

Prospekt

**Anlagegruppe
Gesundheitsimmobilien Schweiz**

Inkrafttreten: 18.02.2016

Inhaltsverzeichnis

1	Patrimonium Anlagestiftung	3
2	Anlagekategorie Immobilien Schweiz	3
3	Anlage- und Finanzierungsbestimmungen	4
4	Organisation	6
5	Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen	7
6	Berechnung Nettoinventarwert	8
7	Gebühren, Kosten und Aufwendungen	9
8	Risikohinweise	10
9	Weitere Informationen	11

Der vorliegende Prospekt wird gestützt auf Art. 37 der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) publiziert. Die darin enthaltenen Angaben basieren auf den Statuten und dem Stiftungsreglement der Patrimonium Anlagestiftung sowie den Anlagerichtlinien, dem Kostenreglement und dem Vertrag über Kapitalzusage der Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz. Diese Dokumente und die gesetzlichen Bestimmungen gehen dem Prospekt in jedem Fall vor. Die Haftung für alle Angaben und Informationen in diesem Dokument ist, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen.

1 Patrimonium Anlagestiftung

Die Patrimonium Anlagestiftung wurde 2009 von der Stifterin Patrimonium AG gegründet. Sie ist eine Anlagestiftung im Sinne von Art. 80 ff. ZGB und Art. 53g ff. BVG mit Sitz in Baar/ZG und untersteht der Aufsicht der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge OAK BV. Die Patrimonium Anlagestiftung richtet sich an in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Einrichtungen der beruflichen Vorsorge und bezweckt die gemeinsame Anlage und Verwaltung der ihr durch die Anleger anvertrauten Vorsorgegelder.

Die Patrimonium Anlagestiftung ist Mitglied der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen und damit den KGAST-Qualitätsstandards verpflichtet. Das oberste Organ der Anlagestiftungen, die Anlegerversammlung, wird durch die Anleger gebildet. Die Anlegerversammlung hat das Recht, die Mehrheit der Stiftungsräte zu wählen womit eine umfassende Kontrolle der Geschäftsführung und der Vermögensverwaltung gewährleistet ist.

Die Patrimonium Anlagestiftung ist Mitglied des Schweizer Pensionskassenverbandes ASIP und bekennt sich damit zur Einhaltung der ASIP-Charta, welche die Sicherstellung der Umsetzung der Einhaltung aller Loyalitäts- und Integritätsvorschriften des BVG zum Ziel hat.

2 Anlagekategorie Immobilien Schweiz

Anlagen in Immobilien Schweiz umfassen in der Regel Grundstücke im Allein- oder Miteigentum, Bauten im Baurecht sowie Bauland. Die Anlagekategorie Immobilien Schweiz zeichnet sich in der Regel durch eine stabile Wertentwicklung und geringe Wertschwankungen aus, korreliert nur schwach mit anderen Anlagekategorien und wirkt sich damit grundsätzlich stabilisierend auf ein diversifiziertes Vermögen aus.

Anlagen in Immobilien generieren dank Mieteinnahmen regelmässige Erträge. Die Erträge sind insbesondere von der Konjunktur, der Bevölkerungsentwicklung, der Beschäftigung und vom Zinsniveau abhängig. Immobilien sind standortgebunden. Die Marktgängigkeit ist abhängig von der Lage, der Nutzungsart, der Qualität der Liegenschaft sowie der Liquidität des Marktes.

Eine Anlage in Immobilien kann dazu beitragen, die Risikomischung eines Vermögens zu verbessern. Die Anlage in Gesundheitsimmobilien Schweiz kann zur Optimierung eines Schweizer Immobilienportfolios beitragen.

Gesundheitsimmobilien zeichnen sich in der Regel durch langfristige Mietverträge und durch eine vereinfachte Bewirtschaftung der Liegenschaften aus, die oftmals durch einen Betreiber bewirtschaftet werden. Die demographische Entwicklung mit dem Anstieg der Lebenserwartung führt in der Regel zu steigenden Gesundheitsausgaben, die zur Stabilität der Erträge von Gesundheitsimmobilien beitragen und deshalb gegenüber Wohn- oder Geschäftsnutzung Diversifikationseffekte aufweisen können.

Die Kapitalanlage in Immobilien kann direkt (Investor als Eigentümer der Immobilie) oder indirekt via Immobiliengefässe (Anlagegruppen von Anlagestiftungen, Immobilienfonds, Immobilienaktiengesellschaften) getätigt werden. Die direkte Anlage erlaubt grundsätzlich die uneingeschränkte Entscheidungsfreiheit über die Immobilien. Die indirekte Anlage via Immobiliengefässe bietet eine breite Risikoverteilung nach Anzahl und Grösse der Immobilien, nach Regionen und nach Lagen sowie grundsätzlich eine höhere Liquidität als die direkte Anlage.

3 Anlage- und Finanzierungsbestimmungen

3.1 Anlageziel

Das Anlageziel besteht darin, einen nachhaltigen marktkonformen Anlageertrag und eine attraktive risikoopimierte Rendite mit dem Kaufen, Bauen, Bewirtschaften und langfristigem Halten von Gesundheitsimmobilien zu erreichen.

3.2 Anlagestrategie

Die Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz investiert in Gesundheitsimmobilien in der Schweiz. Dazu gehören primär Spitäler & Kliniken zur stationären und oder ambulanten Behandlung, Heilbäder, Erholungs- und Rekonvaleszenzeinrichtungen, Seniorenresidenzen mit und ohne Pflegeeinrichtungen, Alters- und Pflegeheime, Medizinische Gemeinschaftspraxen und Ärztehäuser, Zahnärztliche Gemeinschaftspraxen, Ambulante Therapiezentren und weitere, ähnliche, der Gesundheitsförderung dienende Einrichtungen sowie Grundstücke mit gemischter Nutzung, die überwiegend als Gesundheitsimmobilien genutzt werden.

Es wird eine angemessene Diversifikation nach Regionen und Objekten angestrebt. Die Direktanlagen verteilen sich auf mindestens zehn Grundstücke und der Verkehrswert eines Grundstücks darf höchstens 15% des Anlagevermögens der Anlagegruppe betragen.

3.3 Anlageinstrumente

Die Anlagegruppe investiert hauptsächlich direkt in Immobilien. Es kann sich dabei um unbebaute Grundstücke, um Grundstücke im Allein-, Mit- und Stockwerkeigentum oder um den Erwerb und die Abgabe von dauernden Rechten (selbständigen Baurechten) handeln. Immobilien können auch mittels Sacheinlage in die Anlagegruppe eingebracht werden.

Daneben sind auch kollektive Anlagen wie z.B. Anlagefonds oder Anlagegruppen von Anlagestiftungen, sofern deren Zweck ausschliesslich dem Erwerb, dem Verkauf, der Überbauung, der Vermietung oder der Verpachtung von eigenen Grundstücken dient sowie kotierte Immobilienaktiengesellschaften zugelassen. Beteiligungen an nicht kotierten Immobilienaktiengesellschaften, deren Zweck der Erwerb, der Verkauf, die Überbauung, die Vermietung oder die Verpachtung von Grundstücken in der Schweiz ist, sind zugelassen, sofern sie im Alleineigentum der Anlagestiftung stehen.

Zum Zweck des Liquiditätsmanagements ist es zudem gestattet, in Geldanlagen anzulegen. Die liquiden Mittel können in Form von Bankguthaben auf Sicht und Zeit sowie Anlagen mit Geldmarktcharakter mit einer Restlaufzeit von max. 12 Monaten gehalten werden. Das kurzfristige Rating des Schuldners muss mindestens A-1 (Standard&Poor's), P-1 (Moody's) oder F1 (Fitch) betragen. Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben kann Liquidität auch in Anlagen mit einer Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten angelegt werden. Das Rating des Schuldners beim Erwerb muss mindestens A (Standard&Poor's), A2 (Moody's) oder A (Fitch) betragen.

3.4 Anlagerichtlinien

Der Anlagefokus der Anlagegruppe richtet sich auf:

- direkt gehaltene Gesundheitsimmobilien in der Schweiz
- Grundstücke im Allein-, Mit- und Stockwerkeigentum sowie der Erwerb und die Abgabe von dauernden Rechten (selbständigen Baurechten).
- Unbebaute Grundstücke, sofern diese erschlossen sind und die Voraussetzungen für eine umgehende Überbauung erfüllen.

Kollektive Anlagen wie z.B. Anlagefonds oder Anlagegruppen von Anlagestiftungen, sofern deren Zweck ausschliesslich dem Erwerb, dem Verkauf, der Überbauung, der Vermietung oder der Verpachtung von eigenen Grundstücken dient, unter der Voraussetzung der Einhaltung von Art. 30 der ASV.

Kotierte Immobilienaktiengesellschaften deren Zweck der Erwerb und Verkauf, die Überbauung, die Vermietung oder die Verpachtung von Grundstücken in der Schweiz ist.

Beteiligungen an schweizerischen Immobilienaktiengesellschaften im Alleineigentum, deren Zweck der Erwerb und Verkauf von eigenen, in der Schweiz gelegenen Immobilien, die Überbauung von Grundstücken sowie die Vermietung und Verpachtung dieser Immobilien ist.

Zulässige Anlagen

Gesundheitsimmobilien mit medizinischer Nutzung, wie z.B.

- Spitäler & Kliniken zur stationären und oder ambulanten Behandlung
- Medizinische Gemeinschaftspraxen, Arzt Häuser
- Zahnärztliche Gemeinschaftspraxen
- Ambulante Therapiezentren
- Erholungs-, Rekonvaleszenzeinrichtungen und Heilbäder
- Seniorenresidenzen mit Pflegeeinrichtungen

Gesundheitsimmobilien ohne medizinischer Nutzung, wie z.B.

- Seniorenresidenzen ohne Pflegeeinrichtungen
- Weitere, ähnliche, der Gesundheitsförderung dienende Gesundheitsimmobilien
- Grundstücke mit gemischter Nutzung, die überwiegend als Gesundheitsimmobilien genutzt werden.
- Grundstücke, die innert angemessener Frist in eine überwiegende Nutzung als Gesundheitsimmobilie überführt werden können

Anlagerestriktionen

- Bauland, angefangene Bauten und laufende Totalsanierungen max. 30% des Anlagevermögens der Anlagegruppe.
- Grundstücke in Miteigentum ohne Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen max. 30% des Anlagevermögens der Anlagegruppe.
- Kollektive Anlagen wie z.B. Anlagefonds oder Anlagegruppen von Anlagestiftungen, sofern deren Zweck ausschliesslich dem Erwerb, dem Verkauf, der Überbauung, der Vermietung oder der Verpachtung von eigenen Grundstücken in der Schweiz dient, unter der Voraussetzung der Einhaltung von Art. 30 der ASV, und kotierte Immobilienaktiengesellschaften zusammen, max. 15% des Anlagevermögens der Anlagegruppe. Der Anteil an einer einzelnen Kollektivanlage oder Immobilienaktiengesellschaft ist auf 10% des Anlagevermögens der Anlagegruppe beschränkt.
- Während einer Zeitdauer von längstens fünf Jahren nach der Erstemission kann von den Anlagerestriktionen abgewichen werden.

Diversifikation

- Gesundheitsimmobilien mit medizinischer Nutzung 60% (Bandbreite 40% - 80%)
- Gesundheitsimmobilien ohne medizinische Nutzung 40% (Bandbreite 20% - 60%)
- Es ist eine angemessene Diversifikation nach Regionen, Objekten und Betreibern anzustreben.
- Die Direktanlagen verteilen sich auf mindestens zehn Grundstücke. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinandergrenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.
- Der Verkehrswert eines Grundstücks darf höchstens 15 % des Anlagevermögens der Anlagegruppe betragen.
- Während einer Zeitdauer von längstens fünf Jahren nach der Erstemission kann von diesen Vorschriften abgewichen werden.

Aufnahme von fremden Mitteln

- Die Belehnungsquote darf im Durchschnitt aller Grundstücke, die direkt oder indirekt gehalten werden, ein Drittel des Verkehrswerts der Grundstücke nicht überschreiten.
- Die Belehnungsquote kann ausnahmsweise und vorübergehend auf 50 % erhöht werden, wenn dies zur Wahrung der Liquidität erforderlich ist und im Interesse der Anleger liegt.

Liquide Mittel

- Die liquiden Mittel können in Form von Bankguthaben auf Sicht und Zeit sowie Anlagen mit Geldmarktcharakter mit einer Restlaufzeit von max. 12 Monaten gehalten werden. Das kurzfristige Rating des Schuldners muss mindestens A-1 (Standard&Poor's), P-1 (Moody's) oder F1 (Fitch) betragen.

- Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben kann Liquidität auch in Anlagen mit einer Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten angelegt werden. Das Rating des Schuldners beim Erwerb muss mindestens A (Standard&Poor's), A2 (Moody's) oder A (Fitch) betragen.
- Das Gegenparteienrisiko ist auf 10% des Anlagegruppenvermögens beschränkt.

Derivative Anlageinstrumente

- Der Einsatz von derivativen Instrumenten ist erlaubt. Die entsprechenden Bestimmungen der Verordnung über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVV 2), einschliesslich der zugehörigen Fachempfehlung, sind einzuhalten.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Bestimmungen der Anlagerichtlinien.

3.5 Due Dilligence Verfahren

Die Anlagestiftung unterzieht jedes Grundstück vor dem Kauf einem Due-Diligence-Verfahren. Dieses beinhaltet eine eingehende qualitative und quantitative Analyse des Grundstücks und des Betreibers. Die Prüfung umfasst insbesondere finanzielle, betriebswirtschaftliche, rechtliche, steuerliche, technische sowie umweltspezifische Aspekte.

3.6 Finanzierung

Die Finanzierung der Anlagegruppe erfolgt durch die Ausgabe von Ansprüchen und einer allfälligen Thesaurierung von Erträgen sowie durch Fremdfinanzierung mittels Belehnung von Grundstücken und Aufnahme von Hypotheken.

Die Belehnungsquote darf im Durchschnitt aller Grundstücke, die direkt oder indirekt gehalten werden, ein Drittel des Verkehrswerts der Grundstücke nicht überschreiten. Die Belehnungsquote kann ausnahmsweise und vorübergehend auf 50 % erhöht werden, wenn dies zur Wahrung der Liquidität erforderlich ist und im Interesse der Anleger liegt.

3.7 Ertragsverwendung

Der Stiftungsrat beschliesst über die Ausschüttung oder Thesaurierung der Erträge und Wiederanlagemöglichkeit für die Anleger.

4 Organisation

Anlegerversammlung

Die Anlegerversammlung ist das oberste Organ der Anlagestiftung. Sie wird durch die Vertreter der Anleger gebildet. Die ordentliche Anlegerversammlung findet jährlich statt.

Stiftungsrat

Der Stiftungsrat besteht aus mindestens fünf Mitgliedern. Die Mitglieder sind im Jahres- und Halbjahresbericht aufgeführt. Eine Mehrheit der Stiftungsräte wird jährlich von der Anlegerversammlung für eine Amtsperiode von einem Jahr gewählt. Der Stiftungsrat nimmt alle Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht durch das Gesetz und die Stiftungssatzungen der Anlegerversammlung zugeteilt sind. Er sorgt namentlich für eine angemessene Betriebsorganisation. Er leitet die Stiftung gemäss Gesetz und Verordnungen, den Bestimmungen von Statuten und Reglementen sowie den Weisungen der Aufsichtsbehörde. Er erlässt die Anlagerichtlinien und beschliesst die Errichtung von Anlagegruppen. Die übertragbaren Aufgaben sind an die Geschäftsführung delegiert.

Geschäftsführung

Die Geschäftsführung der Stiftung ist an Patrimonium Asset Management AG delegiert. Die Aufgaben und Kompetenzen sind in einem Geschäftsbesorgungsvertrag geregelt. Die Geschäftsführung umfasst insbesondere die Verwaltung und Administration der Stiftung und der Anlagegruppe. Die Geschäftsführung besorgt die lau-

fenden Geschäfte der Anlagestiftung im Rahmen der Stiftungssatzungen und allfälliger Direktiven des Stiftungsrates.

Portfolio Management

Das Portfolio Management der Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz ist an Patrimonium Asset Management AG delegiert. Patrimonium Asset Management AG bestimmt ein Anlagekomitee und berichtet regelmässig an den Stiftungsrat. Patrimonium Healthcare Properties AG ist als Advisor von Patrimonium Asset Management beauftragt.

Investment Controlling

Das Investment Controlling ist eine von der Geschäftsführung der Patrimonium Anlagestiftung und der Vermögensverwaltung der Anlagegruppe unabhängige Stelle. Es prüft die Einhaltung der Anlagerichtlinien vor jeder Transaktion sowie mindestens per Ende jeden Quartals. Es berichtet an den Präsidenten des Stiftungsrates, den Geschäftsführer der Anlagestiftung und die mit der Vermögensverwaltung beauftragten.

Schätzungsexperten

Der Stiftungsrat ernennt mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person mit Sitz in der Schweiz als Schätzungsexperten. Die Schätzungsexperten werden jährlich ernennt und sind wiederwählbar. Die Schätzungsexperten sind im Jahres- und Halbjahresbericht aufgeführt.

Die Stiftung muss jedes Grundstück, das sie erwerben oder veräussern will, durch mindestens einen unabhängigen Schätzungsexperten schätzen lassen. Der Verkehrswert der Grundstücke wird grundsätzlich einmal jährlich durch den Schätzungsexperten geprüft.

Revisionsstelle

Die Revisionsstelle wird jährlich von der Anlegerversammlung gewählt. Sie übernimmt die gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Prüfungen und Berichterstattungspflichten. Die Revisionsstelle ist im Jahres- und Halbjahresbericht aufgeführt.

5 Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen

Abwicklung der Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen

Die Geschäftsführung entscheidet über die Abrufe von Kapital oder die Durchführung einer Emission und führt die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen durch.

Kapitalzusagen

Die Stiftung kann zu jedem Zeitpunkt und in beliebiger Höhe Kapitalzusagen entgegennehmen. Die mit einer Kapitalzusage verbundenen Rechte und Pflichten sind in den Statuten und im Stiftungsreglement sowie im Vertrag über Kapitalzusage geregelt. Die Geschäftsführung kann die Entgegennahme von Kapitalzusagen ohne Angabe von Gründen verweigern.

Ein Kapitalabruf erfolgt frühestens zum ersten Werktag des Folgemonats nach Inkrafttreten des Vertrags über Kapitalzusage. Der Abruf von Kapitalzusagen kann in einer oder mehreren Tranchen erfolgen.

Jeder Anleger, dessen Kapitalzusage noch nicht vollständig abgerufen wurde, hat ein Recht auf Teilnahme an jedem Kapitalabruf in proportionaler Höhe zu den Teilnahmerechten der anderen Anleger und nach Massgabe der insgesamt noch nicht abgerufenen Kapitalzusagen. Die Zahlungsfrist bei Kapitalabrufen beträgt mindestens zehn Bankwerktage. Nach deren unbenutztem Ablauf gerät der Anleger in Verzug. In diesem Fall ist ein Verzugszins, welcher sich aus dem 1-Monats-LIBOR plus 400 Basispunkte zusammensetzt, geschuldet. Der Verzug hält solange an, bis der Anleger dem Kapitalabruf vollständig nachgekommen ist. Dauert der Verzug mehr als 30 Tage, so kann die Geschäftsführung den Kapitalabruf gegenüber dem betreffenden Anleger annullieren.

Im Falle einer Annullierung erlöschen das Recht und die Pflicht des säumigen Anlegers auf Teilnahme am Kapitalabruf. Der Anleger bleibt jedoch zur Bezahlung der bis zur Annullierung aufgelaufenen Verzugszinsen sowie einer Konventionalstrafe in der Höhe von fünf Prozent des annullierten Kapitalabrufes verpflichtet. Die Stiftung ist berechtigt, den annullierten Kapitalabruf nach freiem Ermessen anderen Anlegern zur Erfüllung anzubieten.

Das Recht der Anleger auf Teilnahme am Kapitalabruf wird ausnahmsweise eingeschränkt, wenn ein Kapitalabruf dazu führen würde, dass der Rest der noch nicht abgerufenen Kapitalzusage unter einen bestimmten Schwellenwert fällt. Dieser Schwellenwert wird vom Stiftungsrat festgelegt und gilt für alle nach der Festlegung herausgegebenen Kapitalabrufe. Die betroffenen Kapitalzusagen bis zur Höhe des Schwellenwertes werden bei der Beteiligung an Kapitalabrufen prioritär berücksichtigt. Darüber hinaus erfolgt die Beteiligung an Kapitalabrufen proportional.

Ausgabe von Ansprüchen

Die Ausgabe von Ansprüchen erfolgt durch Emission oder zu Folge von Kapitalabrufen gemäss Stiftungsratsbeschluss jeweils per Ende Monat. Der Gegenwert des Emissionspreises ist in der Regel in bar zu erbringen. Er kann im Einverständnis mit der Geschäftsführung auch als Sacheinlage erbracht werden. Die Ausgabe von Ansprüchen kann im Hinblick auf die Anlagemöglichkeiten vorübergehend eingeschränkt oder eingestellt werden.

Ausgabepreis

Die Ausgabe von Ansprüchen erfolgt zu dem zum Ausgabezeitpunkt gültigen Nettoinventarwert zuzüglich einer Ausgabekommission. Die Ausgabekommission ist im Kostenreglement geregelt.

Rückgabe von Ansprüchen

Die Anleger können unter Beachtung der reglementarischen Kündigungsfristen von max. 24 Monaten auf das Ende eines Geschäftsjahres die Rücknahme aller oder eines Teils ihrer Ansprüche durch die Stiftung verlangen. Die aktuellen Kündigungsfristen können kürzer sein und werden vom Stiftungsrat festgelegt und auf der Internetseite der Stiftung publiziert. Die Geschäftsführung kann Ansprüche vorzeitig zurücknehmen.

Bei Vorliegen ausserordentlicher Verhältnisse kann der Stiftungsrat mit Zustimmung der Anlegerversammlung die Rücknahme von Ansprüchen um bis zu zwei Jahre aufschieben.

Rücknahmepreis

Der Rücknahmepreis pro Anspruch entspricht dem Nettoinventarwert zum Zeitpunkt der Rücknahme abzüglich einer Rücknahmekommission. Die Rücknahmekommission ist im Kostenreglement geregelt. Die Auszahlung erfolgt in bar längstens innerhalb eines Monats nach der Rücknahme.

Sacheinlagen

Sacheinlagen sind zulässig, wenn sie mit der Anlagestrategie vereinbar sind, die Interessen der übrigen Anleger in keiner Weise beeinträchtigt werden und den Liquiditätsbedürfnissen genügend Rechnung getragen wird.

Der Preis der Immobilien muss durch den unabhängigen Schätzungsexperte der Stiftung gemäss der bestehenden Bewertungsmethode und den reglementarischen Bestimmungen geschätzt werden. Ein zweiter, von der Stiftung und vom ersten Experten unabhängiger Schätzer, muss die Schätzung prüfen. Die Revisionsstelle muss die gewählte Schätzungsmethode, die Art der Preisermittlung und die Vertretbarkeit des Preises gemäss den gesetzlichen Bestimmungen im Zusammenhang mit Sacheinlagen, prüfen.

6 Berechnung Nettoinventarwert

Der Nettoinventarwert pro Anspruch wird jeweils per Ende Monat berechnet und anschliessend publiziert. Die Grundsätze über die Bewertungstage werden durch den Stiftungsrat festgelegt. Die Geschäftsführung entscheidet im Einzelfall über die Durchführung der Bewertung der Anlagegruppen. Auf jeden Fall erfolgt eine

Bewertung der Anlagegruppe zu den Bilanzierungstichtagen, den Ausgabe- und Rücknahmetermen sowie auf die Publikationstermine.

Der Nettoinventarwert eines Anspruchs bemisst sich nach dem Nettovermögen der Anlagegruppe am Bewertungstag, geteilt durch die Anzahl der ausgegebenen Ansprüche. Das Nettovermögen der Anlagegruppe ergibt sich aus dem Marktwert der Anlagen und der übrigen Aktiven, namentlich den aufgelaufenen Erträgen, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten sowie die geschätzten Liquidationssteuern.

Die Bewertung der Grundstücke erfolgt nach einer anerkannten Schätzungsmethode, in der Regel nach der Discounted-Cashflow-Methode. Fertige Bauten werden beim Kauf und anschliessend mindestens einmal pro Geschäftsjahr durch den unabhängigen Schätzungsexperten bewertet. Alle drei Jahre erfolgt eine Besichtigung der Grundstücke vor Ort. Angefangene Bauten werden zu zutreffenden aktuellen Werten bilanziert.

7 Gebühren, Kosten und Aufwendungen

Management Fee

Für die Leitung und Verwaltung der Stiftung und der Anlagegruppe durch Patrimonium Asset Management AG wird der Anlagegruppe eine Management Fee in der Höhe von max. 0.5% p.a. belastet. Massgeblich für die Berechnung sind die durchschnittlichen Monatsendwerte des Anlagevermögens der Anlagegruppe.

Bewirtschaftungshonorar Liegenschaften

Als Entschädigung für die Bewirtschaftung der einzelnen Liegenschaften wird der Anlagegruppe max. 4.0% der jährlichen Netto-Mietzinseinnahmen belastet.

Kauf- und Verkaufskommission

Für die Mühewaltung beim Kauf und Verkauf von Grundstücken und Liegenschaften und bei der Übernahme von Grundstücken oder Liegenschaften anstelle einer Bareinzahlung durch Patrimonium Asset Management AG wird der Anlagegruppe eine Kommission von max. 2% des Transaktionsvolumens belastet. Der effektiv angewendete Satz wird im Jahresbericht publiziert.

Baubetreuungskommission

Für die Mühewaltung bei der Erstellung von Bauten sowie bei Renovationen und Umbauten durch Patrimonium Asset Management AG wird der Anlagegruppe eine Baubetreuungskommission von max. 3% der Gesamtkosten belastet. Der effektiv angewandte Satz wird im Jahresbericht publiziert.

Weitere Kosten und Aufwendungen

Folgende weitere Kosten werden direkt der Anlagegruppe respektive via Verwaltungsrechnung belastet: Nebenkosten für den An- und Verkauf von Grundstücken und Liegenschaften, namentlich Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, Abgaben, marktkonforme Courtagen usw.; Honorar der Schätzungsexperten; Honorar von Steuerberatern für die Konsolidierung der Steuererklärungen der einzelnen Standortkantone der Immobilien auf der Ebene der Anlagegruppe; Anwalts- und Gerichtskosten im Zusammenhang mit der Geltendmachung von Rechten und Forderungen, welche der Anlagegruppe zustehen; Kosten allfällig nötig werdender ausserordentlicher Dispositionen im Interesse der Anleger bzw. der Anlagegruppe; Gebühren der Aufsicht; Honorar der Revisionsstelle; Kosten für den Druck der Halbjahres- und Jahresberichte; Kosten für Veröffentlichungen von Mitteilungen an die Anleger und für die Bekanntmachung von Preisen (NAV) in elektronischen Informationssystemen und Plattformen.

8 Risikohinweise

Zu welchem Preis Ansprüche zurückgenommen werden, hängt unter anderem davon ab, wie sich das Immobilienportfolio der Anlagegruppe in der Zukunft entwickelt. Im Fall einer ungünstigen Entwicklung besteht für den Anleger das Risiko eines teilweisen oder vollständigen Verlustes des von ihm eingesetzten Kapitals.

Aufgrund ihrer besonderen Ausrichtung wird die Anlagegruppe lediglich zur Beimischung empfohlen.

Im Einzelnen bestehen die folgenden Risiken:

Risiken, die sich aus der fehlenden Liquidität ergeben können

Immobilien sind in der Regel wenig liquid. Die Veräusserung ist deshalb schwieriger als bei einem börsenkotierten Wertpapier. Bei Vorliegen ausserordentlicher Verhältnisse kann der Stiftungsrat mit Zustimmung der Anlegerversammlung die Rücknahme von Ansprüchen nach Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist um bis zu weitere zwei Jahre aufschieben.

Risiken, die sich aus der Standortgebundenheit ergeben können

Bei der Auswahl von Liegenschaften kommt dem Standort und der Entwicklung desselben generell eine hohe Bedeutung zu. Darüber hinaus beeinflussen verschiedene weitere Faktoren, wie z.B. die Erschliessung, Nutzungsart, Bauqualität und Steuern, die Attraktivität des Gebäudes und den Wert der Liegenschaft.

Risiken, die sich aus Anlagen in Bauland und Bauprojekte ergeben können

Durch Auflagen der Behörden sowie Problemen bei der Planung und Realisierung des Bauwerks können zeitliche Verzögerungen entstehen. Bei der Planung und Budgetierung besteht die Gefahr von Kostenüberschreitungen. Folgende Elemente können sich negativ auf die Ertragssituation eines Bauprojekts auswirken: Mängel, unsachgemässe Erstellung oder Konstruktionsfehler, welche unerwartete und überdurchschnittliche Unterhalts- und Sanierungskosten verursachen können. Im Zusammenhang mit der Vermietung neu erstellter Liegenschaften können Ertragsausfälle entstehen.

Risiken, die sich aus der Nutzung der Liegenschaften ergeben können

Die Mieterträge sind konjunkturellen Schwankungen und mietrechtlichen Einschränkungen unterworfen. Der Bedarf an Mietflächen hängt in der Regel von der Wirtschaftslage und der demografischen Entwicklung ab. Die spezifisch auf den Nutzer ausgerichteten Liegenschaften können eine Umnutzung erschweren.

Umweltrisiken

Liegenschaften und Projekte werden beim Erwerb respektive vor Baubeginn auf umweltrelevante Risiken geprüft. Bei erkennbaren umweltrelevanten Belastungen oder Problemen werden entweder die zu erwarteten Kosten in die Risikoanalyse respektive Kaufpreisberechnung einbezogen, mit dem Verkäufer eine Schadloshaltung vereinbart oder vom Kauf der Liegenschaft Abstand genommen. Die Möglichkeit von unbekannten, erst später zu Tage tretenden Altlasten kann aber nicht generell ausgeschlossen werden. Diese können zu erheblichen, nicht vorgesehenen Sanierungskosten mit entsprechenden Auswirkungen auf die Bewertung des Anlagevermögens führen.

Bewertungsrisiken

Die Bewertung der Liegenschaften ist von zahlreichen Faktoren abhängig und unterliegt einer gewissen subjektiven Einschätzung dieser Faktoren. Die per Stichtag festgelegten und von den Schätzungsexperten und deren Hilfspersonen geprüften Werte der Liegenschaften können deshalb von dem beim Verkauf der Liegenschaft zu erzielenden Preis abweichen, da sich der Verkaufspreis nach Angebot und Nachfrage zum Zeitpunkt des Verkaufs richtet.

Risiken im Zusammenhang mit der Zinsentwicklung

Veränderungen der Kapitalmarktzinsen haben einen Einfluss auf die Hypothekarzins- und Diskontierungssätze. Diese wiederum können Auswirkungen auf die Finanzierungskosten, die Entwicklung der Mieterträge und den Wert der Immobilien haben.

Risiken, die sich aus der Anlage in kotierte Immobilienanlagen ergeben können

Kotierte Immobilienanlagen sind volatil als direkte Immobilien.

Betreiberrisiko

Die Mieterträge und die Bewertung der Liegenschaft können vom Erfolg des Betreibers abhängen. Wirtschaftliche Probleme des Betreibers können sich negativ auf die Anlagegruppe auswirken.

Risiken, die sich aus Änderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen ergeben können

Das Gesundheitswesen unterliegt teilweise staatlicher Regulierung. Änderungen oder Neuerungen können Auswirkungen auf Gesundheitsimmobilien haben.

9 Weitere Informationen

Anlagekategorie

Immobilien (Art. 53 Abs. 1 lit. c BVV 2). Die Ansprüche gelten als kollektive Anlage (Art. 56 BVV 2).

Valorennummer

28252771

Rechnungsjahr

1. Juli bis 30. Juni

Rechnungseinheit

CHF

Publikationen

Die Stiftungssatzungen sowie die Jahres- und Halbjahresberichte stehen auf www.pas.patrimonium.ch zur Verfügung.

Inkrafttreten und Änderungen

Der vorliegende Prospekt wurde vom Stiftungsrat genehmigt und per 18. Februar 2016 in Kraft gesetzt. Er ersetzt den Prospekt vom 1. Mai 2015. Änderungen des Prospekts werden von der Geschäftsführung beantragt und vom Stiftungsrat genehmigt. Der geänderte Prospekt wird unverzüglich allen Anlegern der Anlagegruppe in geeigneter Form zur Verfügung gestellt.