



**Jahresbericht
2017 – 2018
(1.7.2017 – 31.12.2018)**

Inhalt

Jahresbericht	2
Wichtige Kennzahlen Anlagegruppen	3
Organisation und Organe	5
Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz	
- Anlagetätigkeit und Ergebnisse	6
- Transaktionen und Neubauprojekte	11
- Portfoliostruktur	12
- Inventar der Grundstücke	13
- Liegenschaftsverzeichnis	15
Jahresrechnung	
- Vermögensrechnung	19
- Erfolgsrechnung	20
- Entwicklung Anspruchsbestand	21
- Entwicklung Nettovermögen	21
Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz	
- Anlagetätigkeit und Ergebnisse	22
- Transaktionen und Neubauprojekte	26
- Portfoliostruktur	26
- Liegenschaftsverzeichnis	27
Jahresrechnung	
- Vermögensrechnung	28
- Erfolgsrechnung	29
- Entwicklung Anspruchsbestand	30
- Entwicklung Nettovermögen	30
Verwaltungsrechnung	
- Bilanz	31
- Erfolgsrechnung	31
Anhang	32
- Bericht des Immobilienschätzungsexperten	41
- Bericht der Revisionsstelle	42

Jahresbericht

Sehr geehrte Anleger

Die Patrimonium Anlagestiftung hat ihr Wachstum auch im abgeschlossenen verlängerten Geschäftsjahr fortgesetzt. Aufgrund der Anpassung des Rechnungsjahres umfasst das Geschäftsjahr 18 Monate ab dem 1. Juli 2017 bis 31. Dezember 2018. Das Anlagevermögen der beiden Anlagegruppen stieg in der Periode auf über CHF 700 Millionen und wird im kommenden Jahr weiterwachsen. Die Anzahl Anleger der Stiftung erhöhte sich auf über 100.

Das Portfolio der Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz konnte um CHF 127 Millionen wesentlich ausgebaut werden und umfasst nun sechs Liegenschaften mit einem Anlagevermögen von CHF 180 Millionen. Weiteres Wachstum in den nächsten Jahren ist wichtig für die Diversifikation. Die Anlagegruppe ist mit der klaren Ausrichtung und den langfristigen, indexierten Mietverträgen eine gute Ergänzung zu einem Wohnportfolio und stösst bei den Anlegern auf gute Resonanz. Die Anzahl der Anleger ist im Geschäftsjahr deutlich von 18 auf 45 gestiegen. Mit einer Anlagerendite von 5.4% ist ein positives Ergebnis zu verzeichnen.

Die Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz ist mit den laufenden Neubauprojekten, unter anderem in Crissier und neu in Basel, den drei Entwicklungsprojekten in Baar, Birsfelden und Lausanne-Malley sowie den verschiedenen Erweiterungs- und Umnutzungsprojekten ausgezeichnet positioniert. Mit der Sacheinlage einer Baulandparzelle in Basel-Stadt von der Pensionskasse Kanton Baselandschaft im Dezember 2018 konnte ein vielversprechendes Investment realisiert werden. Im Januar 2019 konnte in Muttens in der Entwicklungszone Polyfeld in der Nähe der Fachhochschule Nordwestschweiz für rund CHF 10 Millionen eine weitere Liegenschaft in der Region Nordwestschweiz erworben werden. Mit einem Anstieg des Anlagevermögens um CHF 78 Millionen auf CHF 526 Millionen ist die Anlagegruppe im Geschäftsjahr gut gewachsen und konnte die Anzahl Anleger auf 88 weiter verbreitern. Die Anlagerendite 2018 betrug 4.4%.

Bei der Wohnnutzung bleibt das Thema Leerstand im Markt auch im kommenden Jahr anspruchsvoll. Der Sektor Immobilien Schweiz bleibt jedoch insgesamt auch für die nähere Zukunft ein attraktiver Markt.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen in die Patrimonium Anlagestiftung.

Baar, 22. Februar 2019

Alfred Theiler

Präsident des Stiftungsrates

Ruedi Stutz

Geschäftsführer

Wichtige Kennzahlen Anlagegruppen

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Vermögens-Kennzahlen	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2017	31.12.2018
Gesamtvermögen in MCHF	225.1	269.9	365.9	454.3	534.0
Anlagevermögen in MCHF	222.4	266.6	361.3	448.1	525.6
Nettovermögen in MCHF	177.4	200.5	264.9	335.2	421.1
Fremdfinanzierungsquote ¹	17.7%	23.2%	24.3%	23.1%	16.6%

Werte pro Anspruch (in CHF)	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2017	31.12.2018
Kapitalwert	1'125.74	1'183.17	1'277.94	1'351.11	1'432.04
Nettoertrag Rechnungsperiode	47.11	48.79	57.71	54.30	65.53
Nettoinventarwert	1'172.85	1'231.96	1'335.65	1'405.42	1'500.57

Performance-Kennzahlen ¹ (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 -31.12.2018
Mietausfallquote	3.41	3.96	6.55	6.35	6.29
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	70.53	68.33	71.96	69.70	66.99
TER _{ISA} (GAV) ^{2,4}	0.68	0.69	0.69	0.58	0.59
TER _{ISA} (NAV) ^{2,4}	0.85	0.90	0.94	0.79	0.77
Eigenkapitalrendite (ROE) ^{3,4}	4.41	4.76	7.54	4.91	4.17
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ^{2,4}	3.64	3.84	6.25	3.82	3.43
Anlagerendite	4.71	5.04	8.42	5.22	6.77
Verzinsung Fremdfinanzierungen	0.75	0.63	0.65	0.63	0.39
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen in Jahren	0.09	0.08	0.14	0.99	1.73

Performance-Kennzahlen ¹ (in %)	2014	2015	2016	2017	2018
Anlagerendite Kalenderjahr	5.00	7.14	6.13	4.97	4.40

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 1.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 Berichts- Periode

³Berechnung basierend auf Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode

⁴annualisiert

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Vermögens-Kennzahlen	30.06.2016	30.06.2017	31.12.2018
Gesamtvermögen in MCHF	44.0	53.4	180.3
Anlagevermögen in MCHF	43.7	53.0	179.9
Nettovermögen in MCHF	34.1	42.2	149.5
Fremdfinanzierungsquote ¹	19.8%	17.8%	15.0%

Werte pro Anspruch (in CHF)	30.06.2016	30.06.2017	31.12.2018
Kapitalwert	1'063.34	1'098.08	1'123.57
Nettoertrag Rechnungsperiode	32.16 ⁵	26.92	78.04
Nettoinventarwert	1'095.50	1'125.00	1'201.61
Ausschüttung	32.00	27.00	78.00
Nettoinventarwert nach Ausschüttung	1'063.50	1'098.00	1'123.61

Performance-Kennzahlen¹ (in %)	31.08.2015 -30.06.2016	01.07.2016 -30.06.2017	01.07.2017 -31.12.2018
Mietausfallquote	0.00	0.00	0.56%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	92.60	73.73	83.21
TER _{ISA} (GAV) ^{2,6}	0.50	0.46	0.49
TER _{ISA} (NAV) ^{2,6}	0.66	0.58	0.59
Eigenkapitalrendite (ROE) ^{3,6}	7.33	5.35	5.33
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ^{2,6}	6.34	4.44	4.54
Anlagerendite	9.55	5.78	9.21
Ausschüttungsrendite ⁶	2.92	2.40	4.33
Ausschüttungsquote	99.50	100.30	99.95
Verzinsung Fremdfinanzierungen	0.80	0.80	1.46
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen in Jahren	0.08	0.08	0.89
Restlaufzeit fixierter Mietverträge in Jahren ⁷	28.61	27.61	21.93

Performance-Kennzahlen¹ (in %)	2015 ⁴	2016	2017	2018
Anlagerendite Kalenderjahr	7.13	4.59	7.21	5.40

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 31.08.2015 – 30.06.2016

⁶ annualisiert

⁷ Kommerzielle Mietverträge

5

Organisation und Organe

per 31. Dezember 2018

Stiftungsrat

Alfred Theiler*, Präsident	Unabhängig
Christoph Syz*, Vizepräsident	Patrimonium AG
Yves Cuendet	Fondation Patrimonia
Dr. Daniel Heine*	Patrimonium AG
Didier Praz	Unabhängig
Beat Röthlisberger	Unabhängig

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

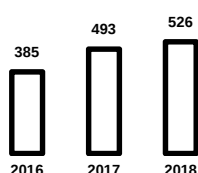
Anlagegruppe

Wohnimmobilien Schweiz

Anlagetätigkeit und Ergebnisse

Portfolioentwicklung

Anlagevermögen in MCHF
per 31. Dezember



Während des verlängerten Geschäftsjahres konnte das Portfolio mit Zukäufen von Bestandesliegenschaften in den Kantonen Basel-Landschaft und Waadt um CHF 20 Millionen, mit Investitionen in die Neubauprojekte in Le Bouveret (VS), Crissier (VD), Lugano-Pazzallo (TI) und Basel (BS) um CHF 40 Millionen und einer Sacheinlage in Basel (BS) über CHF 14 Millionen ausgebaut werden. Das Anlagevermögen stieg im Geschäftsjahr um CHF 78 Millionen von CHF 448 Millionen auf CHF 526 Millionen.

Per Ende Dezember 2018 umfasst das Portfolio somit 44 Bestandesliegenschaften und drei Neubauprojekte und ist über 13 Kantone diversifiziert. Nach Regionen sind 53% (Vorjahr 53%) in der Westschweiz und Genferseeregion, 38% (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 27% (24%), der Westschweiz mit 11% (13%) und der Südschweiz mit 9% (8%).

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 befindet sich auf Seite 12.

Ankäufe Bestandesliegenschaften



41 Birsfelden
→ S. 18

Im Juli 2017 kaufte die Anlagegruppe für rund CHF 4.7 Millionen eine kommerziell genutzte Liegenschaft im Zentrum von Birsfelden mit einer Bruttorendite von rund 5%. Die Liegenschaft an der Rheinfelderstrasse 2 / Muttenzerstrasse 7 mit Baujahr 1983 weist Erweiterungspotential und Nutzungsreserven auf. Die Liegenschaft umfasst aktuell zwei kommerziell genutzte Flächen (Denner und Gastronomie), 29 Parkplätze und eine Wohnung. Im Dezember 2018 konnte das Nachbargrundstück, das eine Tankstelle und zwei kommerziell genutzte Gebäude umfasst, erworben werden. Die Parzellen weisen Verdichtungspotential auf. Im Rahmen eines Quartierplanverfahrens wird eine Entwicklung des Areals angestrebt.

Im September 2017 erwarb die Anlagegruppe für CHF 12 Millionen und einer Bruttorendite von rund 4.8% eine Wohnliegenschaft im Quartier Blécherette in Lausanne (VD). Die Liegenschaft an der Route du Chatelard 52-52A-52B mit Baujahr 1970 umfasst 30 Wohnungen, drei Verkaufsflächen und drei Büroflächen. Die Büroflächen können in eine Wohnnutzung umgenutzt werden. Für neun Studios wurde die Baubewilligung Ende 2018 erteilt. Der Baustart ist für Mai 2019 geplant. Mittelfristig wird das Quartier Blécherette vom Bau des Parc des Sports ganz in der Nähe der Liegenschaft sowie vom Projekt Métamorphose,

7

das eine verbesserte Verkehrsanbindung mit der Métro ins Zentrum von Lausanne bringen wird, profitieren.

Im Mai 2018 kaufte die Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz für CHF 2.4 Millionen und einer Bruttorendite von rund 4.9% die vollvermietete Wohnliegenschaft an der Augsterheglistrasse 54 in Pratteln (BL). Pratteln gilt als Ort mit sehr guter Standortqualität. Die Liegenschaft besteht aus 7 Wohnungen (6x3-Zimmer, 1x3.5-Zimmer) und 7 Parkplätzen (4 Einstellplätze, 3 Abstellplätze) und verfügt über eine gute bis sehr gute Verkehrsanbindung.



26

Lausanne
→ S. 16

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.

Sacheinlage der Basellandschaftlichen Pensionskasse

Im Dezember 2018 konnte die Sacheinlage des Baufeldes A, basierend auf einem Vertrag von Juni 2017, an der St-Jakobsstrasse 201 in Basel (BS) abgewickelt werden. Die Baulandparzelle wurde von der Basellandschaftlichen Pensionskasse zum Preis von CHF 14.1 Millionen übernommen. Im Gegenzug wurden 9'565.5477 Ansprüche an der Anlagegruppe zum Nettoinventarwert vom 1. Oktober 2018 an ausgegeben.

Der Baustart des Neubauprojekts «Citygate» erfolgte im Oktober 2018. An den «Toren von Basel» entsteht eine 10-geschossige Wohnliegenschaft mit 117 Wohnungen und 3 Gewerbeflächen (EG) für ein Investitionsvolumen von rund insgesamt CHF 50 Millionen. Die Fertigstellung ist für Ende 2020 vorgesehen. Für die Architektur ist Morger Partner Architekten, Basel beauftragt. Die Bauausführung erfolgt durch Halter AG, Münchenstein. Für die Erstvermietung ist Adimmo AG, Basel vorgesehen.

Neubauprojekte

Das Neubauprojekt «Les Perles du Lac» in Le Bouveret (Gemeinde Port Valais) (VS) konnte im September 2018 fertiggestellt und mit einem Wert CHF 14.8 Millionen ins Portfolio übernommen werden. Es umfasst zwei Gebäude mit insgesamt 33 Wohnungen sowie 38 Parkplätzen. Die Parzelle befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Genfersee und die meisten Wohnungen verfügen über eine sehr schöne Aussicht auf den Genfersee. Der Bau wurde durch den Totalunternehmer Batineg SA, Collonge-Bellerive (GE), erstellt. Mit der Erstvermietung wurde Foncia Chablais SA (Domicim), Aigle (VD), beauftragt.



33

Le Bouveret
→ S. 17

Das Neubauprojekt an der Via al Gaggio in Lugano-Pazzallo (TI) wurde anfangs 2018 gestartet und sieht die Erstellung von drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 36 Wohnungen, fünf Reiheneinfamilienhäusern und 58 Parkplätzen vor. Das Investitionsvolumen beträgt rund CHF 18 Millionen mit einer erwarteten Bruttorendite von rund 5%. Die Reiheneinfamilienhäuser sind zum Verkauf vorgesehen. Das



46

Lugano-Pazzallo
→ S. 18

8

Neubauprojekt wird mit Implenia Schweiz AG, Dietlikon, als Totalunternehmer realisiert. Fertigstellung ist für März 2020 geplant. Mit der Erstvermietung und Verkauf wurde Kaiser & Partners Real Estate SA, Lugano beauftragt.

Das im Juli 2017 erworbene Neubauprojekt im Quartier «OASSIS» in Crissier (VD) geht weiterhin planmässig voran. Beim Neubauprojekt werden 90 Wohnungen im mittleren Mietpreissegment und vier kommerzielle Flächen im Erdgeschoss für die Anlagegruppe erstellt. Der Baubeginn ist bereits erfolgt und die Fertigstellung ist im April 2020 geplant. Die Gesamtinvestitionssumme für das Projekt beträgt rund CHF 45 Millionen mit einer erwarteten Bruttorendite von rund 4.9%.



47 Crissier
→ S. 18

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. Mit der Erstvermietung wurden Naef Immobilien Lausanne SA, Lausanne, Régie du Rhône-Privera, Lausanne, und Gerofinance Dunand – Régie de la Couronne, Genf, mandatiert.

Umbauprojekte

Die Wohnliegenschaft Badenerstrasse 6-12 in Oberrohrdorf (AG) wurde gesamtrenoviert und der Dachstock ausgebaut. Dabei wurden vier neue Wohnungen erstellt (neu insgesamt 36 Wohnungen) und das Dach und die Aussenhülle neu isoliert. Die bestehenden Wohnungen erhielten neue Küchen und Bäder und bei sechs der zwölf 4-Zimmerwohnungen wurden die Grundrisse optimiert (grössere Bäder und offene Küchen), um die Wohnungen der Nachfrage anzupassen. Das Umbauprojekt wurde im bewohnten Zustand durchgeführt und konnte im Oktober 2017 erfolgreich abgeschlossen werden. Dabei wurden insgesamt rund CHF 3.1 Millionen investiert.

Die Liegenschaft Gotenstrasse 21 in Bern, wurde ebenfalls gesamtrenoviert. Dabei konnten durch eine Grundrissänderung insgesamt sechs neue Wohnungen (neu 18 Wohnungen im Hauptgebäude) erstellt und der Wohnungsmix damit verbessert werden. Die Sanierung des Hauptgebäudes wurde Ende November 2017 abgeschlossen. Die Kosten beliefen sich auf rund CHF 2.8 Millionen.



5 Genf, Lyon 14
→ S. 16

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 einiger bestehender 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 Ende 2018 erfolgt.

Für die Liegenschaft in Yverdon, Rue du Lac 49 (VD) besteht 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. Der Baustart ist Ende 2018 erfolgt.

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 war 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 drei 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.

Verkäufe

Im Juni 2018 wurden zur Portfoliooptimierung die Wohnliegenschaften Lindenmatte 1-7 und Burgdorfstrasse 6 in Lyssach (BE) für CHF 15.5 Millionen, mit Übergang von Nutzen und Gefahr per 1. Juli 2018, verkauft. Der Verkaufspreis lag über der letzten Bewertung. Die Liegenschaft wurde im Rahmen der Sacheinlage Ende 2010 vom Vorsorgewerk Amcor Schweiz übernommen.

Finanzierung

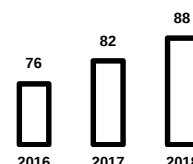
Die Fremdfinanzierungsquote betrug 16.6% per 31.12.2018 (Vorjahr 23.1%) und liegt damit in der unteren Hälfte der strategischen Bandbreite von 15 - 25%. Der thesaurierte Nettoertrag betrug im Geschäftsjahr CHF 18.4 Millionen (18 Monate) (Vorjahr, 12 Monate, CHF 13 Mio.).

Während der Berichtsperiode wurden für zwei Kapitalabrufe und eine Sacheinlage neue Ansprüche im Wert von CHF 60.2 Millionen ausgegeben. Die offenen Kapitalzusagen betrugen CHF 22.6 Millionen per Ende Dezember 2018.

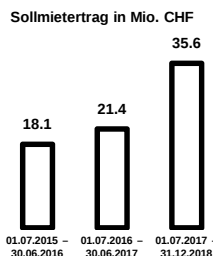


37 Genf, Neuchâtel 8
→ S. 17

Anzahl Anleger
per 31. Dezember



10



Ertragsentwicklung und Gesamterfolg

Der Sollmietertrag stieg im Geschäftsjahr (18 Monate) auf Grund des Portfoliowachstums auf CHF 35.6 Millionen (Vorjahr 12 Monate CHF 21.4 Mio.). Für das nächste Geschäftsjahr ist aufgrund des Portfoliowachstums ein Anstieg auf CHF 25 Millionen zu erwarten.

Die Mietausfallquote sank leicht auf 6.3% (Vorjahr 6.4%). Die Mietausfallquote der Liegenschaften mit Wohnnutzung lag bei 6% (5.4%). In Holderbank (AG) stieg der Leerstand aufgrund hoher Mieterfluktuation wieder an und konnte nicht durch Neuvermietungen kompensiert werden. Viele Hobbyräume und Einstellhallenplätze haben weiterhin Mühe einen Mieter zu finden. Grössere Leerstände sind ebenfalls in Oberrohrdorf (AG), Urtenen-Schönbühl (BE) und Solothurn (SO), Sargans (SG), Le Landeron (NE), Payerne (VD) und Le Bouveret (VS) zu verzeichnen. Der Leerstand konnte hingegen in Baar (ZG) verringert werden.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung der Liegenschaften im Verhältnis zum Soll-Mietertrag beliefen sich auf 11.4% und liegen damit über dem Vorjahreswert von 8.7%. Dies ist darauf zurückzuführen, dass Wohnungen bei einem Mieterwechsel vermehrt renoviert werden müssen um die Wiedervermietbarkeit zu gewährleisten. Es ist damit zu rechnen dass dieser Trend in den nächsten Jahren anhalten wird. Die Ausgaben für Instandsetzungen haben aufgrund der aktiven Sanierungs- und Umbauaktivitäten (Umbauprojekte) ebenfalls zugenommen und betrugen 13.6% (8.5%). Diese Ausgaben führen in der Regel zu einer Wertzunahme der Liegenschaften.

Die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) betrug 66.99% gegenüber Vorjahr 69.70% und ist hauptsächlich auf die höheren Ausgaben für den Unterhalt der Liegenschaften zurückzuführen. Unter den sonstigen Erträgen waren Subventionen aus Lärmschutzmassnahmen und Erträge aus den Solaranlagen zu verzeichnen. Der Verwaltungsaufwand beträgt 8.3% gegenüber 6.9% im Vorjahr.

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres betrug CHF 18.4 Millionen (Vorjahr CHF 13.0 Mio.). Zusammen mit den nicht realisierten Kapitalgewinnen bei Ankäufen und der jährlichen Neubewertung des Portfolios resultierte ein Gesamterfolg von CHF 26.3 Millionen (Vorjahr CHF 16.5 Mio.).

Wertentwicklung Liegenschaften

Die Schätzungen der Liegenschaften werden je rund hälftig per 30.6. und 31.12. aktualisiert. Im Rahmen der Schätzungsrunde per Ende Juni 2018 aktualisierte Wüest Partner AG die Bewertungen von 21 Liegenschaften im Gesamtwert von CHF 221 Millionen 8 Liegenschaften wurden höher, eine tiefer und 12 Liegenschaften in etwa gleich bewertet. Im Dezember 2018 wurden 23 Bewertungen im Gesamtwert von CHF 282 Millionen aktualisiert. 13 Liegenschaften wurden höher, 4 tiefer und 6 in etwa gleich bewertet.

Der durchschnittliche Diskontsatz des Portfolios betrug per 31.12.2018 3.72% (31.12.2017 3.83%). Die angewandten Diskontsätze liegen zwischen 3.3% und 4.6% (31.12.2017 3.4% und 4.6%).

Transaktionen und Neubauprojekte

01.07.2017 – 31.12.2018

Käufe	Datum	Kaufpreis in CHF	Bruttorendite
Rheinfelderstrasse 2, Birsfelden (BL)	31.07.2017	4'650'000	4.39%
Châtelard 52, Lausanne (VD)	01.09.2017	12'000'000	4.79%
Augsterheglistrasse 54, Pratteln (BL)	01.06.2018	2'375'000	4.94%
Rheinfelderstrasse 4, Birsfelden (BL)	21.12.2018	1'000'000	.
Total		20'025'000	4.71%

Sacheinlage		Kaufspreis in CHF	
St. Jakobs-Strasse, Basel (BS)	12.12.2018	14'100'000	
Total		14'100'000	

Neubauprojekte		Investitionen	
Aux Vieilles Chenevières, Port-Valais (VS)	01.07.17 - 30.08.18	6'631'154	
Via al Gaggio, Lugano-Pazzallo (TI)	01.07.17 - 31.12.18	4'254'164	
Chemin des Lentillières, Crissier (VD)	19.07.17 - 31.12.18	23'103'262	
St. Jakobs-Strasse, Basel (BS)*	01.10.18 - 31.12.18	5'582'221	
Total		39'570'801	

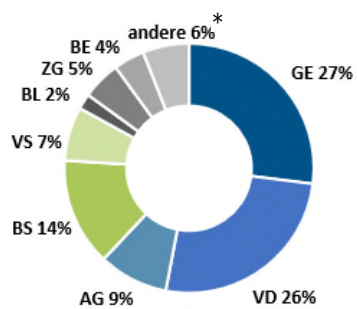
Verkäufe		Verkaufspreis in CHF	
Lindenmatte 1-7, Burgdorfstr. 3, Lyssach (BE)	01.07.2018	15'515'400	
Total		15'515'400	

* Grundbucheintragung ausstehend

Portfoliostruktur nach Verkehrswerten

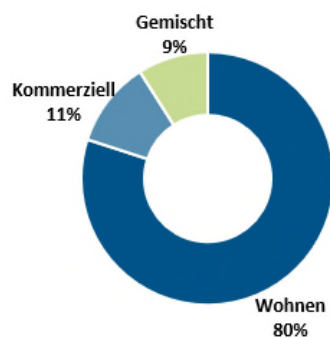
per 31. Dezember 2018

Nach Kantonen



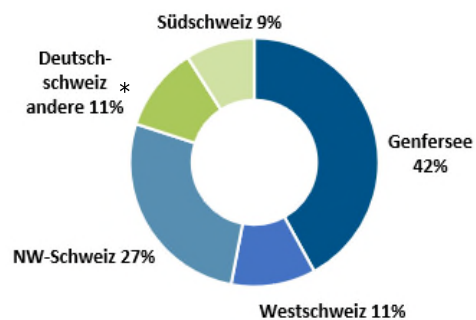
*TI (2%); NE, SO, ZH, SG (je 1%)

Nach Nutzungsarten



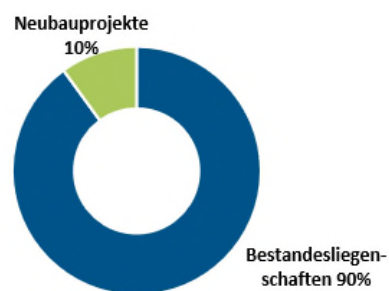
Nach Marktregionen

Monitoring Regionen nach Wüest Partner



* Innerschweiz (5%), Bern (4%), Zürich (1%), Ostschweiz (1%)

Nach Objektstrategien



Inventar der Grundstücke per 31. Dezember 2018

Nr.	Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.07.17 – 31.12.18	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
 Wohnliegenschaften										
1	Bergdietikon	Egelseestrasse 8	AG	1983	6	1	3'122'338	3'470'000	247'162	6.1%
2	Holderbank	Buchenweg 12-15	AG	2014	69	-	21'882'544	23'090'000	1'834'889	17.1%
3	Oberrohrdorf	Badenerstrasse 6/8/10/12	AG	1963	36	-	6'973'980	9'619'000	530'344	13.9%
4	Spreitenbach	Poststrasse 180	AG	1966	49	-	12'229'737	13'150'000	915'085	3.5%
5	Bern	Gotenstrasse 21	BE	1959	19	7	5'848'282	7'454'000	356'291	5.3%
6	Burgdorf	Eyfeldweg 1/3	BE	1956	18	-	2'629'930	3'031'000	231'504	2.1%
7	Hindelbank	Unterdorfweg 6/8	BE	1965	12	-	2'616'198	3'021'000	232'045	1.6%
8	Lyssach	Lindenmatte 1-7, Burgdorfstr.3	BE	1981	53	-	0	0	814'404	25.1%
9	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 76 c/d/e	BE	1996	24	-	8'466'191	8'590'000	745'952	20.9%
10	Pratteln	Augsterheglstrasse 52/54/56	BL	1964	14	-	6'653'592	7'131'000	419'819	4.5%
11	Basel	Erlkönigweg 31-41	BS	2015	48	-	19'829'706	26'750'000	1'658'065	6.5%
12	Bernex	Chemin de Pré-Polly 12	GE	1977	6	-	2'299'806	2'490'000	192'211	0.5%
13	Bernex	Sous-Le-Têt 27/28/30	GE	1970	22	-	9'582'198	11'160'000	805'676	4.8%
14	Genf	Rue de Lyon 14	GE	1960	20	4	8'234'026	8'280'000	528'271	0.3%
15	Grand Lancy	Av. des Communes Réunies 62/76	GE	1967	162	9	34'590'131	35'435'289	3'184'489	0.5%
16	Meyrin	Avenue Francois-Besson 22	GE	1967	28	1	7'721'603	9'611'000	715'173	0.3%
17	Meyrin	Avenue de Mategnin 67/69	GE	1967	34	-	11'930'549	14'530'000	1'025'439	1.2%
18	Vernier	Rue Grange-Lévrier 12/13	GE	1976	47	-	15'581'376	16'410'000	1'268'882	0.2%
19	Versoix	Chemin de l'Ancien Péage 2/4	GE	1963	70	3	23'516'195	23'670'000	1'705'037	1.0%
20	Le Landeron	Route de Neuveville 43/43a/43b	NE	1967	24	-	5'843'515	5'751'000	435'278	17.3%
21	Sargans	Ragazerstrasse 37A	SG	1994	11	-	2'910'756	3'048'000	272'673	17.1%
22	Aigle	Chemin des Dents-du-Midi 42	VD	1990	21	1	5'674'857	5'652'000	441'690	0.7%
23	Epalinges	Grand Chemin 59	VD	1984	9	-	3'256'649	3'506'000	289'388	0.8%
24	Etay	Clos Devant 2/4, Jura 1	VD	1992	24	2	8'982'421	10'060'000	798'083	3.1%
25	Lausanne	Chemin Aimé-Steinlen 10	VD	2002	12	-	5'960'094	7'344'000	522'934	2.5%
26	Lausanne	Route du Châtelard 52/52A/52B	VD	1970	30	9	12'683'150	12'710'000	701'573	4.1%
27	Mézières	Ch. de L'Ancien Tram 2/4/6/8/10	VD	2012	55	-	17'871'646	19'800'000	1'594'496	1.9%
28	Payerne	Rue de la Gare 4/4bis	VD	1993	24	3	6'062'748	6'186'000	551'299	10.7%
29	Pully	Chemin de Villardiez 40	VD	1965	10	-	3'013'045	3'107'000	274'586	0.0%
30	Servion	Chemin du Moléson 1/3/5/7	VD	1992	24	-	7'258'739	8'275'000	741'336	5.6%
31	Servion	Chemin du Vieux Collège 5/7	VD	1991	39	-	10'765'923	11'590'000	1'014'130	9.4%
32	St. Prex	Chemin du Cherrat 8	VD	1974	19	-	4'282'641	4'959'000	355'521	0.3%
33	Martigny	Rue des Finettes 32	VS	1975	67	-	12'534'543	13'410'000	1'106'971	4.9%
34	Port-Valais	Aux Vieilles Chenevières	VS	2018	33	-	14'686'451	14'780'000	292'055	51.4%
35	Vouvry	Rue du Vieux-Port 5/7	VS	1964	45	-	8'543'304	9'833'000	809'270	1.4%
36	Oberengstringen	Zürcherstrasse 153	ZH	1951	9	-	2'265'736	2'260'000	194'966	0.2%
37	Rümlang	Friedackerstrasse 7	ZH	1955	6	-	1'493'719	1'747'000	137'552	0.4%
 Liegenschaften mit gemischter Nutzung										
38	Basel	Kohlenberggasse 19-23	BS	1971	42	19	23'783'512	22'990'000	1'707'990	6.5%
39	Genf	Rue de Neuchâtel 8	GE	1959	11	3	6'669'378	6'675'033	254'951	0.0%
40	Solothurn	Berntorstrasse 6; Oberer Winkel 1/3	SO	1986	12	3	5'826'167	5'497'000	448'216	33.1%
41	Yverdon	Rue du Lac 49, Rue du Collège 2	VD	1960	12	12	9'869'500	9'635'654	479'466	0.6%
 Kommerziell genutzte Liegenschaften										
42	Birsfelden	Rheinfelderstr. 2/4 / Muttenserstr. 7	BL	1983	1	2	5'814'761	5'843'000	289'600	0.7%
43	Meyrin	Chemin Grenet 18	GE	1995	1	2	11'359'715	11'820'000	968'022	0.0%
44	Lausanne – Malley	Rue du Grand-Pré 8/10	VD	1968	2	14	12'525'044	12'690'672	848'162	0.0%
45	Baar	Haldenstrasse 1/3/5; Langgasse 40	ZG	1995	-	150	25'333'640	25'908'300	2'643'427	11.3%
 Neubauprojekte										
46	Basel	City-Gate Bau Feld A, St. Jakobs-Strasse	BS				19'682'221	21'245'847		
47	Lugano-Pazzallo	Via al Gaggio	TI				8'509'837	8'743'837		
48	Crissier	Chemin des Lentillières	VD				23'103'262	23'674'276		
Gesamttotal					1'274	245	490'275'356	525'633'909	35'584'372	6.3%

*Verkauft Juni 2018

Liegenschaftsverzeichnis

per 31. Dezember 2018

Wohnliegenschaften



AG, Bergdietikon 1
Egelseestrasse 8
Verkehrswert: MCHF 3.470 / Whg. 6 / KF 1



AG, Holderbank 2
Buchenweg 12-15
Verkehrswert: MCHF 23.090 / Whg. 69 / KF -



AG, Oberrohrdorf 3
Badenerstrasse 6/8/10/12
Verkehrswert: MCHF 9.619 / Whg. 32 / KF -



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



BE, Bern 5
Gotenstrasse 21
Verkehrswert: MCHF 7.454 / Whg. 13 / 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, Urtenen-Schönbühl 8
Grubenstrasse 76 c/d/e
Verkehrswert: MCHF 8.590 / Whg. 24 / KF



BL, Pratteln 9
Augsterheglistrasse 52/54/56
Verkehrswert: MCHF 7.131 / Whg. 14 / KF -



BS, Basel 10
Erlkönigweg 31-41
Verkehrswert: MCHF 26.750 / Whg. 48 / KF -



GE, Bernex 11
Chemin de Pré-Polly 12
Verkehrswert: MCHF 2.490 / Whg. 6 / KF -



GE, Bernex 12
Sous-Le-Têt 27, 28, 30
Verkehrswert: MCHF 11.160 / Whg. 22 / KF -



GE, Genéve 13
Rue de Lyon 14
Verkehrswert: MCHF 8.280 / Whg. 20 / KF 4



GE, Grand Lancy 14
Avenue des Communes-Réunies 62/76
Verkehrswert: MCHF 35.435 / Whg. 162 / KF 9



GE, Meyrin 15
Avenue François-Besson 22
Verkehrswert: MCHF 9.611 / Whg. 28 / KF 1



GE, Meyrin 16
Avenue de Mategnin 67/69
Verkehrswert: MCHF 14.530 / Whg. 34 / KF -



GE, Vernier 17
Rue Grange-Lévrier 12/13
Verkehrswert: MCHF 16.410 / Whg. 47 / KF -



GE, Versoix 18
Chemin de l'Ancien Péage 2/4
Verkehrswert: MCHF 23.670 / Whg. 70 / KF 3



NE, Le Landeron 19
Route de Neuveville 43/43a/43b
Verkehrswert: MCHF 5.751 / Whg. 24 / KF -



SG, Sargans 20
Ragazerstrasse 37A
Verkehrswert: MCHF 3.048 / Whg. 11 / KF -



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



VD, Epalinges 22
Grand Chemin 59
Verkehrswert: MCHF 3.506 / Whg. 9 / KF -



VD, Etoy 23
Chemin du Clos Devant 2/4, Jura 1
Verkehrswert: MCHF 10.060 / Whg. 24 / KF 2



VD, Lausanne 24
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 26
Chemin de l'Ancien Tram 2/4/6/8/10
Verkehrswert: MCHF 19.800 / Whg. 55 / KF -



VD, Payerne 27
Rue de la Gare 4/4bis
Verkehrswert: MCHF 6.186 / Whg. 24 / KF 3



VD, Pully 28
Chemin de Villardiez 40
Verkehrswert: MCHF 3.107 / Whg. 10 / KF -



VD, Servion 29
Chemin du Moléson 1/3/5/7
Verkehrswert: MCHF 8.275 / Whg. 24 / KF -



VD, Servion 30
Rue du Vieux Collège 5/7
Verkehrswert: MCHF 11.590 / Whg. 39 / KF -



VD, Saint-Prex 31
Chemin du Cherrat 8
Verkehrswert: MCHF 4.959 / Whg. 19 / KF -



VS, Martigny 32
Rue des Finettes 32
Verkehrswert: MCHF 13.410 / Whg. 67 / KF -



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



VS, Vouvry 34
Rue du Vieux-Port 5/7
Verkehrswert: MCHF 9.833 / Whg. 45 / KF -



ZH, Oberengstringen 35
Zürcherstrasse 153
Verkehrswert: MCHF 2.260 / Whg. 9 / KF -



ZH, Rümlang 36
Friedackerstrasse 7
Verkehrswert: MCHF 1.747 / Whg. 6 / KF -

Liegenschaften mit gemischter Nutzung



BS, Basel 37
Kohlenberggasse 19-23
Verkehrswert: MCHF 22.990 / Whg. 42 / KF 19



GE, Genf 38
Rue du Neuchâtel 8
Verkehrswert: MCHF 6.675 / Whg. 11 / KF 3



SO, Solothurn 39
Berntorstrasse 6, Oberer Winkel 1/3
Verkehrswert: MCHF 5.497 / Whg. 12 / KF 3

18



VD, Yverdon-les-Bains 40
Rue du Lac 49 / Rue du Collège 2
Verkehrswert: MCHF 9.636 / Whg. 12 /KF 12

Kommerziell genutzte Liegenschaften



BL, Birsfelden 41
Rheinfelderstr. 2/4 / Muttenerstr. 7
Verkehrswert: MCHF 5.843 / Whg. 1 / KF 2



GE, Meyrin 42
Chemin Grenet 18
Verkehrswert: MCHF 11.820 / Whg. 1 / KF 2



VD, Lausanne-Malley 43
Rue du Grand-Pré 8/10
Verkehrswert: MCHF 12.691 / Whg. 2 /KF 14



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

Neubauprojekte



BS, Basel 45
City-Gate Baufeld A, St. Jakobs-Strasse
Verkehrswert: MCHF 21.246 / Whg.124 /KF 3



TI, Lugano-Pazzallo 46
Via al Gaggio
Verkehrswert: MCHF 8.744 / Whg. 36, Efh 5



VD, Crissier 47
Chemin de Lentillières
Verkehrswert: MCHF 23.674 / Whg. 90 /KF 8

Jahresrechnung

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Vermögensrechnung

Aktiven	30.06.2017 CHF	31.12.2018 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	1'367'719	1'693'307
Kurzfristige Forderungen	4'542'934	6'563'353
Aktive Rechnungsabgrenzungen	273'950	59'669
Total Umlaufvermögen	6'184'603	8'316'328
Anlagevermögen		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	4'255'674	0
Angefangene Bauten (inkl. Land)	8'173'327	53'663'961
Fertige Bauten	435'695'000	471'969'948
Total Anlagevermögen	448'124'001	525'633'909
Total Aktiven (Gesamtvermögen)	454'308'604	533'950'236

Passiven	30.06.2017 CHF	31.12.2018 CHF
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	5'501'228	13'958'229
Passive Rechnungsabgrenzungen	403'243	865'862
Hypothekarschulden	103'532'346	87'144'710
Latente Steuern	9'696'300	10'887'900
Total Fremdkapital	119'133'117	112'856'702
Nettovermögen	335'175'487	421'093'535
Total Passiven	454'308'604	533'950'236

Erfolgsrechnung

	01.07.2016 - 30.06.2017 CHF		01.07.2017 - 31.12.2018 CHF	
Mietertrag netto	20'087'531	93.6%	33'344'504	93.7%
Soll Mietertrag	21'449'929	100.0%	35'584'372	100.0%
Minderertrag Leerstand	-1'307'534	-6.1%	-2'165'894	-6.1%
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkosten	-54'864	-0.3%	-73'973	-0.2%
Unterhalt Immobilien	-3'690'361	-17.2%	-8'922'419	-25.1%
Instandhaltung	-1'865'813	-8.7%	-4'069'782	-11.4%
Instandsetzung	-1'824'547	-8.5%	-4'852'637	-13.6%
Operativer Aufwand	-3'110'640	-14.4%	-5'146'537	-14.5%
Ver- und Entsorgungskosten	-2'971	0.0%	-21'106	-0.1%
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-898'261	-4.2%	-1'665'075	-4.2%
Forderungsverluste, Delkredereveränderungen	14'471	0.1%	-90'179	-0.3%
Versicherungen	-230'279	-1.1%	-333'385	-0.9%
Bewirtschaftungshonorare	-886'265	-4.1%	-1'436'995	-4.0%
Vermietungs- und Insertionskosten	-41'785	-0.2%	-168'220	-0.5%
Steuern und Abgaben	-439'582	-2.0%	-743'065	-2.1%
Übriger operativer Aufwand	-625'968	-2.9%	-688'514	-2.9%
Operatives Ergebnis	13'286'530	62.0%	19'275'548	54.1%
Sonstige Erträge	362'176	1.7%	1'152'097	3.2%
Zinsertrag	0		834	
Ertrag Ausgabe/- Rücknahmekommission	14'350		12'987	
Übriger operativer Ertrag	347'826		1'138'276	
Finanzierungsaufwand	-605'232	-2.8%	-858'926	-2.4%
Hypothekarzinsen	-605'232	-2.8%	858'926	-2.4%
Sonstige Passivzinsen	0		0	
Bankspesen und Kommissionen Hypotheken	0		0	
Verwaltungsaufwand	-1'473'075	-6.9%	-2'942'954	-8.3%
Honorar Geschäftsführung	-1'288'764		-2'645'340	
Honorare Anlagekomitee	-7'140		-10'624	
Vergütung an Verwaltungsrechnung	-63'037		-84'560	
Schätzungsaufwand	-79'030		-155'867	
Revisionsaufwand	-33'888		-39'674	
Übriger Verwaltungsaufwand	-1'216		-6'889	
Ertrag/Aufwand aus Mutation Ansprüche	1'380'589		1'761'667	
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgaben	1'380'590		1'763'762	
Ausrichtung laufender Erträge bei Rücknahmen	-1		-2'095	
Nettoertrag des Rechnungsjahres	12'950'987		18'387'431	

	01.07.2016 - 30.06.2017 CHF	01.07.2017 - 31.12.2018 CHF
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	428'100
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste (netto)	0	428'100
Nicht realisierte Kapitalgewinne (netto)	3'506'677	7'527'649
Nicht realisierte Kapitalgewinne	8'812'466	16'111'409
Nicht realisierte Kapitalverluste	-3'967'043	-7'019'060
Veränderung latente Steuern	-1'338'746	-1'564'700
Gesamterfolg der Berichtsperiode	16'457'664	26'343'181
Verwendung des Erfolgs¹		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	12'950'987	18'387'431
Übertrag auf Kapitalkonto	12'950'987	18'387'431

Entwicklung Anspruchsbestand

	01.07.2016 - 30.06.2017	01.07.2017 - 31.12.2018
	Ansprüche	Ansprüche
Bestand zu Beginn des Rechnungsjahres	198'350.5204	238'488.0830
Ausgaben	40'137.5625	42'568.3371
Rücknahmen	0	-433.2566
Bestand am Ende der Rechnungsperiode	238'488.0830	280'623.1635

Entwicklung Nettovermögen

	01.07.2016 - 30.06.2017	01.07.2017 - 31.12.2018
	CHF	CHF
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	264'926'357	335'175'487
Ausgabe von Ansprüchen	53'791'466	60'183'923
Rücknahme von Ansprüchen	0	-609'057
Ausschüttungen	0	0
Gesamterfolg	16'457'664	26'343'181
Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode	335'175'487	421'093'534

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

Anlagegruppe

Gesundheitsimmobilien Schweiz

Anlagetätigkeit und Ergebnisse

Portfolioentwicklung



Klinik CIC, Montreux-Clarens (VD)

Während des vergangenen Geschäftsjahres (01.07.2017 – 31.12.2018) konnte das Bestandesportfolio mit dem Ankauf des Pflegeheims Weyergut in Wabern-Köniz (BE), der Sacheinlage der beiden gemischt genutzten Liegenschaften in Genf (GE) und Freiburg (FR), der Übernahme der Seeklinik Brunnen in Ingenbohl-Brunnen (SZ) sowie dem Neubauprojekt von Alterswohnungen in Crissier (VD) ausgebaut werden.

Für das laufende Erneuerungs- und Erweiterungsprojekt des Pflegeheims in Wabern-Köniz wurden im Geschäftsjahr Investitionen in Höhe von insgesamt rund CHF 24.2 Millionen getätigt, für das laufende Neubauprojekt in Crissier CHF 17.5 Millionen. Unter Einbezug der Aktualisierungen der Bewertungen durch Wüest Partner stieg das Anlagevermögen von CHF 53 Millionen (30.06.2017) auf CHF 180 Millionen per 31.12.2018.

Per Ende Dezember 2018 umfasst das Portfolio somit fünf Bestandesliegenschaften und ein Neubauprojekt. Für das Gesamtportfolio entfallen 63% der Liegenschaften auf Kliniknutzung, 25% auf eine Nutzung als medizinische Zentren und 12% auf Wohnnutzung. Nach Fertigstellung Projekte entfallen 41% der Sollmieteinnahmen auf Kliniknutzung, 21% auf eine Nutzung als medizinische Zentren, 17% Wohnnutzung altersgerecht, 13% auf Pflegeheimnutzung und 8% auf Wohnnutzung. Nach Fertigstellung der Projekte und gemessen am Marktwert beträgt der Anteil der Liegenschaften mit medizinischer Nutzung 77%, ohne medizinische Nutzung 23%.

Basierend auf den aktuellen Marktwerten werden 77% der Liegenschaften als Bestandesliegenschaften, 13% als Gesamtanierungsprojekte und 10% als Neubauprojekte geführt. Eine Übersicht mit Grafiken befindet sich auf Seite 26.

Die gewichtete Restlaufzeit fixierter Mietverträge (kommerziell genutzte Flächen, ohne Wohnnutzung) hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 27.6 auf 21.9 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. Per Oktober 2019 wurde ein Mietvertrag mit Diakonie Bethanien mit einer Laufzeit von 25 Jahren abgeschlossen.

Erwerb und Gesamtsanierung Pflegeheim Weyergut in Wabern-Köniz

Per 1. November 2017 übernahm die Anlagegruppe im Rahmen einer «Sale and Rent back» Transaktion die Bestandesliegenschaft «Weyergut» an der Mohnstrasse in Wabern-Köniz von der Diakonie Bethanien für rund CHF 8 Millionen. Die Gesamtsanierung für rund CHF 24 Millionen begann direkt im Anschluss an die Übernahme. 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 drei Einzel- sollen neu zwei Pflegezimmer mit dazwischenliegenden Sanitärbereichen entstehen. Insgesamt verfügt das Pflegeheim nach Sanierung über 83 Pflegeplätze, davon 21 Demenzplätze. Die geplante Fertigstellung hat sich von Mitte Jahr auf den Herbst 2019 verschoben. Die Gesamtsanierung wird mit Implenia AG, Dietlikon, als Generalunternehmen durchgeführt. Das Mandat für die Baubegleitung hat Patrimonium Asset Management AG inne.

Sacheinlagen der FONDATION DE PRÉVOYANCE SWISS MEDICAL NETWORK

Per 1. Dezember 2017 hat die FONDATION DE PRÉVOYANCE SWISS MEDICAL NETWORK (FDP SMN) zwei Liegenschaften in den Kantonen Genf und Freiburg als Sacheinlagen in die Anlagegruppe eingebracht. Im Rahmen dieser Transaktion übernahm die Anlagegruppe eine bestehende Hypothek über rund CHF 16 Millionen. Die FDP SMN erhielt im Gegenzug für die Sacheinlage 27'258.8795 Ansprüche an der Anlagegruppe.

Die gemischt genutzte Liegenschaft im Kanton Genf liegt an der Rue Maunoir 26 in der Stadt Genf und umfasst ein medizinisches Zentrum (Onkologie) und 18 Mietwohnungen (4x2-, und 14x4-Zimmerwohnungen) sowie 22 Parkplätze in der Tiefgarage. Grösster Mieter mit 70% der Gesamtsollmieteinnahmen ist der Betreiber des onkologischen Zentrums, die Centre médico-chirurgical des Eaux-Vives SA, eine Tochtergesellschaft der zweitgrössten Privatklinikgruppe der Schweiz, Swiss Medical Network. 30% der Gesamtsollmieteinnahmen entfallen auf die Mietwohnungen. Das Transaktionsvolumen betrug CHF 17'435'752 bei einer Bruttorendite von 5.91%. Die Makro- und Mikrolage ist durch die Lage im Zentrum Genfs, der zweitgrössten Agglomeration der Schweiz nach Bewohnerzahl, sehr gut.



Rue Maunoir 26,
Genf (GE)

Die gemischt genutzte Liegenschaft im Kanton Freiburg liegt an der Rue Georges Jordil 2/4 in der Stadt Freiburg, schliesst unmittelbar an das Klinikgebäude von Sainte-Anne an und umfasst 15 durch Akteure des Gesundheitswesens genutzte Mieteinheiten und 33 Wohnungen (4x1-, 16x2-, 6x3- und 7x4-Zimmerwohnungen) sowie 68 Parkplätze in der Tiefgarage. Grösster Mieter (36% der Gesamtmieteinnahmen) ist der Betreiber der Privatklinik Sainte-Anne in Fribourg, ebenfalls eine Tochtergesellschaft von Swiss Medical Network. 64% der Gesamtsollmieteinnahmen entfallen auf Akteure des Gesundheitswesens, 36% auf Wohnnutzung. Das Transaktionsvolumen betrug CHF 31'100'000 bei einer Bruttorendite von 5.64%. Die Mikrolage ist durch die Nähe zum Hauptbahnhof und zur Haupteinkaufsstrasse von Freiburg ausgezeichnet.



Rue Georges-Jordil 2/4,
Fribourg (FR)

Ankauf Seeklinik Brunnen

Im 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 aktuelle Verkehrswert der Liegenschaft beträgt CHF 31.5 Millionen. Die Klinik fokussiert auf die Behandlung von psychischen Störungen wie Burnout und Depressionen sowie von Schlafstörungen und bietet seit Ende 2018 61 Einzelzimmer an. Im Rahmen von Ausbauarbeiten mit Investitionskosten in Höhe von CHF 1.5 Millionen wurden die Kapazitäten im vergangenen Halbjahr um acht zusätzliche Einzelzimmer erweitert. Die Seeklinik Brunnen ist auf der Spitalliste für Psychiatrie des Kantons Schwyz geführt. Die 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. 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. Das Gebäude befindet sich in Folge der 2015 fertiggestellten Totalsanierung und Erweiterung in einem ausgezeichneten Zustand.



**Seeklinik Brunnen,
Ingenbohl-Brunnen
(SZ)**

Neubauprojekt in Crissier

Im März 2018 sicherte sich die Anlagegruppe Bauland mit einem laufenden Neubauprojekt im Quartier «OASSIS» in Crissier (VD) für rund CHF 7 Millionen. Das Projekt sieht die Erstellung von 105 altersgerechten Wohnungen, eines medizinischen Zentrums zur ambulanten Behandlung und eine Apotheke vor. Der Übergang von Nutzen und Schaden erfolgte per Ende Juli 2018. 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 %. Das dynamische und intergenerationelle Quartier «OASSIS» befindet sich in der Agglomeration von Lausanne. Das Neubauprojekt wird mit Losinger Marazzi SA, Crissier, als Totalunternehmer realisiert. Das Mandat für die Baubegleitung wurde an Patrimonium Asset Management AG vergeben. Mit der Erstvermietung ist Alterimo Sàrl, Crissier, beauftragt.

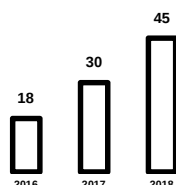
Renovations- und Erweiterungsprojekt Klinik CIC in Montreux-Clarens

Im August 2017 wurde das Renovations- und Erweiterungsprojekt in Montreux-Clarens planmässig abgeschlossen. Das Projekt wurde mit Losinger Marazzi AG, Bussigny, als Totalunternehmer realisiert. Das Mandat für die Baubegleitung hat Patrimonium Asset Management AG wahrgenommen.

Finanzierung

Die Fremdfinanzierungsquote per Stichtag 31. Dezember 2018 belief sich auf 15.0% (per 30.06.2017 17.8%) und liegt damit innerhalb der festgelegten strategischen Bandbreite von 15 – 25%.

Anzahl Anleger
per 31.12.



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 Fremdfinanzierung stieg in Folge im Vergleich zum vergangenen Jahr von 0,80% auf 1.46%. Während der Berichtsperiode wurden für vier Kapitalabrufe Ansprüche im Wert von CHF 65 Millionen ausgegeben. Die offenen Kapitalzusagen betrugen CHF 17 Millionen per Ende Dezember 2018.

Ertragsentwicklung und Gesamterfolg

Der Sollmietertrag stieg auf Grund des Portfoliowachstums auf CHF 8.1 Millionen für die Berichtsperiode 01.07.2017-31.12.2018 (Vorjahr CHF 1.4 Millionen).

Die Aufwendungen für den Unterhalt der Liegenschaften im Verhältnis zum Soll-Mietertrag beliefen sich auf tiefe 1.6% 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 7.5% 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 83.2% gegenüber Vorjahr 73.7%, was durch den tieferen Verwaltungsaufwand erklärt wird. Der Nettoertrag der Berichtsperiode betrug CHF 9.7 Millionen (Vorjahr CHF 1.0 Million). Zusammen mit den nicht realisierten Kapitalgewinnen bei den Ankäufen und dem abgeschlossenen Bauprojekt in Montreux-Clarens, der Sacheinlage sowie des erwarteten Einwertungsgewinns bei den Bauprojekten in Wabern und Crissier resultierte ein Gesamterfolg von CHF 11.9 Millionen in der Periode. (Vorjahr CHF 1.0 Million).

Wertentwicklung Liegenschaften

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden die Bewertungen der Liegenschaft Klinik CIC in Montreux-Clarens per Ende Juni 2018 und die Schätzungen der Liegenschaften Wabern-Köniz, Freiburg und Genf per Ende Dezember 2018 aktualisiert. Die Diskontsätze bei den vier aktualisierten Bewertungen sanken im Schnitt um 0.14%. Der durchschnittliche Diskontsatz für das Portfolio beträgt per 31.12.2018 3.71%.

Transaktionen und Neubauprojekte

01.07.2017 – 31.12.2018

Sacheinlagen	Datum	Kaufpreis in CHF	Bruttorendite
Rue Maunoir 26, Genf (GE)	01.12.2017	17'435'752	5.91%
Rue Georges-Jordil, Fribourg (FR)	01.12.2017	30'100'000	5.53%
Total		47'535'752	5.67%

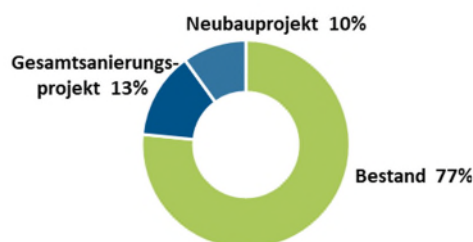
Kauf	Datum	*Verkehrswert in CHF	Bruttorendite
Gersauerstrasse 8, Brunnen (SZ)	01.02.2018	31'514'000	4.97%
Total		31'514'000	4.97%

Laufende Neubauprojekte	Investitionen
Mohnstrasse 4, Wabern-Köniz (BE)	01.11.17 – 31.12.18
Chemin des Lentillières, Crissier	31.07.18 – 31.12.18
Total	41'713'963

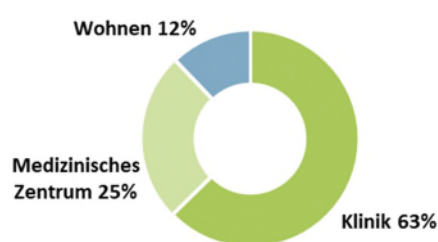
* aktueller Verkehrswert

Portfoliostruktur

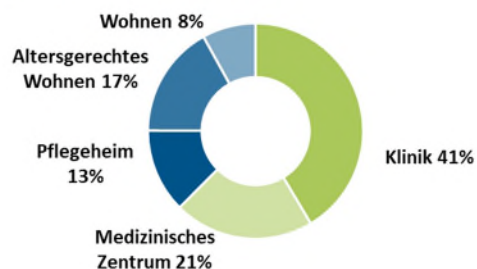
**Per 31.12.2018
nach Objektstrategie**
(Basis Marktwert)



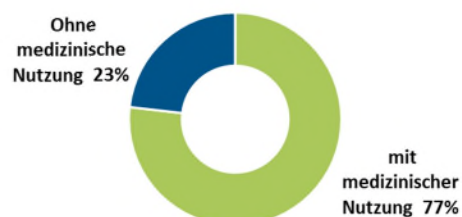
**Per 31.12.2018
nach Nutzungsart**
(Basis Sollmieteinnahmen)



**Nach Fertigstellung Projekte
nach Nutzungsart**
(Basis Sollmieteinnahmen)



**Nach Fertigstellung Projekte
nach Nutzungsart**
(Basis Marktwert)



Liegenschaftsverzeichnis

per 31. Dezember 2018

Fertige Bauten



BE, Wabern-Köniz
Mohnstrasse 4
Verkehrswert: MCHF 24.2
Nutzung: Pflegeheim



FR, Freiburg
Rue Georges-Jordil 2/4
Verkehrswert: MCHF 30.6
Nutzung: Medizinisches Zentrum / Wohnen



GE, Genf
Rue Maunoir 26
Verkehrswert: MCHF 19.3
Nutzung: Medizinisches Zentrum / Wohnen



SZ, Ingenbohl - Brunnen
Gersauerstrasse 8
Verkehrswert: MCHF 31.5
Nutzung: Klinik



VD, Montreux-Clarens
Rue du Grammont 2
Verkehrswert: MCHF 56.4
Nutzung: Klinik

Neubauprojekte



VD, Crissier
Chemin de Lentillières
Verkehrswert: MCHF 17.9
Nutzung: altersgerechtes Wohnen

Jahresrechnung Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Vermögensrechnung

Aktiven	30.06.2017	31.12.2018
	CHF	CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	301'700	31'675
Kurzfristige Forderungen	0	312'171
Aktive Rechnungsabgrenzungen	25'895	10'719
Total Umlaufvermögen	327'595	354'565
Anlagevermögen		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inkl. Land)	0	42'162'162
Fertige Bauten	53'031'153	137'758'639
Total Anlagevermögen	53'031'153	179'920'801
Total Aktiven (Gesamtvermögen)	53'358'748	180'275'366

Passiven	30.06.2017	31.12.2018
	CHF	CHF
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	599'100	1'224'250
Passive Rechnungsabgrenzungen	82'367	433'985
Hypothekarschulden	9'462'450	26'902'100
Latente Steuern	1'015'097	2'220'895
Total Fremdkapital	11'159'014	30'781'230
Nettovermögen	42'199'734	149'494'136
Total Passiven	53'358'748	180'275'366

Erfolgsrechnung

	01.07.2016 - 30.06.2017 CHF		01.07.2017 - 31.12.2018 CHF	
Mietertrag netto	1'371'370	100.0%	8'096'415	99.4%
Soll Mietertrag	1'371'370	100.0%	8'141'806	100.0%
Minderertrag Leerstand	0	0.0%	-45'391	-0.6%
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkosten	0	0.0%	0	0.0%
Unterhalt Immobilien	-1'805	-0.1%	-129'624	-1.6%
Instandhaltung	-1'805	-0.1%	-129'624	-1.6%
Instandsetzung	0	0.0%	0	0.0%
Operativer Aufwand	-163'485	-11.9%	-611'011	-7.5%
Ver- und Entsorgungskosten	0	0.0%	-2'160	0.0%
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	0	0.0%	-344	0.0%
Forderungsverluste, Delkredereveränderungen	0	0.0%	0	0.0%
Versicherungen	-32'437	-2.4%	-72'228	-0.9%
Bewirtschaftungshonorare	-27'428	-2.0%	-223'057	-2.7%
Vermietungs- und Insertionskosten	0	0.0%	-1'606	0.0%
Steuern und Abgaben	-103'620	-7.6%	-209'806	-2.6%
Übriger operativer Aufwand	0	0.0%	-101'810	-1.3%
Operatives Ergebnis	1'206'080	87.9%	7'355'780	90.3%
Sonstige Erträge	0	0.0%	9'288	0.1%
Zinsertrag	0	0.0%	0	0.0%
Ertrag Ausgabe/- Rücknahmekommission	0	0.0%	0	0.0%
Übriger Ertrag	0	0.0%	9'288	0.1%
Finanzierungsaufwand	-48'088	-3.5%	-506'367	-6.2%
Hypothekarzinsen	-47'633	-3.5%	-503'497	-6.2%
Sonstige Passivzinsen	0	0.0%	0	0.0%
Bankspesen und Kommissionen Hypotheken	-455	0.0%	-2'870	0.0%
Verwaltungsaufwand	-194'914	-14.2%	-628'246	-7.7%
Honorar Geschäftsführung	-169'164		-542'884	
Vergütung an Verwaltungsrechnung	-7'534		-24'490	
Schätzungsaufwand	-7'654		-36'503	
Revisionsaufwand	-3'562		-16'606	
Übriger Verwaltungsaufwand	-7'000		-7'763	
Ertrag/Aufwand aus Mutation Ansprüche	46'676		3'477'905	
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgaben	46'676		3'477'905	
Ausrichtung laufender Erträge bei Rücknahmen	0		0	
Nettoertrag des Rechnungsjahres	1'009'754		9'708'360	

	01.07.2016 - 30.06.2017 CHF	01.07.2017 - 31.12.2018 CHF
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Nicht realisierte Kapitalgewinne (netto)	1'246'696	2'234'774
Nicht realisierte Kapitalgewinne	1'619'868	4'633'473
Nicht realisierte Kapitalverluste	0	-1'192'901
Veränderung latente Steuern	-373'172	-1'205'798
Gesamterfolg der Berichtsperiode	2'256'450	11'943'134
Ausschüttung und Verwendung des Erfolgs		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	1'009'754	9'708'360
Vortrag des Vorjahres	4'966	1'929
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	1'014'720	9'710'289
Zur Ausschüttung oder Wiederanlage vorgesehener Betrag	1'012'791	9'703'934
Vortrag auf neue Rechnung	1'929	6'355

Entwicklung Anspruchsbestand

	01.07.2016 - 30.06.2017	01.07.2017 - 31.12.2018
	Ansprüche	Ansprüche
Bestand zu Beginn des Rechnungsjahres	31'145.6911	37'510.7884
Ausgaben	6'365.0973	86'898.6191
Rücknahmen	0	0
Bestand am Ende der Rechnungsperiode	37'510.7884	124'409.4075

Entwicklung Nettovermögen

	01.07.2016 - 30.06.2017	01.07.2017 - 31.12.2018
	CHF	CHF
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	34'120'187	42'199'734
Ausgabe von Ansprüchen	6'819'760	96'364'059
Rücknahme von Ansprüchen	0	0
Ausschüttungen	-996'663	-1'012'791
Gesamterfolg	2'256'450	11'943'134
Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode	42'199'734	149'494'136

Verwaltungsrechnung (Stammvermögen)

Patrimonium Anlagestiftung

Bilanz

Aktiven	30.06.2017	31.12.2018
	CHF	CHF
Flüssige Mittel	27'764	29'787
Forderungen gegenüber Anlagegruppen	95'134	111'096
Übrige Forderungen	18	0
Aktive Rechnungsabgrenzung	8'156	0
Total Umlaufvermögen	131'072	140'883
Total Aktiven	131'072	140'883
Passiven	30.06.2017	31.12.2018
	CHF	CHF
Übrige Verbindlichkeiten	0	11'504
Passive Rechnungsabgrenzung	29'250	27'545
Total Fremdkapital	29'250	39'049
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Gewinnvortrag	1'815	1'823
Erfolg Geschäftsjahr	7	11
Total Stiftungskapital	101'822	101'834
Total Passiven	131'072	140'883

Erfolgsrechnung

Ertrag	01.07.2016	01.07.2017
	- 30.06.2017	- 31.12.2018
	CHF	CHF
Beiträge Anlagegruppe	70'570	109'050
Total Ertrag	70'570	109'050
Aufwand	01.07.2017	01.07.2017
	- 31.12.2018	- 31.12.2018
	CHF	CHF
Organe und Anlegerversammlung	41'863	64'191
Revisionsaufwand	3'240	6'240
Aufsicht	11'055	14'578
Mitgliederbeiträge Verbände	14'081	21'796
Verwaltungsaufwand	324	2'234
Total Aufwand	70'563	109'039
Erfolg Geschäftsjahr	7	11

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	29.09.2017
Organisationsreglement	25.08.2017
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 Zession	17.02.2017
Richtlinien Vermietungen an Nahestehende	17.02.2017
Weisung Bilanzierung Anlagevermögen	21.09.2018
Anlagerichtlinien Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz	01.01.2015
Leitbild Nachhaltigkeit Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz	23.01.2015
Kostenreglement Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz	21.09.2018
Prospekt Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz	18.02.2016
Anlagerichtlinien Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz	18.02.2016
Kostenreglement Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz	21.09.2018

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. Eine aktuelle Übersicht über die Organisation und Organe ist auf Seite fünf dargestellt.

Das oberste Organ der Stiftung ist die Anlegerversammlung, die aus den Vertretern der Anleger gebildet wird. Die Anlegerversammlung findet mindestens einmal pro Geschäftsjahr statt.

Der Stiftungsrat besteht aus mindestens fünf Mitgliedern und konstituiert sich selbst. Er wird jährlich durch die Anlegerversammlung gewählt. Der Stiftungsrat wählt den Geschäftsführer der Stiftung und den Stellvertreter. Sie bilden die Geschäftsführung der Stiftung.

Die Revisionsstelle wird jährlich 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 Bestimmungen wahr.

Der Stiftungsrat hat mit der Patrimonium Asset Management AG einen Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen und sie als geschäftsführende Gesellschaft mit der Geschäftsführung der Stiftung und der beiden Anlagegruppen beauftragt. Der Geschäftsbesorgungsvertrag wurde am 21. Juni 2018 erneuert. Patrimonium Asset Management AG kann Teilaufgaben an Dritte delegieren. Wesentliche Dritte sind auf Seite 36 unter Organisation der Anlagentätigkeit 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 Schweiz
Karl Budinsky	Portfolio Manager Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz
Olivier Meyer	Projektleiter Immobilien Schweiz
Evelyne Larpin*	Rechnungswesen

*Zeichnungsberechtigung kollektiv zu zweien mit einem Stiftungsrat

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 Schätzungsupdates gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien der Patrimonium Anlagestiftung durch.

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

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 Richtlinie 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.

Im Rahmen von Transaktionen mit Nahestehenden wurden folgende Geschäfte offengelegt und von der Revisionsstelle geprüft. Bei der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz: Liegenschaft Crissier Kauf von Patrimonium Commercial Opportunity I AG.

Bei der Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz: Liegenschaften Genf und Freiburg Sacheinlage FONDATION DE PRÉVOYANCE SWISS MEDICAL NETWORK, Liegenschaft Wabern-Köniz Kauf von der Diakonie Bethanien, Zürich und Beauftragung Projektbegleitung Prika AG, Cham. Liegenschaft Crissier Kauf von Patrimonium Commercial Opportunity I AG.

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 1. 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 den Seiten 10 und der Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien auf Seite 25 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. Bei einem negativen erwarteten Erfolg wird das Niederstwertprinzip angewendet. 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 41 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 Liegenschaften werden jährlich mindestens einmal neu bewertet. Allfällige Wertveränderungen 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 gleichmässig auf die Projektdauer verteilt und monatlich im NAV berücksichtigt. Bei einem negativen erwarteten Erfolg wird das Niederstwertprinzip angewendet. Der im Jahresbericht per 30. Dezember publizierte und revidierte NAV kann vom anfangs Januar 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 Managementstrategie 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 medizinische 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 Geschäftsführung 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 Millionen 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 und MISA Management Immobilier SA, Lausanne, unterstützt. Hauswartungen sind teilweise an Synergie Services FM SA, Petit-Lancy, delegiert. Die Liegenschaftsbuchhaltungen werden durch Privera AG, Gümligen, 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.

Régie du Rhône SA, Lancy, Synergie Services FM SA, Petit-Lancy, Privera AG, Gümligen, Treos AG, Kriens, Adimmo AG, Basel und der Patrimonium Swiss Real Estate Fund gelten als nahestehende Personen.

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Patrimonium Asset Management AG als geschäftsführende Gesellschaft 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, Agence Immobilière Rodolphe Burger SA, Genf und Weck, Aeby & Cie S.A., Freiburg (bis 31. Dezember 2018) im Rahmen von Vollmandaten. Ab 1. Januar 2019 wird die Liegenschaftsbuchhaltung durch Privera AG, Gümligen, zentral geführt.

Patrimonium Healthcare Property Advisors AG gelten 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 bestand ein

Transaktionskonto bei der Migros Bank. Seit dem 27. November 2017 erfüllt das kurzfristige Rating (Standard & Poors) der Migros Bank mit A/A-1 die Mindestvorgabe für die liquiden Mittel. Der Stiftungsrat hat der vorherigen Abweichung zugestimmt.

Sacheinlagen

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Der Bericht zur Sacheinlage der Baulandparzelle für das Projekt «Citygate» in Basel (BS) der Basellandschaftlichen Pensionskasse ist auf Seite 7 aufgeführt. Die Revisionsstelle hat die Sacheinlage geprüft und die Einhaltung der gesetzlichen und reglementarischen Vorschriften bestätigt.

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Der Bericht zur Sacheinlage der Liegenschaften in Freiburg (FR) und Genf (GE) der Fondation de Prévoyance Swiss Medical Network ist auf Seite 23 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 20 und 21 hervor. Auf den Seiten 6 bis 12 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 29 und 30 hervor. Auf den Seiten 22 bis 26 sind die Anlagetätigkeit und Ergebnisse erläutert.

4. Erläuterung weiterer Positionen der Jahresrechnung der Anlagegruppe

Hypotheken

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Art Hypothek	Betrag per 30.06.2017	Betrag per 31.12.2018	Laufzeit bis
Geldmarkthypothek	CHF 15'000'000	CHF 15'000'000	
Festzinshypothek	CHF 2'830'000	CHF -	28.06.2018
Variable Hypothek	-	CHF 33'150'000	28.02.2019
Liborhypothek	CHF 75'822'346	CHF 16'344'710	1 Jahr (Rahmen)
Liborhypothek	-	CHF 2'650'000	1 Jahr (Rahmen)
Festzinshypothek	-	CHF 10'000'000	31.03.2025
Festzinshypothek	-	CHF 10'000'000	30.06.2026

Die durchschnittliche Verzinsung der Fremdfinanzierungen betrug per Stichtag 31. Dezember 2018 0.39% (Vorjahr 0.63%).

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Art Hypothek	Betrag per 30.06.2017	Betrag per 31.12.2018	Laufzeit bis
Liborhypotheke	CHF 9'462'450	CHF 11'157'100	1 Jahr (Rahmen)
Festzinshypotheke	-	CHF 15'745'000	11.06.2020

Die durchschnittliche Verzinsung der Fremdfinanzierungen betrug per Stichtag 31. Dezember 2018 1.46% (Vorjahr 0.80%).

Honorar geschäftsführende Gesellschaft

Für die Leitung und Verwaltung der Anlagestiftung und die Geschäftsführung der beiden 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 Gesamtvermögens der Anlagegruppen für die Berechnung massgebend.

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Im Geschäftsjahr 2017 – 2018 wurde der Anlagegruppe eine Management Fee in Höhe von 0.30% + MWST (Vorjahr 0.28% + MWST) belastet.

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Im Geschäftsjahr 2017 – 2018 wurde der Anlagegruppe eine Management Fee in Höhe von 0.26% + MWST (Vorjahr 0.31% + 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 2017 - 2018 kein Honorar bezogen.

Ausweis von Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen sowie Rückerstattungen

Die Patrimonium Anlagestiftung vereinnahmte oder vergütete keine Vertriebs- und Betreuungsentschädigung oder Rückerstattungen im Geschäftsjahr 2017 - 2018.

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.

Bei der Erstellung von Neubauprojekten werden Kommissionen grundsätzlich nur belastet, wenn ein Einwertungsgewinn erwartet wird.

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Für die Erstellung der Neubauprojekte wurde der Anlagegruppe eine Kommission von 2.7% des Investitionsvolumens von 39.6 Millionen belastet.

Für Renovationen und Umbauten wurden der Anlagegruppe im abgelaufenen Geschäftsjahr Kommissionen von 1.5% (Vorjahr 1.5%) des Investitionsvolumens von CHF 13'129'627 belastet.

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Für die Erstellung der Neubau-, Erweiterungsprojekte und Bauprojekte wurde der Anlagegruppe eine Kommission von 0.59% belastet.

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.

Bei Käufen und Verkäufen werden Kommissionen grundsätzlich nur belastet, wenn ein Einwertungsgewinn realisiert werden kann.

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden der Anlagegruppe Kommissionen von 1.30% (Vorjahr 1.05%) des Transaktionsvolumens belastet.

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden der Anlagegruppe Kommissionen von 0.19% (Vorjahr 0.00%) des Transaktionsvolumens belastet.

5. Erläuterungen zu Positionen der Verwaltungsrechnung

Organe und Anlegerversammlung

Die Honorare für die Stiftungsräte richteten sich im Geschäftsjahr 2017 – 2018 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 2017 – 2018 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 CHF 422.3 Millionen (Vorjahr CHF 378.4 Mio.) verpfändeten Aktiven.

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Bei der Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz bestanden über den gesamten Immobilienbestand Eigentumsbeschränkungen per Bilanzstichtag von CHF 137.8 Millionen (Vorjahr CHF 53.0 Mio.) verpfändeten Aktiven.

Solidarhaftung

Es bestehen keine Solidarhaftungen.

Nicht bilanzierte Verpflichtungen

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Per Bilanzstichtag bestehen nicht bilanzierte Verpflichtungen in Höhe von CHF 61 Millionen (Vorjahr CHF 19.3 Mio.). Bei dem Bauprojekt in Lugano-Pazzallo (TI) beträgt die nicht bilanzierte Verpflichtung per 31.12.2018 CHF 9.7 Millionen, beim Bauprojekt in Crissier (VD) CHF 20.7 Millionen und beim Bauprojekt in Basel-Stadt (BS) CHF 30.6 Millionen.

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Per Bilanzstichtag bestehen nicht bilanzierte Verpflichtungen in Höhe von CHF 41.1 Millionen (Vorjahr CHF 2.0 Mio.). Beim Umbauprojekt in Montreux-Clarens (VD) CHF 1.0 Millionen, beim Bauprojekt in Wabern bei Bern (BE) CHF 8.9 Millionen und beim Bauprojekt in Crissier (VD) CHF 31.2 Millionen.

8. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 und dem 22. Februar 2019 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 2017 – 2018 am 22. Februar 2019 beraten. Er unterbreitet ihn mit dem vorliegenden Inhalt und in der vorliegenden Form der Anlegerversammlung der Patrimonium Anlagestiftung zur Beschlussfassung und Genehmigung.



Patrimonium Anlagestiftung

Kurzbericht des Immobilien-Schätzungsexperten per 31. Dezember 2018

1 Auftrag

Die Bewertungen der von der Patrimonium Anlagestiftung im Zeitraum von 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 neu erworbenen Liegenschaften wurden von der Wüest Partner AG – vertreten durch Léon Ly und Andreas Ammann – durchgeführt. Die Liegenschaften wurden anlässlich der Akquisitionen von Wüest Partner als unabhängigen Bewertungsexperten einzeln besucht und bewertet. Die Bewertungen der Liegenschaften im bestehenden Portfolio werden jährlich aktualisiert, wobei alle drei Jahre eine Wiederbesichtigung vor Ort erfolgt. Die Patrimonium Anlagestiftung war verantwortlich für die Beschaffung der aktuellen Unterlagen der zu bewertenden Liegenschaften. Die Bewertungen entsprechen den gesetzlichen Bestimmungen und den Richtlinien der Patrimonium Anlagestiftung (ASV, BVG, BVV2, KKV).

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.

Gent/Zürich, den 18. Januar 2019
Wüest Partner AG

Andreas Ammann (Partner)

Léon Ly (Director)

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
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

Bericht der Revisionsstelle
An die Anlegerversammlung der

Patrimonium Anlagestiftung, Baar

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der Patrimonium Anlagestiftung bestehend aus Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens (Seiten 19 bis 21 und 28 bis 30), Bilanz und Erfolgsrechnung der Verwaltungsrechnung (Seite 31) und Anhang (Seiten 32 bis 40) für das den Zeitraum vom 1. Juli 2017 bis 31. Dezember 2018 umfassende 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 31. Dezember 2018 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 Vorkehren zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das zuständige Organ hinreichend kontrolliert wird;
- die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

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

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 8. März 2019

BDO AG

Peter Stalder
Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

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