- und Renovationsprojektes, der aus der Differenz zwischen dem Schätzwert von Wüest Partner AG per Projektende und den erwarteten Projektkosten resultiert, wird gleichmässig auf die Projektdauer verteilt.

Die Anlagerendite betrug für das abgelaufene Geschäftsjahr 5.78%. Im Vorjahr betrug diese wegen des Einwertungsgewinns beim Ankauf der Liegenschaft CIC in Montreux-Clarens 9.55%. Die Netto-Cashflowrendite belief sich dabei auf 2.53% (Vorjahr 3.22%), und die Wertänderungsrendite auf 3.25% (Vorjahr 6.33%). Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2016 – 2017 beträgt CHF 27.00 pro Anspruch (Vorjahr CHF 32.00). Es besteht die Möglichkeit zur kostenlosen Wiederanlage des Ausschüttungsbetrages.

Wertentwicklung Portfolio

Die Schätzung der Liegenschaft CIC in Montreux-Clarens inkl. des laufenden Erweiterungsprojektes per Projektende (31.8.2017) wurde am 30. Juni 2017 aktualisiert. Sie stieg im Vergleich zur letztjährigen Schätzung (per 30. Juni 2016) um CHF 0.8 Mio. Der angewendete Diskontsatz sank um 0.1%.

Jahresrechnung Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Vermögensrechnung

Aktiven	30.06.2016	30.06.2017
	CHF	CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	350'326	301'700
Kurzfristige Forderungen	0	0
Aktive Rechnungsabgrenzungen	7'719	25'895
Total Umlaufvermögen	358'045	327'595
Anlagevermögen		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inkl. Land)	13'726'729	0
Fertige Bauten	29'960'000	53'031'153
Total Anlagevermögen	43'686'729	53'031'153
Total Aktiven (Gesamtvermögen)	44'044'774	53'358'748

Passiven		
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	587'345	599'100
Passive Rechnungsabgrenzungen	35'377	82'367
Hypothekarschulden	8'659'940	9'462'450
Latente Steuern	641'925	1'015'097
Total Fremdkapital	9'924'587	11'159'014
Nettovermögen	34'120'187	42'199'734
Total Passiven	44'044'774	53'358'748

Erfolgsrechnung

	31.08.2015 - 30.06.2016 CHF		01.07.2016 - 30.06.2017 CHF	
Mietertrag netto	916'666	100.0%	1'371'370	100.0%
Soll Mietertrag	916'666	100.0%	1'371'370	100.0%
Minderertrag Leerstand	0	0.0%	0	0.0%
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkosten	0	0.0%	0	0.0%
Unterhalt Immobilien	-894	-0.1%	-1'805	-0.1%
Instandhaltung	-894	-0.1%	-1'805	-0.1%
Instandsetzung	0	0.0%	0	0.0%
Operativer Aufwand	-58'194	-6.3%	-163'485	-11.9%
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	-8'469	-0.9%	-32'437	-2.4%
Bewirtschaftungshonorare	-18'333	-2.0%	-27'428	-2.0%
Vermietungs- und Insertionskosten	0	0.0%	0	0.0%
Steuern und Abgaben	-31'392	-3.4%	-103'620	-7.6%
Übriger operativer Aufwand	0	0.0%	0	0.0%
Operatives Ergebnis	857'578	93.6%	1'206'080	87.9%
Sonstige Erträge	158'976	17.3%	0	0.0%
Zinsertrag	0	0.0%	0	0.0%
Ertrag Ausgabe/- Rücknahmekommission	158'976	17.3%	0	0.0%
Übriger Ertrag	0	0.0%	0	0.0%
Finanzierungsaufwand	-21'669	-2.4%	-48'088	-3.5%
Hypothekarzinsen	0	0.0%	-47'633	-3.5%
Sonstige Passivzinsen	-438	0.0%	0	0.0%
Bankspesen und Kommissionen Hypotheken	-21'231	-2.3%	-455	0.0%
Verwaltungsaufwand	-167'723	-18.3%	-194'914	-14.2%
Honorar Geschäftsführung	-130'030		-169'164	
Vergütung an Verwaltungsrechnung	-4'870		-7'534	
Schätzungsaufwand	-25'323		-7'654	
Revisionsaufwand	-7'500		-3'562	
Übriger Verwaltungsaufwand	0		-7'000	
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	1'001'627		1'009'754	

	31.08.2015 - 30.06.2016 CHF	01.07.2016 - 30.06.2017 CHF
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Nicht realisierte Kapitalgewinne (netto)	1'497'824	1'246'696
Nicht realisierte Kapitalgewinne	2'139'749	1'619'868
Nicht realisierte Kapitalverluste	0	0
Veränderung latente Steuern	-641'925	-373'172
Gesamterfolg der Berichtsperiode	2'499'451	2'256'450
Ausschüttung und Verwendung des Erfolgs		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	1'001'627	1'009'754
Vortrag des Vorjahres	0	4'966
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	1'001'627	1'014'720
Zur Ausschüttung oder Wiederanlage vorgesehener Betrag	996'661	1'012'791
Vortrag auf neue Rechnung	4'966	1'929

Entwicklung Anspruchsbestand

	31.08.2015 - 30.06.2016	01.07.2016 - 30.06.2017
	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

	31.08.2015 - 30.06.2016 CHF	01.07.2016 - 30.06.2017 CHF
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	0	34'120'187
Ausgabe von Ansprüchen	31'620'736	6'819'760
Rücknahme von Ansprüchen	0	0
Ausschüttungen	0	-996'663
Gesamterfolg	2'499'451	2'256'450
Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode	34'120'187	42'199'734

Verwaltungsrechnung (Stammvermögen)

Patrimonium Anlagestiftung

Bilanz

Aktiven	30.06.2016 CHF	30.06.2017 CHF
Flüssige Mittel	67'858	27'764
Forderungen gegenüber Anlagegruppen	48'104	95'134
Übrige Forderungen	18	18
Aktive Rechnungsabgrenzung	6'335	8'156
Total Umlaufvermögen	122'315	131'072
Gründungs- und Organisationskosten	0	0
Total Anlagevermögen	0	0
Total Aktiven	122'315	131'072
Passiven	30.06.2016 CHF	30.06.2017 CHF
Übrige Verbindlichkeiten	0	0
Passive Rechnungsabgrenzung	20'500	29'250
Total Fremdkapital	20'500	29'250
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Gewinnvortrag	1'801	1815
Erfolg Geschäftsjahr	14	7
Total Stiftungskapital	101'815	101'822
Total Passiven	122'315	131'072

Erfolgsrechnung

Ertrag	01.07.2015 – 30.06.2016 CHF	01.07.2016 – 30.06.2017 CHF
Beiträge Anlagegruppe	51'360	70'570
Zinsertrag	0	0
Total Ertrag	51'360	70'570
Aufwand	01.07.2015 – 30.06.2016 CHF	01.07.2016 – 30.06.2017 CHF
Organe und Anlegerversammlung	32'135	41'863
Revisionsaufwand	2'740	3'240
Aufsicht	3'236	11'055
Mitgliederbeiträge Verbände	12'910	14'081
Verwaltungsaufwand	324	324
Abschreibung Gründungs- und Organisationskosten	0	0
Total Aufwand	51'346	70'563
Erfolg Geschäftsjahr	14	7

Anhang

1. Grundlagen und Organisation

Rechtsform und Zweck

Die Patrimonium Anlagestiftung ist eine Stiftung nach den Art. 80 - 89bis des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB), deren Zweck auf die gemeinsame Anlage und Verwaltung von Vorsorgegeldern beschränkt ist und welche die Spezialvorschriften des BVG und dessen Ausführungsbestimmungen (z.B. ASV, BVV 1, BVV 2) zu beachten hat. Soweit das BVG und seine Ausführungsbestimmungen keine auf die Anlagestiftungen anwendbare Regelung vorsehen, sind subsidiär die allgemeinen Bestimmungen des Stiftungsrechts anwendbar (Art. 53 g BVG).

Die Patrimonium Anlagestiftung hat ihren Sitz in Baar ZG und wurde am 23. Oktober 2009 gegründet. Sie führt die Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz und die Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz.

Urkunden und Reglemente

Inkrafttreten/Revision

Statuten	18.11.2013
Stiftungsreglement	18.11.2013
Organisationsreglement	17.02.2017
Richtlinien IKS & Risk Management	22.08.2014
Weisung Investment Controlling	18.02.2016
Entschädigungsreglement Stiftungsrat & Anlagekomitees	01.07.2016
Richtlinien zur Loyalität & Integrität	01.01.2014
Richtlinien Vermietungen an Nahestehende	17.02.2017
Anlagerichtlinien Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz	01.01.2015
Leitbild Nachhaltigkeit Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz	23.01.2015
Kostenreglement Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz	30.05.2016
Prospekt Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz	18.02.2016
Anlagerichtlinien Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz	18.02.2016
Kostenreglement Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz	30.05.2016

Organisation

Die Organe der Stiftung sind die Anlegerversammlung, der Stiftungsrat und die Revisionsstelle. Der Stiftungsrat kann bei Anlagegruppen Anlagekomitees einsetzen. In den Statuten, im Stiftungsreglement und im Organisationsreglement sind die Aufgaben und Kompetenzen festgelegt.

Der Stiftungsrat besteht aus mindestens fünf Mitgliedern und konstituiert sich selbst. Der Stiftungsrat und die Revisionsstelle werden jährlich durch die Anlegerversammlung gewählt. Eine aktuelle Übersicht über die Organisation und Organe ist auf Seite fünf dargestellt.

Der Stiftungsrat hat mit der Patrimonium Asset Management AG einen Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen. Patrimonium Asset Management AG ist mit der Geschäftsführung der Stiftung und der Vermögensverwaltung der Anlagegruppen beauftragt. Teilaufgaben können an Dritte delegiert werden. Wesentliche Dritte sind auf den Seiten 30 und 31 unter Organisation der Anlagetätigkeit aufgeführt. Patrimonium Asset Management AG und die Stiftungsräte, die gleichzeitig in einem Stiftungsrat eines Anlegers der Patrimonium Anlagestiftung sind, gelten als Nahestehende.

Ruedi Stutz*	Geschäftsführer Patrimonium Anlagestiftung
Hanspeter Berchtold*	Immobilien An- & Verkauf
Armin Gote	Portfolio Manager Anlagegruppe Wohnimmobilien
Karl Budinsky	Portfolio Manager Anlagegruppe Gesundheitsimmob.
Olivier Meyer	Projektleiter Immobilien Schweiz
Evelyne Ogger*	Rechnungswesen

*Zeichnungsberechtigung kollektiv zu zweien mit einem Stiftungsrat

Die Patrimonium Anlagestiftung wird von der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) beaufsichtigt.

Im Sinne von Art. 11 Abs. 1 ASV ernennt der Stiftungsrat mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person mit Sitz in der Schweiz als Schätzungsexperten. Die Schätzungsexperten werden jährlich ernannt und sind wiederwählbar. Der Schätzungsexperte führt die Bewertungen der erworbenen Liegenschaften sowie die periodischen Schätzungs-Updates gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien der Patrimonium Anlagestiftung durch. Bei der Stiftungsratssitzung am 26. Juni 2017 wurde Wüest Partner durch den Stiftungsrat als unabhängiger Schätzungsexperte wiedergewählt.

Die Revisionsstelle wird für ein Jahr auf Vorschlag des Stiftungsrates durch die Anlegerversammlung gewählt. Die Revisionsstelle nimmt ihre Aufgaben in Anwendung der in Art. 10 ASV und sinngemäss in Art. 52c BVG festgelegten Vorschriften wahr. Bei der letzten Anlegerversammlung am 23. September 2016 wurde die BDO AG, Zürich, als Revisionsstelle der Patrimonium Anlagestiftung wiedergewählt.

Risikomanagement und Interne Kontrollen

Die Patrimonium Anlagestiftung verfügt über ein internes Kontrollsystem (IKS). Der Stiftungsrat sorgt für ein angemessenes Risikomanagement und bestimmt die Grundlagen der unternehmerischen Risikopolitik. Er hat eine Weisung IKS & Risk Management erlassen. Die Ausgestaltung und Steuerung des IKS hat der Stiftungsrat an Patrimonium Asset Management AG delegiert.

Das Investment Controlling überprüft regelmässig die Einhaltung der Anlagerichtlinien. Der Stiftungsrat hat dazu eine Weisung erlassen.

Integrität und Loyalität in der Vermögensverwaltung

Die Stiftungsräte, die Mitglieder des Anlagekomitees der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz, sämtliche Personen, die bei der Patrimonium Asset Management AG mit der Geschäftsführung und Vermögensverwaltung betraut sind sowie beauftragte Dritte bestätigen der Stiftung jährlich die Einhaltung der Integritäts- und Loyalitätsvorschriften.

KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen)

Die Patrimonium Anlagestiftung ist seit Lancierung ihrer ersten Anlagegruppe als Mitglied durch ihren Geschäftsführer in der KGAST vertreten.

Für die Anlagegruppen Wohnimmobilien Schweiz und Gesundheitsimmobilien Schweiz werden die einheitlichen Kennzahlen von Immobilien-Anlagegruppen in Anlagestiftungen der KGAST berechnet und publiziert. Diese Kennzahlen wurden im Rahmen der Revision von der Revisionsstelle geprüft.

Mitgliedschaften

Die Patrimonium Anlagestiftung unterstützt das Ziel der Erhaltung und Förderung der beruflichen Vorsorge auf freiheitlicher und dezentraler Grundlage. Sie ist Mitglied des Vorsorgeforums, des Verbandes Immobilien Schweiz (VIS) und des Schweizerischer Pensionskassenverbandes ASIP und verpflichtet sich damit im Rahmen der ASIP-Charta zur Einhaltung der Grundsätze aller Loyalitäts- und Integritätsvorschriften des BVG.

2. Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze, Stetigkeit

Rechnungslegungsstandard

Die Rechnungslegung entspricht Swiss GAAP FER 26. Die Gliederung der Vermögensrechnung und Erfolgsrechnung richtet sich nach den Mindestgliederungsrichtlinien der KGAST (Richtlinie Nr.1 „Berechnung und Publikation der Kennzahlen von direkt in der Schweiz investierenden Immobilien-Anlagegruppen“ vom 01. September 2016).

Buchführungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Buchführung, Bilanzierung und Bewertung erfolgen nach den Vorschriften des Schweizerischen Obligationenrechts (OR), der Verordnung über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVV 2) und der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV). Für die Anlagegruppen und die Verwaltungsrechnung wird je gesondert Buch geführt.

Flüssige Mittel, kurzfristige Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Hypotheken werden zum Nominalwert bilanziert. Abgrenzungen werden gemäss letztem Kenntnisstand der Geschäftsführung berücksichtigt. Für allfällige Ausfallrisiken werden Wertberichtigungen gebildet.

Fertige Bauten werden mindestens einmal jährlich durch den unabhängigen Schätzungsexperten nach der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF) bewertet und zum ermittelten Wert bilanziert. Die Kapitalisierungssätze der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz sind auf Seite 9 aufgeführt. Unterjährig geschätzte Werte werden in den Jahresabschluss übernommen, sofern keine wesentlichen Änderungen seit der Schätzung ersichtlich sind. Angefangene Bauten werden zu den effektiven Anlagekosten abzüglich allfälliger Abschreibungen „at cost“ bilanziert. Der erwartete Erfolg von Neubauprojekten, der aus der Differenz zwischen dem Schätzwert von Wüest Partner AG per Projektende und den effektiven Projektkosten resultiert, wird gleichmässig auf die Projektdauer verteilt und monatlich zum Anlagevermögen geschlagen. Neubauprojekte, die zum Verkauf vorgesehen sind, werden während der Bauzeit at cost bilanziert. Die Hypothekarzinsen auf den Neubauprojekten werden aktiviert. Der Kurzbericht des Schätzungsexperten Wüest Partner AG ist auf Seite 36 abgedruckt.

Die latenten Grundstückgewinnsteuern werden anhand der Marktwertänderungen und der Besitzdauer pro Objekt ermittelt und bilanziert.

Berechnung und Publikation Nettoinventarwert (NAV)

Der Nettoinventarwert (NAV) pro Anspruch wird monatlich anfangs Folgemonat publiziert. Der NAV wird auf Basis der Erwartungsrechnung berechnet. Die Immobilien werden jährlich mindestens einmal neu bewertet. Allfällige Wertveränderungen der Immobilien werden zum Zeitpunkt der Neuschätzung

im NAV berücksichtigt. Der erwartete Erfolg von Neubauprojekten, der aus der Differenz zwischen dem Schätzwert von Wüest Partner AG per Projektende und den Projektkosten resultiert, wird seit September 2015 gleichmässig auf die Projektdauer verteilt und monatlich im NAV berücksichtigt. Der im Jahresbericht per 30. Juni publizierte und revidierte NAV kann vom anfangs Juli publizierten provisorischen und auf der Erwartungsrechnung basierenden NAV aufgrund von Nach- oder Neuschätzungen oder Abweichungen von der Erwartungsrechnung zum Jahresabschluss abweichen.

3. Erläuterung der Vermögensanlage und des Nettoergebnis aus Vermögensanlage

Anlagestrategie

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Die Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz verfolgt eine Kauf/Bau- und Managestrategie mit dem Ziel der langfristigen Wertsteigerung. Grundlage der Anlagestrategie bilden die Anlagerichtlinien und das Leitbild Nachhaltigkeit.

Der Fokus liegt auf Wohnliegenschaften im tiefen und mittleren Mietpreissegment mit Ausrichtung auf die gesamte Schweiz und Schwerpunkt auf Regionen mit gutem demographischem Entwicklungspotential.

Die Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz ergänzt den Ankauf bestehender Liegenschaften, welche ein Mietzinssteigerungspotential aufweisen, mit der Erstellung von Neubauten. Bauprojekte bilden einen wichtigen Bestandteil der Wachstumsstrategie.

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Die Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz investiert in Gesundheitsimmobilien in der Schweiz. Dazu gehören Gesundheitsimmobilien mit medizinischer Nutzung mit einem Ziel-Anteil am Gesamtportfolio in Höhe von 60% (Bandbreite 40% - 80%) sowie Gesundheitsimmobilien ohne medizinischer Nutzung mit einem Ziel-Anteil am Gesamtportfolio in Höhe von 40% (Bandbreite 20% - 60%).

Es wird eine angemessene Diversifikation nach Regionen, Objekten und Betreibern angestrebt.

Organisation der Anlagentätigkeit

Die Anlagerichtlinien werden durch den Stiftungsrat festgelegt. Patrimonium Asset Management AG ist im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages mit der Vermögensverwaltung der Anlagegruppen Wohnimmobilien Schweiz und Gesundheitsimmobilien Schweiz beauftragt.

Als unabhängiger Immobilien-Schätzungsexperte ist Wüest Partner AG von der Patrimonium Anlagestiftung beauftragt.

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Das Anlagekomitee Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz entscheidet auf Antrag von Patrimonium Asset Management AG über Erwerb und Verkauf

sowie über grössere Renovationen und Sanierungen von Immobilien. Entscheide über Geschäfte, welche ein Transaktionsvolumen von CHF 30 Mio. übersteigen, werden zusätzlich dem Stiftungsrat zur Genehmigung vorgelegt.

Das Anlagekomitee Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz wird durch den Stiftungsrat jeweils für ein Geschäftsjahr gewählt. Die Zusammensetzung des Komitees ist auf Seite fünf aufgeführt.

Bei der Verwaltung der Liegenschaften wird die Patrimonium Asset Management AG durch die regionalen Liegenschaftsbewirtschafter Niederer Immobilien und Verwaltungen AG, Ostermundigen, Baumann Verwaltungen und Treuhand AG, Bern, Régie du Rhône SA, Lancy, Wohnplus AG, Zürich, und MISA Management Immobilier SA, Lausanne, unterstützt. Hauswartungen sind teilweise an Synergie Services FM SA, Petit-Lancy, delegiert. Die Liegenschaftsbuchhaltungen werden seit 1. Januar 2016 durch Privera AG, Gümliigen, zentral geführt.

Die Liegenschaft in Baar (ZG) wird im Miteigentum mit 33% mit dem Patrimonium Swiss Real Estate Fund (Fondsleitung GAM AG) gehalten. Mit der Liegenschaftsbewirtschaftung ist Privera AG, Kriens, beauftragt. Das Facility Management ist an Treos AG, Kriens, delegiert.

Das Neubauprojekt „Les perles du lac“ in Port-Valais (VS) wird mit Batineg SA, Vésenaz, als Totalunternehmer realisiert. Das Mandat für die Baubegleitung wird durch Patrimonium Asset Management AG wahrgenommen. Mit der Erstvermietung ist Domicim Régie MK SA, Lausanne, beauftragt.

Das Neubauprojekt „Residenza Verde“ in Lugano – Pazzallo (TI) wird mit Implenia Schweiz AG, Dietlikon, als Totalunternehmer realisiert. Mit der Baubegleitung wurde Patrimonium Asset Management AG beauftragt. Das Sanierungs- und Umbauprojekt in Bern (BE) wird mit Renobau Planung + Bauleitung AG, Bern, realisiert. Für das Sanierungs- und Erweiterungsprojekt bei der Liegenschaft Oberrohrdorf (AG), wurde Realit Bautreuhand AG, Lenzburg, beauftragt.

Régie du Rhône SA, Lancy, Synergie Services FM SA, Petit-Lancy, Privera AG, Gümliigen, Treos AG, Kriens, SoRenova SA, Crans-Montana und der Patrimonium Swiss Real Estate Fund gelten als nahestehende Personen.

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Der Vermögensverwalter Patrimonium Asset Management AG entscheidet über Erwerb und Verkauf sowie über grössere Renovationen und Sanierungen von Immobilien. Patrimonium Healthcare Property Advisors AG ist als Advisor von Patrimonium Asset Management AG beauftragt.

Die Liegenschaftsverwaltung erfolgt durch Patrimonium Asset Management AG. Das Neubau- und Erweiterungsprojekt in Montreux-Clarens (VD) wird mit Losinger Marazzi AG, Bussigny, als Totalunternehmer realisiert.

Patrimonium Healthcare Property Advisors AG gilt als nahestehende Person.

Abweichung von Anlagerichtlinien

Bei der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz wurde beim Erwerb einer Liegenschaft ein Hypothekarkredit bei der Migros Bank übernommen. Für die Amortisation des Hypothekarkredits und die Zinszahlungen besteht ein Transaktionskonto bei der Migros Bank. Das kurzfristige Rating (Standard & Poors) der Migros Bank erfüllt mit A-2 die Mindestvorgabe für die liquiden Mittel

nicht. Der Stiftungsrat hat der Abweichung zugestimmt. Das Konto wird nach Ablauf der Hypothek am 28. Juni 2018 aufgelöst.

Sacheinlagen

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Der Bericht zur Sacheinlage des Mehrfamilienhauses in Pully des Fonds de prévoyance en faveur du personnel du groupe SICPA en Suisse ist auf Seite 7 aufgeführt. Die Revisionsstelle hat die Sacheinlage geprüft und die Einhaltung der gesetzlichen und reglementarischen Vorschriften bestätigt.

Erläuterung des Netto-Ergebnisses aus der Vermögensanlage

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Das Nettoergebnis aus der Vermögensanlage (Gesamterfolg des Rechnungsjahres) geht aus der Erfolgsrechnung der Anlagegruppe auf den Seiten 19 und 20 hervor. Auf den Seiten 6 bis 9 sind die Anlagetätigkeit und Ergebnisse erläutert.

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Das Nettoergebnis aus der Vermögensanlage (Gesamterfolg des Rechnungsjahres) geht aus der Erfolgsrechnung der Anlagegruppe auf den Seiten 24 und 25 hervor. Auf den Seiten 21 und 22 sind die Anlagetätigkeit und Ergebnisse erläutert.

4. Erläuterung weiterer Positionen der Jahresrechnung der Anlagegruppe

Hypotheken

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Es besteht eine Rollover-Hypothek bei der Credit Suisse mit einer Rahmenlaufzeit von einem Jahr und einer Benutzung von CHF 75'822'346 (Vorjahr CHF 84'912'115) per 30. Juni 2017. Die Verzinsung beträgt per 30. Juni 2017 0.63%. Seit dem 30. September 2016 besteht ausserdem eine Geldmarkthypothek über CHF 15'000'000 bei der Hypothekenzentrum AG. Die Verzinsung beträgt per 30. Juni 2017 0.42%. Beim Kauf einer Liegenschaft im Geschäftsjahr 2015 - 2016 wurde ein Hypothekarkredit bei der Migros Bank über CHF 2'830'000 mit Laufzeit bis am 28. Juni 2018 und Verzinsung von 1.277% übernommen. Die Tilgungsrate beträgt CHF 30'000 mit halbjährlichem Tilgungsrythmus. Die verbleibende Kreditsumme beträgt per 30.06.2017 CHF 2'710'000.

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Es besteht eine Rollover-Hypothek bei der Credit Suisse mit einer Rahmenlaufzeit von einem Jahr und einer Benutzung von CHF 9'462'450 (Vorjahr CHF 8'659'940) per 30. Juni 2017. Die Verzinsung beträgt per 30. Juni 2017 0.80%.

Ertrag Ausgabekommission

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Bei der Ausgabe von Ansprüchen wird ab 30. Mai 2016 neu keine Ausgabekommission mehr erhoben. Im Zusammenhang mit der Ausgabe von Ansprüchen kann von Dritten zur Deckung ihres Aufwandes eine Kommission erhoben werden.

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Bei der Ausgabe von Ansprüchen wird ab 30. Mai 2016 neu keine Ausgabekommission mehr erhoben. Im Zusammenhang mit der Ausgabe von Ansprüchen kann von Dritten zur Deckung ihres Aufwandes eine Kommission erhoben werden.

Honorar Geschäftsführung

Für die Leitung und Verwaltung der Anlagestiftung und die Vermögensverwaltung der Anlagegruppen durch Patrimonium Asset Management AG werden die Anlagegruppen mit einer Management Fee in der Höhe von maximal 0.5% pro Jahr belastet. Als Basis sind die durchschnittlichen Monatsendwerte des Anlagevermögens der Anlagegruppen für die Berechnung massgebend.

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Im Geschäftsjahr 2016 – 2017 wurde der Anlagegruppe eine reduzierte Management Fee in Höhe von 0.28% + MWST (Vorjahr 0.35% + MWST) belastet.

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Im Geschäftsjahr 2016 – 2017 wurde der Anlagegruppe eine reduzierte Management Fee in Höhe von 0.31% + MWST (Vorjahr 0.37% + MWST) belastet.

Honorare Anlagekomitee

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Die Honorare für die Mitglieder des Anlagekomitees Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz richten sich nach dem Entschädigungsreglement vom 1. Juli 2016. Die Entschädigungen der Mitglieder betragen pauschal CHF 3'500 pro Amtsjahr. Das Mitglied von Patrimonium Asset Management AG hat im Geschäftsjahr 2016 - 2017 kein Honorar bezogen.

Ausweis von Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen sowie Rückerstattungen

Die Patrimonium Anlagestiftung vereinnahmte oder vergütete keine Vertriebs- und Betreuungsentschädigung oder Rückerstattungen im Geschäftsjahr 2016 - 2017.

Mühewaltung bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten

Die Patrimonium Asset Management AG kann einer Anlagegruppe für die Mühewaltung bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten eine Kommission von maximal 3% der Gesamtkosten belasten.

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden der Anlagegruppe für die Erstellung der Neubauprojekte in Port-Valais (VS) und Lugano Pazzallo (TI) eine Kommission von je 1.5% der Gesamtkosten belastet. Die Kommission wird gleichmässig auf die Projektdauer verteilt. Für Renovationen und Umbauten wurden der Anlagegruppe im abgelaufenen Geschäftsjahr Kommissionen von 1.5% (Vorjahr 1.5%) des Investitionsvolumens von CHF 1'824'547 belastet.

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Für die Erstellung des Neubau- und Erweiterungsprojektes CIC in Montreux-Clarens (VD) wurde der Anlagegruppe eine Kommission von 1.5% der Gesamtkosten belastet. Die Kommission wird gleichmässig auf die Projektdauer verteilt.

Mühewaltung beim Kauf und Verkauf von Grundstücken und Liegenschaften

Die Patrimonium Asset Management AG kann einer Anlagegruppe für die Mühewaltung beim Kauf und Verkauf von Grundstücken und Liegenschaften eine Kommission von maximal 2% des Transaktionsvolumens belasten.

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden der Anlagegruppe Kommissionen von 1.05% (Vorjahr 0.54%) des Transaktionsvolumens belastet.

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Im abgelaufenen Geschäftsjahr tätigte die Anlagegruppe keine Transaktion. Es wurde der Anlagegruppe demnach keine diesbezügliche Kommission belastet (Vorjahr 0.97% des Transaktionsvolumens).

5. Erläuterungen zu Positionen der Verwaltungsrechnung

Organe und Anlegerversammlung

Die Honorare für die Stiftungsräte richteten sich im Geschäftsjahr 2016 – 2017 nach dem Entschädigungsreglement vom 1. Juli 2016. Die Entschädigung des Präsidenten beträgt CHF 14'000. Die Mitglieder des Stiftungsrates, erhalten eine pauschale Entschädigung von CHF 6'000 pro Amtsjahr. Die Mitglieder der Stifterin Patrimonium AG haben im Geschäftsjahr 2016 – 2017 kein Honorar bezogen.

6. Auflagen der Aufsichtsbehörden

Es bestehen keine Auflagen der Aufsichtsbehörden.

7. Weitere Informationen mit Bezug zur finanziellen Lage

Eigentumsbeschränkung / Verpfändung von Aktiven

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Bei der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz bestanden über den gesamten Immobilienbestand Eigentumsbeschränkungen per Bilanzstichtag von Total CHF 378.4 Mio. (Vorjahr CHF 275.7 Mio.) verpfändeten Aktiven.

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Bei der Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz bestanden über den gesamten Immobilienbestand Eigentumsbeschränkungen per Bilanzstichtag von Total CHF 53.0 Mio. (Vorjahr CHF 43.7 Mio.) verpfändeten Aktiven.

Solidarhaftung

Es bestehen keine Solidarhaftungen.

Nicht bilanzierte Verpflichtungen

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Per Bilanzstichtag bestehen nicht bilanzierte Verpflichtungen in Höhe von CHF 19,3 Mio. (Vorjahr CHF 0.0 Mio.).

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Per Bilanzstichtag bestehen nicht bilanzierte Verpflichtungen in Höhe von CHF 2,0 Mio. (Vorjahr CHF 0.0 Mio.).

8. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem Bilanzstichtag 30. Juni 2017 und dem 25. August 2017 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche sich auf die vorliegende Jahresrechnung auswirken.

Beschlussfassung des Stiftungsrates zur Jahresrechnung und Antrag an die Anlegerversammlung

Der Stiftungsrat der Patrimonium Anlagestiftung hat den vorliegenden Jahresbericht 2016 – 2017 am 25. August 2017 beraten. Er unterbreitet ihn mit dem vorliegenden Inhalt und in der vorliegenden Form der Anlegerversammlung der Patrimonium Anlagestiftung zur Beschlussfassung und Genehmigung.

Bericht des Immobilienschätzungsexperten



Patrimonium Anlagestiftung

Kurzbericht des Immobilien-Schätzungsexperten per 30. Juni 2017

1 Auftrag

Die Bewertungen der von der Patrimonium Anlagestiftung erworbenen Liegenschaften wurden von Wüest Partner AG – vertreten durch Nabil Aziz und Andreas Ammann – durchgeführt und entsprechen den gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien der Patrimonium Anlagestiftung (ASV, BVG, BVV2, KKV).

Die Liegenschaften der Patrimonium Anlagestiftung wurden anlässlich der Akquisitionen von Wüest Partner als unabhängigen Bewertungsexperten einzeln besucht und bewertet.

Die Bewertungen der Liegenschaften im Portfolio werden jährlich aktualisiert.

Die Patrimonium Anlagestiftung war verantwortlich für die Beschaffung der aktuellen Unterlagen der zu bewertenden Liegenschaften.

2 Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen nach den gesetzlichen Vorschriften und Standards erfolgten. Die Bewertungen wurden einheitlich nach der DCF-Methode von Wüest Partner erstellt. Der Marktwert wurde im Sinne des «fair value» definiert, d. h. des unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlichen Verkaufspreises, wie er in der Schweiz auch unter dem Begriff «Verkehrswert» verstanden wird.

Neubauprojekte: Der erwartete Erfolg bei Neubauprojekten, der aus der Differenz zwischen Schätzwert Wüest Partner per Projektende und effektive Projektkosten resultiert, wird gleichmässig auf die Projektdauer verteilt.

3 Bewertungsmethode

Die Bewertungen erfolgen nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d. h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen.

4 Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Wüest Partner bestätigt ihre Unabhängigkeit und garantiert die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit den Bewertungen.

Genf/Zürich, den 12. Juli 2017

Wüest Partner AG

Nabil Aziz (Partner)

Andreas Ammann (Partner)

Wüest Partner SA
Rue du Stand 60-62
1204 Genève
Suisse
T +41 22 319 30 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

Bericht der Revisionsstelle



Tel. 044 444 35 55
Fax 044 444 35 35
www.bdo.ch

BDO AG
Fabrikstrasse 50
8031 Zürich

Bericht der Revisionsstelle
An die Anlegerversammlung der

Patrimonium Anlagestiftung, Baar

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Patrimonium Anlagestiftung bestehend aus Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens (Seiten 18 bis 20 und 23 bis 25), Bilanz und Erfolgsrechnung der Verwaltungsrechnung (Seite 26) und Anhang (Seiten 27 bis 35) für das am 30. Juni 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Stiftungsrates

Der Stiftungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung einer internen Kontrolle mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Stiftungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer die interne Kontrolle, soweit diese für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrolle abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. Juni 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.



Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher und anderer Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung (Art. 9 ASV) und die Unabhängigkeit (Art. 34 BVV 2) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

Wir haben die weiteren in Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen werden.

Wir haben geprüft, ob

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- die Vorkehrungen zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das zuständige Organ hinreichend kontrolliert wird;
- die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 25. August 2017

BDO AG

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Stalder'.

Peter Stalder
Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'U. Pürro'.

Urban Pürro

Zugelassener Revisionsexperte

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