

PATRIMONIUM

Your Partner in Private Markets

PATRIMONIUM ANLAGESTIFTUNG

Halbjahresbericht

01.01.2021 - 30.06.2021

INHALT

HALBJAHRESBERICHT	5
WICHTIGE KENNZAHLEN ANLAGEGRUPPEN	6
ORGANISATION UND ORGANE	8
 ANLAGEGRUPPE WOHNIMMOBILIEN SCHWEIZ	
– Anlagetätigkeit und Ergebnisse	10
– Transaktionen und Neubauprojekte	14
– Portfoliostruktur	14
– Inventar der Grundstücke	16
 HALBJAHRESRECHNUNG	
– Vermögensrechnung	18
– Erfolgsrechnung	19
– Entwicklung Anspruchsbestand	20
– Entwicklung Nettovermögen	20
 ANLAGEGRUPPE GESUNDHEITSIMMOBILIEN SCHWEIZ	
– Anlagetätigkeit und Ergebnisse	22
– Transaktionen und Neubauprojekte	25
– Portfoliostruktur	25
– Inventar der Grundstücke	27
 HALBJAHRESRECHNUNG	
– Vermögensrechnung	28
– Erfolgsrechnung	29
– Entwicklung Anspruchsbestand	30
– Veränderung Nettovermögen	30
 VERWALTUNGSRECHNUNG	
– Vermögensrechnung	31
– Erfolgsrechnung	32



HALBJAHRESBERICHT

Sehr geehrte Damen und Herren

Das erste Semester im Geschäftsjahr 2021 hat sich für die Anlagestiftung und die beiden Anlagegruppen gut entwickelt. Das Sentiment am Schweizer Immobilienmarkt ist weiterhin insgesamt positiv. Insbesondere die Wohnnutzung profitiert von einem gestiegenen Stellenwert im Rahmen der von Covid-19 wachsenden Bedeutung des Homeoffice und der steigenden Qualitätsansprüche an das Wohnen. Das Anlagevermögen der Anlagestiftung stieg auf 1.1 Milliarden Schweizer Franken und die Anzahl Anleger auf über 150.

Das Anlagevermögen der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz stieg im Semester um 40 auf 752 Millionen Schweizer Franken. In der Berichtsperiode konnte eine Akquisition einer Liegenschaft in Bern realisiert werden. Ein wesentlicher Teil des Wachstums ist auf Investitionen in laufende Projekte und die Bewertungsrunde per Mitte Jahr zurückzuführen. Positiv entwickelte sich der Wert der Liegenschaft in Lausanne-Malley, das als erstes der vier Entwicklungsprojekte im Portfolio nächstes Jahr realisiert werden kann. Die Erstvermietungen der im letzten Jahr abgeschlossenen Neubauprojekte in Lugano-Pazzallo „Residenza verde“ (TI), Crissier „Oassis“ (VD) und Basel „Citygate“ (BS) entwickelten sich ausgezeichnet - der Mietertrag erhöhte sich aufgrund der Zugänge in den Bestand und die vorübergehend erhöhte Mietausfallquote reduzierte sich aufgrund der guten Entwicklung der Vermietung.

Die Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz konnte das Portfolio im Geschäftshalbjahr mit einem Kauf einer Baulandparzelle in Ingenbohl-Brunnen (SZ) erweitern. Die Parzelle liegt angrenzend zur Bestandesliegenschaft Seeklinikum Brunnen und erlaubt verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Im Rahmen dieser Transaktion wurde im April 2021 eine Kapitalerhöhung durchgeführt. Das Anlagevermögen stieg im Semester aufgrund der Transaktion, den Investitionen in die laufenden Bauprojekte und einer positiven Bewertungsrunde um 25 auf 339 Millionen Schweizer Franken. Die Vermietung der Alterswohnungen in Crissier Oassis (VD) entwickelt sich stetig und positiv. Die Eröffnung des Square Santé per anfangs September 2021 wird die Entwicklung des Quartiers Oassis weiter unterstützen. Ein wichtiger Fokus bleibt weiterhin auf dem Wachstum und der Diversifikation des Portfolios.

Am 26. Mai 2021 fand die 10. ordentliche Anlegerversammlung in Übereinstimmung mit der Covid-19-Verordnung 3 ohne physische Anwesenheit der Anleger statt. Alle Anträge des Stiftungsrates wurden angenommen. Die vollständig zur Wiederwahl angetretenen Mitglieder des Stiftungsrates (Yves Cuendet, Daniel Heine, Beat Röthlisberger, Christoph Syz, Alfred Theiler, Christoph Vock) wurden für eine Amtsdauer bis zur nächsten ordentlichen Anlegerversammlung in ihrem Amt bestätigt. Als Revisionsstelle wurde BDO Zürich für ein weiteres Geschäftsjahr wiedergewählt.

Das revidierte Stiftungsreglement wurde von der Anlegerversammlung genehmigt und trat per 26. Mai 2021 in Kraft. Die revidierten Statuten wurden von der Anlegerversammlung gutgeheissen und der Oberaufsichtskommission OAK BV zur Genehmigung vorgelegt. Die Genehmigungsverfügung der OAK BV liegt in der Zwischenzeit vor. Nach Ablauf der Rechtsfrist werden die revidierten Statuten per 15. September 2021 rechtskräftig. Die Bestimmungen aus der ASV-Revision vom 21. Juni 2019, welche hauptsächlich die Governance betreffen, werden damit umgesetzt. An seiner Sitzung vom 9. April 2021 setzte der Stiftungsrat eine revidierte Version des Kostenreglements der Anlagegruppen in Kraft.

Zürich, 30. August 2021



Alfred Theiler
Präsident des Stiftungsrates



Ruedi Stutz
Geschäftsführer

WICHTIGE KENNZAHLEN ANLAGEGRUPPEN

ANLAGEGRUPPE WOHNIMMOBILIEN SCHWEIZ ¹	30.06.2020 CHF	30.06.2021 CHF
Vermögens-Kennzahlen (in MCHF)		
Gesamtvermögen	678.6	762.2
Anlagevermögen	665.6	751.6
Nettovermögen	482.8	542.8
Fremdfinanzierungsquote ²	24.8%	23.4%
Werte pro Anspruch (in CHF)		
Kapitalwert	1'604.30	1'693.22
Nettoertrag Rechnungsperiode	16.39	21.10
Nettoinventarwert	1'620.69	1'713.30
Performance-Kennzahlen (in %)²		
	01.01. – 30.06.2020	01.01. – 30.06.2021
Mietausfallquote	8.59	5.88
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	61.27	66.22
TER _{ISA} (GAV) ³	0.25	0.27
TER _{ISA} (NAV) ³	0.36	0.38
Eigenkapitalrendite (ROE) ⁴	2.92	4.31
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ³	2.15	3.10
Anlagerendite	3.01	4.22
Verzinsung Fremdfinanzierungen	0.29	0.17
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen in Jahren	0.89	0.85

Wertpapiernummern

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Valoren-Nr.

11258967

ISIN

CH0112589673

¹ Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen.

² 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 1. September 2016.

³ Berechnung durchschnittliches Gesamt- und Nettovermögen basierend auf Anfangs- und Endwerten der Berichtsperiode.

⁴ Berechnung basierend auf Nettovermögen am Anfang der Berichtsperiode zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen.

ANLAGEGRUPPE GESUNDHEITSIMMOBILIEN SCHWEIZ⁴	30.06.2020 CHF	30.06.2021 CHF
Vermögens-Kennzahlen (in MCHF)		
Gesamtvermögen	290.9	347.6
Anlagevermögen	283.9	338.5
Nettovermögen	219.6	251.5
Fremdfinanzierungsquote ⁵	25.1%	23.0%
Werte pro Anspruch (in CHF)		
Kapitalwert	1'154.89	1'180.33
Nettoertrag Rechnungsperiode	27.34	23.61
Nettoinventarwert	1'182.23	1'203.94
Performance-Kennzahlen (in %)⁵		
	01.01. – 30.06.2020	01.01. – 30.06.2021
Mietausfallquote	2.64	8.19
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	83.39	78.72
TER _{ISA} (GAV) ⁶	0.20	0.22
TER _{ISA} (NAV) ⁶	0.30	0.31
Eigenkapitalrendite (ROE) ⁷	2.22	3.01
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ⁶	1.54	2.23
Anlagerendite	2.13	3.09
Verzinsung Fremdfinanzierungen	1.09	0.56
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen in Jahren	0.39	1.31
Restlaufzeit fixierte kommerzieller Mietverträge in Jahren (WAULT)	19.94	19.46

Wertpapiernummern

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Valoren-Nr.

28252771

ISIN

CH0282527719

⁵ Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen.⁶ 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 1. September 2016.⁷ Berechnung durchschnittliches Gesamt- und Nettovermögen basierend auf Anfangs- und Endwerten der Berichtsperiode.

ORGANISATION UND ORGANE

Stiftungsrat

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

Geschäftsbesorgende Gesellschaft

Patrimonium Asset Management AG

Investment Controlling

Patrimonium Asset Management AG

Schätzungsexperten

Wüest Partner AG, Genf/Zürich

Revisionsstelle

BDO AG, Zürich

* Zeichnungsberechtigung kollektiv zu zweien

** Zeichnungsberechtigung kollektiv zu zweien mit einem Stiftungsrat

ANLAGEGRUPPE WOHNIMMOBILIEN SCHWEIZ



Haldenstrasse, Baar

Anlagentätigkeit und Ergebnisse

Portfolioentwicklung

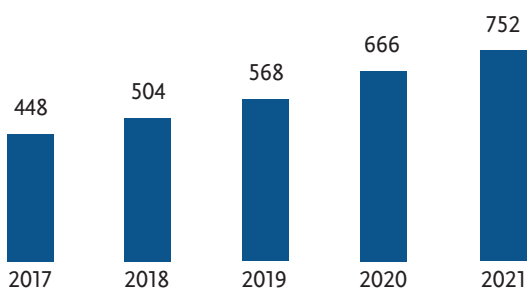
Im Laufe des Halbjahres konnte das Liegenschaftsportfolio mit dem Kauf einer Liegenschaft in Bern (BE) um CHF 8.8 Millionen erweitert werden. Die Wohnungen der drei Neubauprojekte «Residenza verde» in Lugano-Pazzallo (TI), «Oasis» in Crissier (VD) und «Citygate» in Basel (BS), die im 2020 fertiggestellt wurden, erfreuen sich reger Nachfrage und konnten fast vollständig vermietet werden. Beim Neubauprojekt Lugano-Pazzallo ist der Verkaufsprozess der letzten Wohnungen im Stockwerkeigentum in der Endphase. Die letzte der 24 Wohnungen sollte im August 2021 verkauft werden. Bei zwei Reiheneinfamilienhäusern wurde ein Miet-Kaufvertrag abgeschlossen. In das im Juli 2020 erworbene Neubauprojekt in Kriens (LU) wurde in der Berichtsperiode Investitionen von etwas über CHF 1.7 Millionen getätigt. Das Anlagevermögen stieg per 30. Juni 2021 auf CHF 752 Millionen (Vorjahr CHF 666 Millionen).

Per Ende Juni 2021 umfasst das Portfolio 59 (Vorjahr 53) Bestandesliegenschaften, ein (drei) Neubauprojekt und eine (eine) Baulandparzelle. Nach Regionen sind 52% (52%) in der Westschweiz und Genferseeregion, 37% (36%) in der Deutschschweiz und 11% (12%) in der Südschweiz investiert. Die Genferseeregion bleibt mit 42% (41%) die grösste Marktregion, gefolgt von der Nordwestschweiz mit 26% (26%), der Südschweiz mit 11% (12%), der restlichen Deutschschweiz mit insgesamt 11% (10%) und der Westschweiz mit 10% (11%).

Der Anteil der Wohnliegenschaften beträgt 85% (Vorjahr 84%), 5% (7%) der Liegenschaften haben eine gemischte Nutzung und 10% (9%) eine kommerzielle Nutzung. Mit dem Abschluss der Umnutzung der Liegenschaft Rue de Neuchâtel 8 in Genf, wird die Liegenschaft neu als Wohnliegenschaft klassifiziert (bisher gemischt genutzt). Eine Übersicht mit Grafiken zur Portfoliostruktur befindet sich auf Seite 15.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen hat nicht nachgelassen, was sich in den guten Erstvermietungsresultaten der fertiggestellten Neubauten widerspiegelt. In Zeiten des vermehrt genutzten Homeoffice ist das Bedürfnis nach einer komfortablen, bedarfsgerechten Wohnung besonders wichtig geworden.

Anlagevermögen in MCHF per 30. Juni



Ankäufe Bestandesliegenschaften

Ende April 2021 wurde der Kaufvertrag für ein Bürogebäude an der Wangenstrasse 86a in Bern (BE) zum Preis von CHF 8.75 Millionen unterzeichnet, mit dem Ziel, die leerstehenden Büroflächen umzunutzen. Die aktuelle Bruttosollrendite beträgt 5.9% (Büroflächen). Die Liegenschaft wurde per 1. Mai 2021 ins Portfolio übernommen. Sie befindet sich im Berner Quartier Bümpliz in einer Zone in der eine gemischte Nutzung (Gewerbe/Wohnen) zugelassen ist.

Neubauprojekte

Das im Juli 2020 erworbene Neubauprojekt, eine Studentenresidenz, im Areal «Nidfeld» in Kriens (LU) geht planmässig voran. Die Liegenschaft entsteht im neuen Nidfeldquartier, einem gemischt genutzten, altersdurchmischten 2000-Watt-Areal im Minergie-Eco-Standard mit insgesamt rund 500 Wohnungen, 7'000 m² Büroflächen und 4'000 m² Verkaufsflächen. Die Studentenresidenz wird 104 Studentenwohnungen sowie Gemeinschaftsflächen und 31 Einstellhallenplätze aufweisen. Der Baustart war im November 2020 und das Bauende ist für Juni 2023 geplant. Das geplante Investitionsvolumen beläuft sich auf rund CHF 22 Millionen mit einer Bruttorendite von rund 4.9%. Für die Architektur zeichnet sich Christ Gantenbein Architekten, Basel verantwortlich, die Bauausführung erfolgt durch Losinger-Marazzi AG, Luzern.

Umbauprojekte

Die Stockwerkerhöhung um zwei Stockwerke bei der Liegenschaft an der Rue de Lyon 14 in Genf (GE) konnte Ende 2020 erfolgreich abgeschlossen werden und sämtliche 10 neuen Wohnungen wurden zwischenzeitlich vermietet. Momentan werden ebenfalls die Gewerbeflächen im Erdgeschoss sowie einige der bestehenden Wohnungen, die während der Stockwerkerhöhung geräumt werden mussten, saniert. Die Bauausführung erfolgte durch Batineg SA, La Rippe (VD), als Totalunternehmer. Die Investitionssumme betrug rund CHF 4 Millionen.

An der Rue de Neuchâtel 8 in Genf (GE) wird nach dem abgeschlossenen Umbau des Erdgeschosses die Stockwerkerhöhung um zwei Etagen mit zehn neuen Wohnungen erstellt und in den nächsten Monaten fertiggestellt. Gleichzeitig werden auch einige Wohnungen saniert. Bauende ist für September 2021 vorgesehen. Die Bauausführung erfolgt durch Batineg SA, La Rippe (VD), als Totalunternehmer. Als Investitionskosten sind CHF 4.9 Millionen budgetiert. Mit der Umnutzung wird die Liegenschaft neu als Wohnliegenschaft klassifiziert.

Beim Umnutzungsprojekt in der Liegenschaft Rue du Lac 49 in Yverdon (VD) wird in Kürze die Baueingabe für den Umbau der ersten und zweiten Etage und den Ausbau des Dachgeschosses mit insgesamt 18 neuen Wohnungen beantragt. Die Arbeiten werden voraussichtlich Ende 2021 beginnen und bis Mitte 2023 abgeschlossen werden. Als Investitionskosten werden rund CHF 4 Millionen budgetiert. Der Umbau im Erdgeschoss und Untergeschoss wurden im März 2020 abgeschlossen.

Die Totalsanierung der Liegenschaften Communes-réunies 62 und 76, Grand-Lancy (GE), geht weiterhin planmässig voran. Dabei werden die Bäder und Küchen erneuert und die Aussenhülle isoliert. Aufgrund der grossen Anzahl Wohnungen (162) werden die Sanierungsarbeiten etappenweise durchgeführt und dauern voraussichtlich bis Mitte 2022. Die Sanierung erfolgt durch Halter AG, Zürich. Die Sanierungskosten werden etwa CHF 20 Millionen betragen. Der Mietzins kann anschliessend im Rahmen der kantonalen Genfer Gesetzgebung erhöht werden.

Die Sanierung der Wohnungen in den zwei Liegenschaften in Rue du Vieux Port 5-7, Vouvry (VS), werden im August 2021 abgeschlossen. Die Wohnungen können in den nächsten Monaten wieder vermietet werden. Die Gesamtkosten belaufen sich auf rund CHF 3.7 Millionen.

Der Baustart zur Sanierung der 48 Wohnungen (inklusive Heizung und Lift) an der Poststrasse 180 in Spreitenbach (AG) ist im Dezember 2020 erfolgt und eine Gebäudehälfte (erste Etappe) steht kurz vor Abschluss. Die Sanierung der zweiten Gebäudehälfte ist im Anschluss ab Ende 2021 vorgesehen. Dabei werden sämtliche Wohnungen komplett erneuert. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf CHF 4.6 Millionen.

Weitere Projekte sind in Planung mit der Sanierung der Liegenschaft in Hindelbank (BE), dem Umbau der Liegenschaft an der Kohlenberggasse 19-23, Basel (BS) und der Sanierung der Aussenhülle der Liegenschaften Ancien Péage 2+4, Versoix (GE).

Entwicklungsprojekte

An der Rue du Grand Pré 8 und 10 in Lausanne-Malley (VD) werden nach dem Auszug der bisherigen Mieter zwei Gebäude mit insgesamt 76 Wohnungen erstellt. Die Neubauarbeiten beginnen voraussichtlich im September 2022 und dauern bis Mitte 2024. Das Investitionsvolumen für den Neubau beläuft sich auf rund CHF 22 Millionen. Für die Architektur zeichnet sich Magizan SA, Lausanne, verantwortlich. Die Bauausführung wird durch HRS Real Estate SA, St-Sulpice, erfolgen.

Mit Blick auf die geplante Entwicklung der ehemaligen Spinnerei an der Lorze in Baar (ZG) wird derzeit der Quartierplan ausgearbeitet. Es ist eine Nutzungsänderung von einer gewerblichen in eine gemischt genutzte Zone mit hohem Wohnnutzungsanteil vorgesehen. Das Büro für Architektur lilin in Zürich ist für die Architektur verantwortlich.

An der Rheinfelderstrasse in Birsfelden (BL) ist im Rahmen eines Quartierplanverfahrens die Überbauung der beiden aneinandergrenzenden Parzellen der Anlagegruppe mit einem mehrgeschossigen Gebäude geplant. Zu diesem Zweck wurde eine Entwicklungsvereinbarung mit Halter AG, Münchenstein, unterzeichnet. Aus dem Architekturwettbewerb ging das Büro Jessen Vollenweider, Basel, erfolgreich hervor.

Der Quartierplan für das Entwicklungsprojekt der Landparzelle «En Chise» im Zentrum von Crissier (VD) ist noch nicht in Kraft. Während der öffentlichen Auflage sind zahlreiche Einwände eingegangen, was zu einer Verzögerung des Quartierplanverfahrens um mehrere Monate führt.

Der Quartierplan sollte es erlauben, eine Nutzungsänderung von einer industriellen in eine gemischte Nutzung mit hohem Wohnnutzungsanteil zu erreichen.

Verkäufe

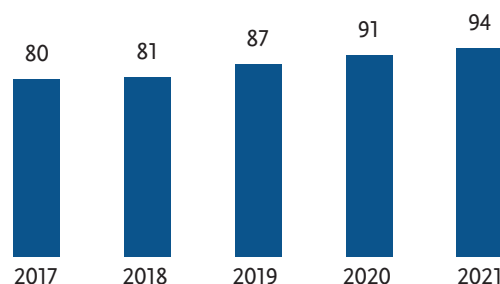
Im ersten Semester 2021 wurden in Lugano-Pazzallo vier weitere Wohnungen im Stockwerkeigentum zum Preis von CHF 1.1 Millionen verkauft. Der Verkauf der letzten beiden Wohnungen ist in den kommenden Monaten zu erwarten.

Finanzierung

Die Fremdfinanzierungsquote per Stichtag 30. Juni 2021 belief sich auf 23.4% (Vorjahr 24.8%) und liegt damit innerhalb der festgelegten strategischen Bandbreite von 15 bis 30%.

Die Verzinsung der Fremdfinanzierungen liegt mit 0.17% unter dem Vorjahreswert von 0.29% und damit auf rekordtiefem Niveau. Dies ist dadurch zu erklären, dass ein Teil der Finanzierungen zu Negativzinsen aufgenommen werden konnte. Der Nettoertrag betrug im Halbjahr CHF 6.7 Millionen und liegt damit klar über dem Vorjahreswert (CHF 4.9 Millionen). Dieser Anstieg ist auf die zusätzlichen Mietzinserträge der im letzten Jahr fertiggestellten Neubauten zurückzuführen.

Anzahl Anleger per 30. Juni



Ertragsentwicklung und Gesamterfolg

Der Sollmietertrag der Periode belief sich auf CHF 15.3 Millionen und stieg damit gegenüber dem Vorjahr (CHF 13.0 Millionen). Zurückzuführen ist dies auf den Erwerb neuer Liegenschaften im zweiten Halbjahr 2020 sowie der erfolgreichen Erstvermietungen der Wohnungen der abgeschlossenen Neubauprojekte in Lugano-Pazzallo (TI), Crissier (VD) und Basel (BS).

Die Mietausfallquote konnte auf 5.9% (Vorjahr 8.6%) gesenkt werden, was auf die erfolgreiche Erstvermietung der im Jahr 2020 abgeschlossenen Neubauprojekte in Lugano-Pazzallo (TI), Crissier (VD) und Basel (BS) zurückzuführen ist. In Crissier sind alle 90 Wohnungen und drei von vier Gewerbeflächen vermietet, in Lugano-Pazzallo sind alle 12 Wohnungen vermietet und in Basel sind noch vier von 117 Wohnungen frei. Die Mietausfallquote der Liegenschaften mit Wohnnutzung (ohne im Jahr 2020 abgeschlossene Neubauprojekte) lag bei 4.7% gegenüber dem Vorjahr (5.0%).

Die Aufwendungen für den Unterhalt der Liegenschaften im Verhältnis zum Sollmietertrag beliefen sich auf 8.7% (Vorjahr 12.5%) bei der Instandhaltung und 18.1% (13.0%) bei der Instandsetzung und lagen damit insgesamt leicht höher als im Vorjahr. Dies ist auf die Totalsanierungen der Liegenschaften in Spreitenbach (AG) und in Grand-Lancy (GE) zurückzuführen. Der Betriebsaufwand in Prozent des Sollmietertrages liegt mit 15.1% unter dem Vorjahr (17.6%).

Wertentwicklung Liegenschaften

Die Schätzungen der Liegenschaften werden von Wüest Partner AG je rund zur Hälfte des Portfolios per 30. Juni und 31. Dezember aktualisiert. Im Rahmen der aktuellen Schätzungsrunde stiegen die Werte des aufdatierten Portfolioteils netto nach Berücksichtigung der latenten Steuern um rund CHF 16 Millionen. Allfällig erhöhte Wiedervermietungsrisiken, Marktmietveränderungen, mögliche höhere Leerstände, Investitionen und ein durchschnittlich um rund 19 Basispunkte tieferer Diskontsatz waren die massgebenden Faktoren.

Die Entwicklungsliegenschaft in Lausanne-Malley (VD) wird bis anhin kommerziell genutzt. Im Rahmen des Entwicklungsfortschritts wird die Liegenschaft neu als Projekt mit reiner Wohnnutzung bewertet. Daraus resultierte eine Höherbewertung der Liegenschaft.

Der durchschnittliche Diskontsatz lag bei 3.18 % auf diesem Portfolioteil (Vorjahr 3.37%). Die Bandbreite der Diskontsätze liegt zwischen 2.7% und 4.1% (Vorjahr 3.0% und 4.3%).



Erlenmatt, Basel

Transaktionen und Neubauprojekte 01.01. – 30.06.2021

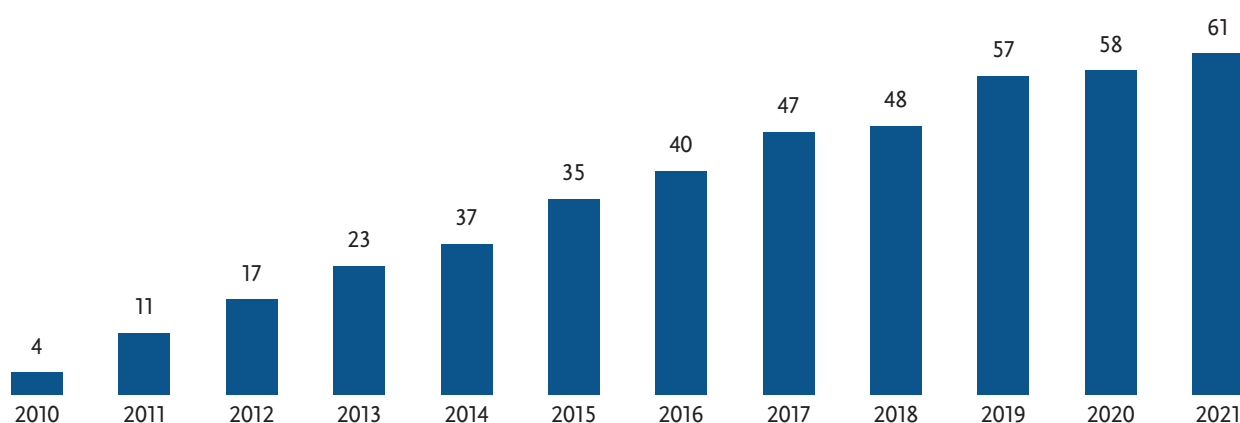
KÄUFE FERTIGE BAUTEN	Datum	Kaufpreis in CHF
Bern, Wangenstrasse (BE)	01.05.2021	8'750'000
Total		8'750'000

VERKÄUFE	Datum	Verkaufspreis in CHF
Lugano-Pazzallo, Via al Gaggio (TI)	01.01. - 30.06.2021	1'090'000
Total		1'090'000

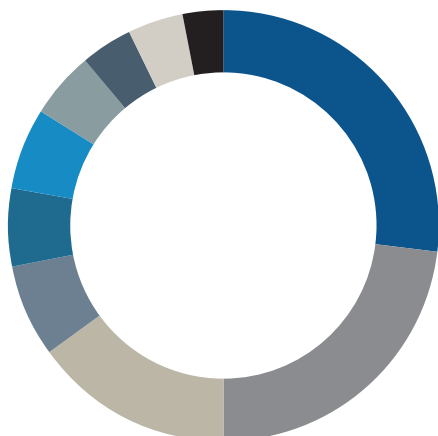
NEUBAUPROJEKTE	Datum	Investitionen
Kriens, Nidfeldstrasse (LU)	01.01. - 30.06.2021	1'665'288
Total		1'665'288

Portfoliostruktur nach Verkehrswerten per 30. Juni 2021

Anzahl Liegenschaften



Nach Kantonen
Basis Marktwert nach Wüest Partner



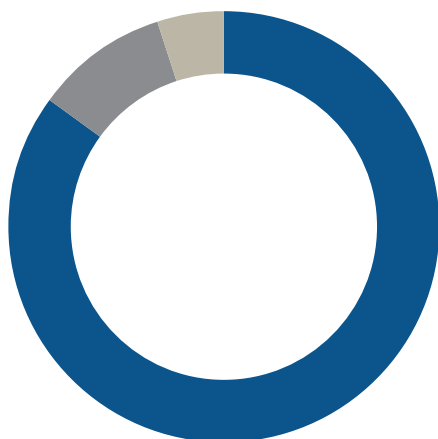
- VD 27%
- GE 23%
- BS 15%
- AG 7%
- VS 6%
- BE 6%
- TI 5%
- ZG 4%
- NE, SG, SO, ZH, LU 4%
- BL 3%

Nach Marktregionen
Monitoring Regionen nach Wüest Partner



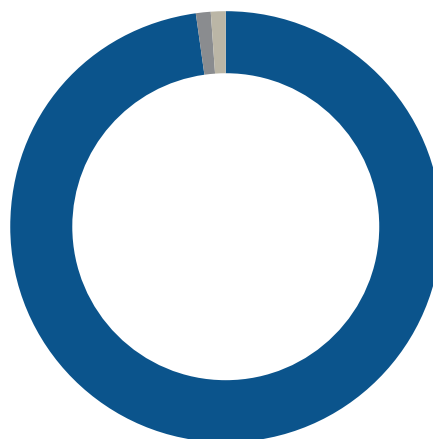
- Genfersee 42%
- NW-Schweiz 26%
- Deutschschweiz andere 11%
- Südschweiz 11%
- Westschweiz 10%

Nach Nutzungsarten
Basis Marktwert nach Wüest Partner



- Wohnen 85%
- Kommerziell 10%
- Gemischt 5%

Nach Objektstrategien
Basis Marktwert nach Wüest Partner



- Bestand 98%
- Neubauprojekte 1%
- Bauland 1%

Inventar der Grundstücke per 30. Juni 2021

WOHNLIEGENSCHAFTEN									
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				1'653	76	533'483'053	626'463'933	13'184'480	5.9%
Oberrohrdorf	Badenerstrasse 6,8,10,12	AG	1963	36	-	6'980'953	10'480'000	239'701	12.3%
Bergdietikon	Egelseestrasse 8	AG	1983	7	-	3'122'338	4'073'000	80'607	1.9%
Holderbank	Buchenweg 12,13,14,15	AG	2014	69	-	21'882'544	24'720'000	577'455	9.0%
Spreitenbach	Poststrasse 180	AG	1966	49	-	12'782'575	13'840'612	81'161	3.0%
Burgdorf	Eyfeldweg 1-3	BE	1956	18	1	2'622'442	3'456'000	78'292	0.4%
Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 76 c,d,e	BE	1996	24	-	8'466'191	9'070'000	243'948	4.4%
Hindelbank	Unterdorfweg 6-8	BE	1965	12	-	2'622'867	2'876'000	39'023	0.0%
Bern	Gotenstrasse 21	BE	1959	20	3	5'009'543	7'656'244	154'000	4.8%
Bern	Wylfeldstrasse 11	BE	1975	24	-	4'798'216	4'917'000	120'188	0.2%
Kirchlindach	Lindachstrasse 15C	BE	1998	9	-	2'897'828	2'776'000	74'520	3.4%
Krauchthal	Aegerte 13	BE	1996	9	-	2'297'828	2'242'000	68'714	9.3%
Pratteln	Augsterheglstrasse 52,56	BL	1964	21	-	6'653'592	7'615'000	174'649	18.9%
Muttenz	Hofackerstrasse 61	BL	1974	85	-	9'770'570	10'550'000	275'000	0.0%
Basel	Erlenmatt (BP 1622)	BS	2015	48	-	19'764'001	30'220'000	553'782	2.2%
Basel	St-Jakob Strasse 187, 189, 191	BS	2020	117	6	45'829'475	58'475'231	1'239'120	13.0%
Meyrin	Avenue Francois-Besson 22	GE	1967	28	1	7'758'196	11'030'000	244'709	2.3%
Meyrin	Mategnin 67-69	GE	1967	34	4	12'251'055	17'620'000	360'845	1.5%
Grand Lancy	Avenue des Communes-Réunies 62,76	GE	1967	162	16	43'498'126	46'793'257	751'935	0.0%
Bernex	Chemin de Pré-Polly 12	GE	1977	6	-	2'299'806	3'008'000	64'926	0.0%
Bernex	Sous-Le-Têt 27,28,30	GE	1970	22	4	9'635'614	13'470'000	279'918	3.1%
Genf	Rue de Lyon 14	GE	1960	26	4	12'418'920	13'452'933	203'518	16.7%
Vernier	Rue Grange Lévrier 12-13	GE	1976	47	-	16'214'648	18'817'746	442'060	1.2%
Versoix	Chemin de l'Ancien-Péage 2,4	GE	1963	70	5	23'842'945	25'580'000	618'286	0.0%
Genf	Rue de Neuchâtel 8	GE	1959	11	3	10'761'670	11'493'059	90'145	0.0%
Le Landeron	Route de la Neuveville 43-43a-43b	NE	1902	24	-	5'861'951	5'809'000	144'260	11.2%
St-Aubin-Sauges	Rue du Senet 5	NE	1971	10	3	4'181'950	4'135'000	97'049	7.7%
Sargans	Ragazerstrasse 37a	SG	1994	11	-	2'910'756	3'105'000	87'423	0.8%
Lugano Pazzallo	Via al Gaggio 15	TI	2020	12	-	7'455'117	7'541'728	126'105	0.0%
Locarno	Via Angelo Nessi 42	TI	1969	42	-	9'213'173	9'680'000	224'695	3.0%
Locarno	Via Dr. Giovanni Varesi 54,56	TI	1967	56	-	12'388'062	13'030'000	291'858	4.2%
Bellinzona	Via San Gottardo 6,8,10	TI	1967	42	2	10'363'261	10'810'000	274'868	19.2%
Mézières	Chemin de l'Ancien-Tram 2,4,6,8,10	VD	2012	55	-	17'871'646	22'280'000	534'850	2.8%
Lausanne	Chemin Aimé-Steinlen 10	VD	2002	12	-	5'960'094	8'589'000	175'440	1.5%
Payerne	Rue de la Gare 4-4bis	VD	1993	24	3	6'062'817	6'447'000	189'054	7.2%
Etoy	Clos Devant 2-4, Jura 1	VD	1992	24	2	9'005'134	10'860'555	265'332	4.4%
St. Prex	Chemin du Cherrat 8	VD	1974	19	-	4'491'126	6'242'000	124'218	0.0%
Servion	Chemin du Moléson 1,3,5,7	VD	1992	24	-	7'304'682	9'015'000	259'904	5.4%
Servion	Route du Vieux Collège 5,7	VD	1991	39	-	10'765'923	12'330'000	329'373	5.9%
Epalinges	Grand Chemin 59	VD	1984	9	-	3'256'649	3'771'000	96'684	0.0%
Aigle	Chemin des Dents du Midi 42	VD	1990	23	-	5'825'483	6'089'000	157'122	5.3%
Pully	Villardiez 40	VD	1965	10	-	3'051'492	3'582'000	66'079	0.1%
Crissier	Chemin des Lentillières 5 d-g	VD	2020	90	5	42'452'102	52'058'310	1'030'524	10.4%

WOHNLIEGENSCHAFTEN									
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
Lausanne	Route du Châtelard 52,52a,52b	VD	1970	39	7	14'218'730	16'390'000	300'556	3.4%
Bussigny	Rue de l'industrie 5	VD	1963	16	-	4'168'525	4'520'926	89'910	2.3%
Vevey	Ch. De Pomey 14a	VD	1963	17	-	5'791'785	5'991'000	121'185	0.9%
Vouvry	Vieux Port 5-7	VS	1964	45	-	9'813'458	10'873'770	197'226	5.5%
Martigny	Rue des Finettes 32	VS	1975	66	-	12'572'477	13'690'562	372'141	8.3%
Port-Valais	Les vieilles Chenevières 76a-b, 80a-b	VS	2018	33	-	14'579'020	14'370'000	327'487	11.2%
Sion	Avenue de Pratifori 29	VS	1962	29	3	5'976'241	6'092'000	130'538	6.9%
Oberengstringen	Zürcherstrasse 153	ZH	1951	9	-	2'265'736	2'757'000	65'715	6.3%
Rümlang	Friedackerstrasse 7	ZH	1955	6	-	1'493'719	2'172'000	48'384	0.0%
LIEGENSCHAFTEN MIT GEMISCHTER NUTZUNG									
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				66	37	41'104'650	38'088'529	591'161	5.3%
Basel	Kohlenberggasse 19-23	BS	1971	42	21	24'008'621	22'333'757	286'021	0.0%
Solothurn	Oberer Winkel 1+3; Berntorstrasse 6	SO	1986	12	3	5'846'542	4'988'000	147'300	21.2%
Yverdon	Rue du Lac 49	VD	1960	12	3	11'249'486	10'766'772	157'840	0.0%
KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN									
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				3	188	67'175'911	71'380'708	1'502'622	6.3%
Bern	Wangenstrasse 86a	BE	2002	-	17	9'040'931	9'094'000	46'519	0.0%
Birsfelden	Rheinfelder Strasse 2	BL	1983	1	4	7'128'888	6'916'626	104'242	0.0%
Meyrin	Grenets 18	GE	1995	-	3	11'363'578	10'483'406	342'789	0.0%
Lausanne Malley	Rue du Grand-Pré 8-10	VD	1940	2	14	13'820'899	18'530'000	227'054	0.0%
Baar	Langgasse 40 / Haldenstrasse 1/3/5	ZG	1903	-	150	25'821'615	26'356'676	782'018	12.1%
TOTAL FERTIGE BAUTEN				Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				1'722	301	641'763'613	735'933'169	15'278'263	5.9%
NEUBAUPROJEKTE									
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				-	-	6'989'806	6'998'505	-	-
Kriens	Nidfelfstrasse	LU	-	-	-	6'989'806	6'998'505	-	-
TOTAL NEUBAUPROJEKTE				Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				-	-	6'989'806	6'998'505	-	-
BAULAND									
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				-	-	8'655'463	8'655'463	-	-
Crissier En Chise Miteigentum 4/14	Parzelle 661	VD	-	-	-	8'655'463	8'655'463	-	-
GESAMTTOTAL				Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				1'722	301	657'408'882	751'587'137	15'278'263	5.9%

Halbesjahresrechnung

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Vermögensrechnung

AKTIVEN	30.06.2020 CHF	30.06.2021 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	2'733'426	2'977'959
Kurzfristige Forderungen	7'389'711	7'285'550
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2'902'244	360'093
Total Umlaufvermögen	13'025'381	10'623'602
Anlagevermögen		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	8'687'375	8'655'463
Angefangene Bauten (inkl. Land)	91'960'747	6'998'505
Fertige Bauten	564'955'569	735'933'169
Total Anlagevermögen	665'603'691	751'587'137
Total Aktiven	678'629'072	762'210'739

PASSIVEN	30.06.2020 CHF	30.06.2021 CHF
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	9'226'857	9'822'823
Langfristige Verbindlichkeiten	6'323'278	0
Passive Rechnungsabgrenzungen	1'000'000	8'846'962
Hypothekarschulden	164'794'710	175'701'285
Latente Steuern	14'439'684	24'999'925
Total Fremdkapital	195'784'529	219'370'995
Nettovermögen	482'844'543	542'839'744
Total Passiven	678'629'072	762'210'739

Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen.

Erfolgsrechnung

	01.01. - 30.06.2020 CHF		01.01. - 30.06.2021 CHF	
Mietertrag netto	11'901'268	91.4%	14'380'462	94.1%
Soll-Mietertrag (netto)	13'019'614	100.0%	15'278'263	100.0%
Minderertrag Leerstand	-1'050'316	-8.1%	-880'232	-5.8%
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-68'030	-0.5%	-17'569	-0.1%
Unterhalt Immobilien	-3'315'347	-25.5%	-4'098'243	-26.8%
Instandhaltung	-1'624'640	-12.5%	-1'327'713	-8.7%
Instandsetzung	-1'690'707	-13.0%	-2'770'530	-18.1%
Betriebsaufwand	-2'291'809	-17.6%	-2'302'017	-15.1%
Ver- und Entsorgungskosten	-5'551	0.0%	-2'743	0.0%
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-738'223	-5.7%	-857'272	-5.6%
Forderungsverluste, Delkredereveränderungen	-172'090	-1.3%	-10'189	-0.1%
Versicherungen	-130'059	-1.0%	-126'458	-0.8%
Bewirtschaftungshonorare	-445'643	-3.4%	-564'032	-3.7%
Vermietungs- und Insertionskosten	-45'730	-0.4%	-85'954	-0.6%
Steuern und Abgaben	-298'096	-2.3%	-573'639	-3.8%
Übriger operativer Aufwand	-456'417	-3.5%	-81'730	-0.5%
Operatives Ergebnis	6'294'112	48.3%	7'980'202	52.2%
Sonstige Erträge	143'102	1.1%	177'613	1.2%
Zinsertrag	43'107	0.3%	23'770	0.2%
Übrige Erträge	99'995	0.8%	153'843	1.0%
Finanzierungsaufwand	-295'429	-2.3%	-215'848	-1.4%
Hypothekarzinsen	-273'549	-2.1%	-196'670	-1.3%
Sonstige Passivzinsen	-21'880	-0.2%	-19'178	-0.1%
Verwaltungsaufwand	-1'260'078	-9.7%	-1'360'683	-8.9%
Geschäftsführungshonorar	-1'148'812	-8.8%	-1'268'640	-8.3%
Honorare Anlagekomitee	-1'750	0.0%	-3'500	0.0%
Vergütung an Verwaltungsrechnung	0	0.0%	0	0.0%
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-109'498	-0.8%	-82'657	-0.5%
Übriger Verwaltungsaufwand	-18	0.0%	-5'886	0.0%
Ertrag/Aufwand aus Mutation Ansprüche	0		98'921	
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0		98'921	
Nettoertrag des Rechnungsjahres	4'881'707		6'680'205	

Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen.

	01.01. - 30.06.2020 CHF	01.01. - 30.06.2021 CHF
Total realisierte Kapitalgewinne/-verluste	454'303	103'348
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	454'303	103'348
Realisierter Erfolg Rechnungsjahr	5'336'010	6'783'553
Nicht realisierte Kapitalgewinne (netto)	8'760'310	16'105'689
Nicht realisierte Kapitalgewinne	8'526'928	20'223'771
Nicht realisierte Kapitalverluste	-1'760'493	-670'562
Veränderung latente Steuern	1'993'875	-3'447'520
Gesamterfolg der Berichtsperiode	14'096'320	22'889'242

ENTWICKLUNG ANSPRUCHSBESTAND	01.01. - 30.06.2020 Ansprüche	01.01. - 30.06.2021 Ansprüche
Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode	297'925.8844	311'000.7893
Ausgaben	0	5'649.3813
Bestand am Ende der Rechnungsperiode	297'925.8844	316'650.1706

ENTWICKLUNG NETTOVERMÖGEN	01.01. - 30.06.2020 CHF	01.01. - 30.06.2021 CHF
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	468'748'222	521'529'979
Ausschüttungen	0	-10'885'028
Wiederanlage	0	9'305'548
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	14'096'320	22'889'246
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres	482'844'542	542'839'745

ANLAGEGRUPPE GESUNDHEITSIMMOBILIEN SCHWEIZ



Rue Georges-Jordil, Freiburg

Anlagentätigkeit und Ergebnisse

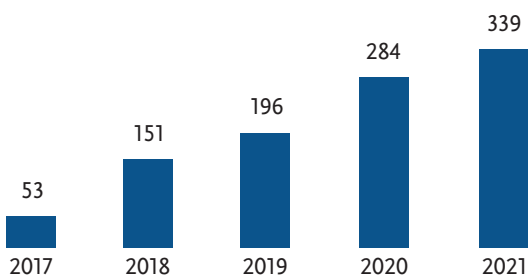
Portfolioentwicklung

In der Berichtsperiode wurde das Portfolio um ein zwölftes Objekt erweitert. Im April 2021 wurde in Ingenbohl-Brunnen (SZ) ein Baugrundstück neben der Seeklinik Brunnen erworben. Mit dieser Akquisition über CHF 10 Millionen können unter anderem die Wachstumsmöglichkeiten der Seeklinik am Standort unterstützt werden. Es besteht ein gültiger Quartierplan und die Zone lässt verschiedene Nutzungsvarianten zu.

Darüber hinaus wurden Investitionen in die laufenden Neubauprojekte in Crissier (VD), Boudry (NE) und Orbe (VD) in Höhe von insgesamt CHF 9.4 Millionen sowie Investitionen in die laufenden Renovationsprojekte in Montreux-Clarens (VD) und Ingenbohl-Brunnen (SZ) im Betrag von insgesamt CHF 1 Million getätigt. Die Liegenschaft in Crissier (VD) wird ab 30. Juni 2021 als Bestandesliegenschaft geführt. Zusammen mit der Aktualisierung der Schätzungen eines Teils des Portfolios per 30. Juni 2021 stieg das Anlagevermögen in der Berichtsperiode auf CHF 339 Millionen (30. Juni 2020 CHF 284 Millionen).

Ende Juni 2021 setzte sich das Portfolio aus 8 (7 in 2020) Bestandesliegenschaften, zwei Neubauprojekte (2) und zwei (1) Grundstückparzellen zusammen. Mit Blick auf die Nutzungsstruktur auf Basis der Sollmieterträge entfallen 47% (30. Juni 2020: 60%) des Portfolios auf Kliniken, 16% (19%) auf medizinische Zentren, 13% (0%) auf Altersgerechtes Wohnen, 12% (13%) auf Pflegeheime, 4% (5%) auf Wohnungen, 2% (2%) auf andere Nutzungsformen im Gesundheitssektor und 6% (2%) auf Büro/Gewerbe. Nach Abschluss der Neubauprojekte in Crissier, Boudry und Orbe werden 37% (46%) des Sollmietertrag durch Kliniken, 23% (15%) durch medizinische Zentren, 16% (12%) durch Alterswohnungen, 16% (20%) durch Pflegeheime, 3% (4%) durch Wohnnutzung, 1% (1%) durch andere Nutzungsformen im Gesundheitssektor und 4% (2%) ins Büro/Gewerbe generiert. Basierend auf den aktuellen Sollmieterträgen entfallen auf 76% (93%) Objekte auf medizinische Nutzung, 13% (0%) auf Alterswohnen und 11% (7%) auf übrige Nutzung.

Anlagevermögen in MCHF per 30. Juni



Basierend auf den aktuellen Marktwerten werden 87% (Vorjahr 81%) der Liegenschaften als Bestandesliegenschaften, 9% (18%) als Neubauprojekte und 4% (1%) als Bauland geführt. Die Liegenschaft Oassis in Crissier wurde per 30. Juni 2021 in den Bestand übernommen, womit die Quote der Bestandesliegenschaften angestiegen ist. Eine Übersicht mit den entsprechenden Grafiken befindet sich auf Seite 24-25. Die gewichtete Restlaufzeit fixierter kommerzieller Mietverträge betrug per 30. Juni 2021 19.5 Jahre (30.06.2020: 19.9 Jahre).

Ankäufe von Liegenschaften

Kauf eines Grundstücks in Ingenbohl-Brunnen (SZ)

Im April 2021 erwarb die Anlagegruppe ein Baugrundstück in Ingenbohl-Brunnen (SZ) für 10.2 Millionen Schweizer Franken. Das Grundstück mit der Nummer 2292 hat eine Fläche von 7'546 m² und grenzt an die bestehende Parzelle der Seeklinik Brunnen. Mit dieser Übernahme kann die Anlagegruppe unter anderem die Wachstumsbedürfnisse der Klinik am Standort in den kommenden Jahren sicherstellen.

Die Parzelle 2292 befindet sich im Zentrum von Ingenbohl-Brunnen und ist das Ergebnis der Teilung der zentralen Parzelle 825 im Rahmen des Verkaufs der Seeklinik Brunnen AG an die AMEOS-Gruppe. Die Parzelle 2292 war Teil des historischen Komplexes des ehemaligen Park Hotels, der heutigen Seeklinik. Somit gehören die Grundstücke 2292 und 825 wieder demselben Eigentümer.

Das Grundstück liegt in der Mischzone und ist Teil des 2005 vom Kanton Schwyz genehmigten Quartierplans («Aesku-lap-Klinik»). Es ermöglicht den Bau von drei Gebäuden mit bis zu vier Stockwerken und einer Gesamtfläche von etwa 5'000 m².

Neubauprojekte

Neubauprojekt Alterswohnungen mit einem Gesundheitszentrum in Crissier (VD)

Das Neubauprojekt Oassis in Crissier (VD) ist mit der Fertigstellung des Maison de Santé abgeschlossen und wird ab 30. Juni 2021 als Bestandesliegenschaft geführt. In der Berichtsperiode belief sich das Investitionsvolumen auf CHF 7.2 Millionen.

Das Gebäude besteht aus einer Seniorenresidenz mit 100 Wohnungen (Erstbezug November 2020), die von Alterimo Sàrl, Crissier, einer auf die Vermietung von Seniorenwohnungen spezialisierten regionalen Immobilienbewirtschaftung, verwaltet wird, einer Kinderkrippe, und einem ambulanten medizinischen Zentrum.

Der Mieter des «Maison de Santé Crissier SA» ist daran, den Innenausbau fertigzustellen und wird das Zentrum am 1. September 2021 eröffnen. Dieses neue Gesundheitszentrum genannt «Square Santé» wird einen integrierten Ansatz für die gemeindenahere Versorgung bieten und unter einem Dach ein medizinisches Zentrum für Adipositas (in Zusammenarbeit mit dem medizinischen und chirurgischen Zentrum

für Fettleibigkeit der Clinique de La Source), ein Zentrum für Herz-Kreislauf-Erkrankungen (in Zusammenarbeit mit der Clinique La Lignière), das eine Radiologie und ambulante Rehabilitation und Therapie umfassen wird, sowie Arztpraxen für die Betreuung von Patienten mit chronischen Krankheiten wie Diabetes oder Bluthochdruck, vereinen. Die Einwohner des Quartiers, der Gemeinde Crissier und des Bezirks werden von den angebotenen Dienstleistungen und einer Hausarztpraxis profitieren können.

Die Gesundheitskrise im Zusammenhang mit Covid-19 hat den Vermietungsprozess der Wohnungen verlangsamt. Per 30. Juni 2021 sind 61 von 100 Wohnungen vermietet (per 31.12.2020 22 Wohnungen vermietet), wir rechnen mit einer Vollvermietung bis Ende 2021.

Neubauprojekt Pflegeheim «Carpe Diem» mit Alterswohnungen in Boudry (NE)

Im November 2019 hat die Anlagegruppe am Chemin des Repaires 3 in Boudry (NE) Bauland erworben, um ein Pflegeheim mit 57 vom Kanton bewilligten Pflegebetten sowie einen Anbau mit 19 altersgerechten Wohnungen zu erstellen. Das Gesamtinvestitionsvolumen für das Bauland und das Neubauprojekt beläuft sich auf rund CHF 28.3 Millionen.

Für den Betrieb wird das Unternehmen EMS Les Peupliers SA, das seit mehr als 30 Jahren eine Seniorenresidenz mit 37 Betten in Boudry betreibt, verantwortlich zeichnen. Die Pflegebetten zweier Pflegeheime aus umliegenden Gemeinden (Les Jonchères in Bevaix und Chomette in Chaumont) werden durch dieses neue Pflegeheim namens «Carpe Diem» übernommen.

Die Liegenschaft befindet sich in einem ruhigen, von Weinbergen umgebenen Wohnquartier. In der Region ist aufgrund der demografischen Entwicklung künftig mit einer hohen Nachfrage nach Pflegeheimplätzen und Alterswohnungen zu rechnen. Das Projekt wird durch Implen AG, Dietlikon, als Totalunternehmer realisiert. Patrimonium Asset Management AG ist für die Begleitung der Bauarbeiten verantwortlich, die Anfang 2020 begonnen wurden und im Frühjahr 2022 abgeschlossen werden sollen.

Aufgrund neuer kantonaler architektonischen Normen für den Bau von Pflegeheimen muss das Projekt angepasst werden, wodurch sich der ursprünglich geplante Liefertermin von Ende 2021 verschoben und die Zahl der Pflegebetten und Alterswohnungen um je zwei reduziert hat. Die Gemeinschaftsflächen wurden im Rahmen der Optimierung vergrössert. Während des Geschäftshalbjahres wurden Investitionen in Höhe von CHF 2.1 Millionen getätigt.

Neubauprojekt «Rive Droite» Alterswohnungen und medizinisches Zentrum in Orbe (VD)

Ende 2020 erwarb die Anlagegruppe ein Grundstück in Orbe (VD) zusammen mit einem Neubauprojekt zur Erstellung von 80 Alterswohnungen und einem medizinischen Zentrum. Das gesamte Investitionsvolumen beläuft sich auf rund CHF 37 Millionen.

Die Arbeiten am Bauprojekt haben im letzten Jahr begonnen und werden gemäss Planung Ende 2022 fertiggestellt. Das Projekt wird schlüsselfertig von Orlati Real Estate SA geliefert. Die Firma CSC Costruzioni SA, Niederlassung Lau-

sanne, ist mit der Bauausführung beauftragt. Das Neubauprojekt befindet sich an einem gut erschlossenem Standort an der Orbe im rasch wachsenden Stadtteil Moulin.

Das Neubauprojekt besteht aus zwei miteinander verbundenen Gebäuden und umfasst 80 Alterswohnungen in den oberen Geschossen und mehrere medizinisch genutzte Flächen in den Erdgeschossen, sowie einer Tiefgarage mit 96 Auto- und 5 Motorradplätzen. Die vermietbare Fläche beläuft sich auf insgesamt rund 6'800 m². Die Gebäude sind SEED-zertifiziert und erfüllen damit die Anforderungen an die Nachhaltigkeit.

Entwicklungsprojekte

Entwicklungsprojekt «En Chise» in Crissier (VD)

Im Dezember 2019 hat die Anlagegruppe für rund CHF 2.2 Millionen einen Miteigentumsanteil von 1/14 an einer Baulandparzelle in Crissier (VD) erworben. Die Baulandparzelle befindet sich gegenüber dem Projekt Oasis an einem für die Entwicklung der Gemeinde zentralen Standort, da sie neuere Quartiere mit dem alten Dorfkern verbindet. Das auf der Parzelle geplante Quartier «En Chise» soll Wohnen und kommerzielle Nutzung verbinden. Die Parzelle ist gut erschlossen und bis 2022 soll eine direkte Busverbindung nach Lausanne entstehen. Zurzeit läuft das Quartierplanverfahren mit der geplanten Umnutzung von Industriezone in eine gemischte Zone. Das Grundstück wird zu Gestehungskosten bilanziert.

Finanzierung

Die Fremdfinanzierungsquote per Stichtag 30. Juni 2021 belief sich auf 23.0% (2020: 25.1%) und liegt damit innerhalb der festgelegten strategischen Bandbreite von 15-30%.

Die gewichtete Verzinsung der Fremdfinanzierungen sank im Vergleich zum 30. Juni 2020 von 1.09% auf 0.56% einerseits aufgrund einer auslaufenden Festhypothek, die im Rahmen einer Liegenschaftstransaktion übernommen wurde, sowie andererseits des Abschlusses einer Hypothek mit einem unter dem Durchschnitt liegenden Zinssatz. Die Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen betrug per Stichtag 30. Juni 2021 1.31 Jahre (Vorjahr 0.39 Jahre). Die längere durchschnittliche Restlaufzeit ist auf den Abschluss einer zweijährigen Hypothek im April 2021 und einer fünfjährigen Hypothek im September 2020 zurückzuführen.

Während der Berichtsperiode wurden Ansprüche im Wert von CHF 27'145'639 ausgegeben. Im April 2021 wurde das Eigenkapital im Rahmen eines Kapitalabrufs um CHF 19.3 Millionen erhöht.

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2020 erfolgte per Ende Mai 2021. Dabei wurden CHF 1.2 Millionen in bar ausgeschüttet und CHF 7.8 Millionen kostenlos wieder angelegt. Die offenen Kapitalzusagen betrugen per Ende Juni 2021 auf CHF 67.6 Millionen.

Ertragsentwicklung und Gesamterfolg

Der Sollmietertrag der Periode belief sich auf CHF 6.5 Millionen und stieg damit gegenüber dem Vorjahr (CHF 5.9 Millionen). Zurückzuführen war dies auf den Einzug der Mieter der Seniorenresidenz in Crissier. Bei einigen wenigen Mietverhältnissen wurden auf Grund von Covid-19 Mietreduktionen für das Jahr 2020 gewährt.

Die Mietausfallquote erhöhte sich von 2.6% auf 8.2 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Grund dafür ist die Erstvermietung der Seniorenresidenz in Crissier. Die Auswirkungen von Covid-19 verzögerten den Einzug von Mietern. Mit der fortlaufenden Vermietung der Wohnungen ist eine Reduktion der Mietausfallquote zu erwarten. Unter Ausklammerung der Erstvermietung in Crissier beträgt die Mietausfallquote pro forma 1.2%.

Die Aufwendungen für den Unterhalt der Liegenschaften im Verhältnis zum Sollmietertrag betrugen 4.3% gegenüber 1.6% im Vorjahr. Grund dafür sind die neuen Liegenschaften im Portfolio mit mehreren Mietverhältnissen pro Liegenschaft und damit durchschnittlich höheren Unterhaltskosten als bei Betreiberliegenschaften mit Core-Shell-Mietverträgen. In den Liegenschaften Fribourg (FR) und Genf (GE) wurden bei einigen Mieterwechseln Wohnungen saniert.

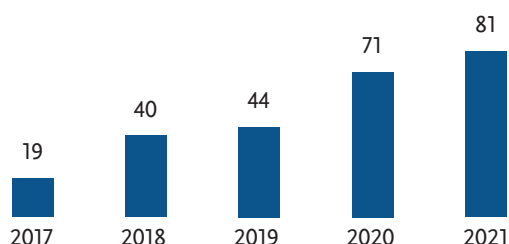
Der Anteil des Betriebsaufwands an den Sollmieteinnahmen war mit 6.9% auf einem vergleichbaren Niveau zum Vorjahr (7.2%).

Die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) betrug 78.7% gegenüber 83.4% im 1. Halbjahr 2020. Dies ist auf höhere Unterhaltskosten sowie auf den Leerstand in der Liegenschaft in Crissier (VD) zurückzuführen. Der Nettoertrag der abgelaufenen Berichtsperiode belief sich auf CHF 4.9 Millionen (1. Halbjahr 2020: CHF 5.1 Millionen). Unter Berücksichtigung höherer latenter Steuern resultierte für die Berichtsperiode ein Gesamterfolg von CHF 7.6 Millionen (1. Halbjahr 2020: CHF 4.5 Millionen). Diese Erhöhung ist auf eine positive Wertentwicklung aus der Schätzungsrunde per 30. Juni 2021 von Wüest Partner zurückzuführen.

Wertentwicklung Liegenschaften

Die Schätzungen der Liegenschaften werden je rund hälftig per 30. Juni und 31. Dezember aktualisiert. Im Rahmen der Schätzungsrunde per Ende Juni 2021 aktualisierte Wüest Partner AG die Bewertungen von sechs Liegenschaften. Alle Liegenschaften wurden höher bewertet. Die angewendeten Diskontsätze wurden dabei um durchschnittlich 0.12% gesenkt. Die Bandbreite der Diskontsätze geht von 2.85% bis zu 3.90%.

Anzahl Anleger per 30. Juni



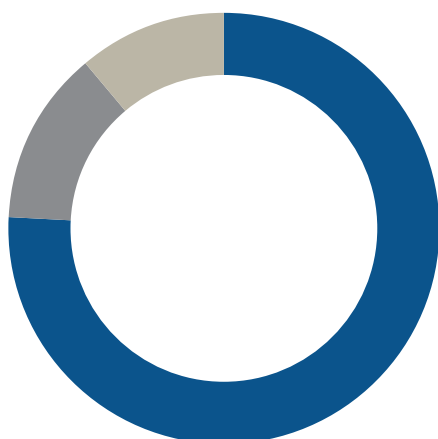
Transaktionen und Neubauprojekte 01.01. – 30.06.2021

KÄUFE BAULAND	Datum	Investitionen
Brunnen - Ingenbohl, Gersauerstrasse (SZ)	13.04.2021	10'100'000
Total		10'100'000

NEUBAUPROJEKTE	Datum	Investitionen
Crissier, Chemin des Lentillières (VD)	01.01. - 30.06.2021	7'175'036
Boudry, Chemin des Repaires (NE)	01.01. - 30.06.2021	2'079'046
Orbe, Route des Granges St-Martin (VD)	01.01. - 30.06.2021	137'746
Total		9'391'828

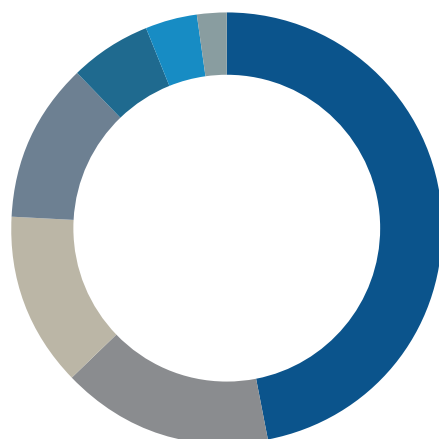
Portfoliostruktur per 30. Juni 2021

Nach Nutzungsarten
Basis Sollmieteinnahmen 01.01. - 30.06.



- Mit medizinischer Nutzung 76%
- Alterswohnen 13%
- Übrige Nutzung 11%

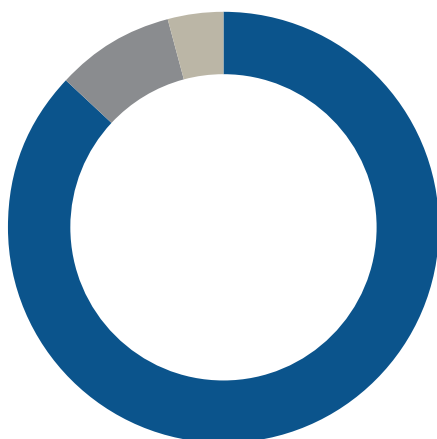
Nach Nutzungsarten
Basis Sollmieteinnahmen 01.01. - 30.06.



- Klinik 47%
- Medizinische Zentren 16%
- Altergerechtes Wohnen 13%
- Pflegeheime 12%
- Büro/Gewerbe 6%
- Wohnen 4%
- Gesundheitsnutzung sonstiges 2%

Nach Objektstrategie

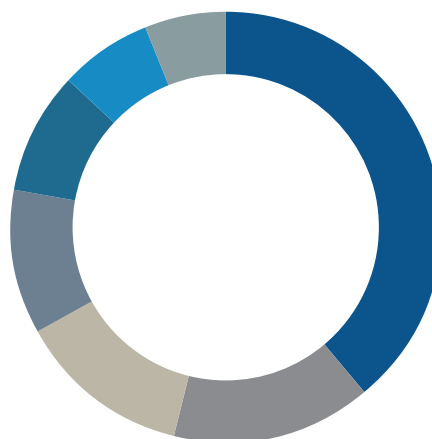
Basis Marktwert nach Wüest Partner



■ Bestand 87%
 ■ Neubauprojekt 9%
 ■ Bauland 4%

Nach Kantonen

Basis Marktwert nach Wüest Partner



■ VD 39%
 ■ BL 15%
 ■ SZ 13%
 ■ BE 11%
 ■ FR 9%
 ■ NE 7%
 ■ GE 6%

Nach Marktregionen

Monitoring Regionen nach Wüest Partner



■ Genfersee 41%
 ■ Westschweiz 20%
 ■ NW-Schweiz 15%
 ■ Innerschweiz 13%
 ■ Bern 11%

Inventar der Grundstücke per 30. Juni 2021

FERTIGE BAUTEN							
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				275'567'955	294'642'365	6'525'386	8.2%
Wabern - Köniz	Mohnstrasse 4	BE	1973	33'299'360	37'340'000	781'136	3.0%
Muttenz	Kriegackerstrasse 100	BL	2013	49'563'928	51'240'000	1'109'851	1.2%
Freiburg	Rue Georges-Jordil 2/4	FR	1996	30'383'939	30'700'000	781'531	0.8%
Genf	Rue Maunoir 26	GE	1991	17'586'855	20'200'000	463'402	0.8%
La Chaux-de-Fonds	Jardinière 155	NE	1960	5'566'122	5'512'365	111'270	18.2%
Ingenbohl - Brunnen	Gersauerstrasse 8	SZ	1857	32'862'321	32'630'000	822'469	0.0%
Montreux - Clarens	Rue Du Lac 92	VD	1963	52'022'726	58'000'000	1'575'848	0.0%
Crissier	Chemin des Lentillières 1 a-d	VD	2020	54'282'705	59'020'000	879'880	53.0%

NEUBAUPROJEKTE							
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				30'435'744	30'621'795	-	-
Boudry	Chemin des Repaires 3	NE	2021	18'482'902	18'482'902	-	-
Orbe	Route des Granges St-Martin 1-3	VD	TBC	11'952'842	12'138'894	-	-

BAULAND							
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				12'463'501	13'283'664	-	-
Crissier	En Chise Miteigentum 1/14	VD	TBD	2'173'664	2'173'664	-	-
Brunnen	Gerauerstrasse, Kat.-Nr. 2292	SZ	1857	10'289'836	11'110'000	-	-

GESAMTTOTAL				Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				318'467'200	338'547'824	6'525'386	8.2%

Halbjahresrechnung

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Vermögensrechnung

AKTIVEN	30.06.2020 CHF	30.06.2021 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	1'656'212	2'807'008
Kurzfristige Forderungen	3'022'117	3'205'774
Aktive Rechnungsabgrenzungen	481'350	155'988
Total Umlaufvermögen	5'159'679	6'168'770
Anlagevermögen		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	2'181'847	13'283'664
Angefangene Bauten (inkl. Land)	51'668'306	30'621'795
Fertige Bauten	230'067'829	294'642'365
Total Anlagevermögen	283'917'982	338'547'824
Langfristige Forderungen	2'808'048	2'868'181
Total Aktiven (Gesamtvermögen)	291'885'709	347'584'775

PASSIVEN	30.06.2020 CHF	30.06.2021 CHF
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2'333'609	3'461'203
Langfristige Verbindlichkeiten	975'000	0
Passive Rechnungsabgrenzungen	7'516'834	8'522'672
Hypotheken	58'004'500	77'952'000
Latente Steuern	3'465'653	6'188'123
Total Fremdkapital	72'295'596	96'123'998
Nettovermögen	219'590'113	251'460'777
Total Passiven	291'885'709	347'584'775

Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen.

Erfolgsrechnung

	01.01. - 30.06.2020 CHF		01.01. - 30.06.2021 CHF	
Mietertrag netto	5'758'207	97.4%	5'991'079	91.8%
Soll Mietertrag	5'914'589	100.0%	6'525'386	100.0%
Minderertrag Leerstand	-156'382	-2.6%	-534'317	-8.2%
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkosten	0	0.0%	10	0.0%
Unterhalt Immobilien	-94'237	-1.6%	-278'066	-4.3%
Instandhaltung	-91'815	-1.6%	-229'359	-3.5%
Instandsetzung	-2'422	0.0%	-48'707	-0.7%
Betriebsaufwand	-425'333	-7.2%	-448'814	-6.9%
Ver- und Entsorgungskosten	-97	0.0%	-863	0.0%
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-120'793	-2.0%	-135'071	-2.1%
Versicherungen	-42'967	-0.7%	-43'716	-0.7%
Bewirtschaftungshonorare	-78'624	-1.3%	-119'560	-1.8%
Vermietungs- und Insertionskosten	0	0.0%	-20'938	-0.3%
Steuern und Abgaben	-170'836	-2.9%	-115'343	-1.8%
Übriger operativer Aufwand	-12'016	-0.2%	-13'323	-0.2%
Operatives Ergebnis	5'238'637	88.6%	5'264'199	80.7%
Sonstige Erträge	204'701	3.5%	68'030	1.0%
Zinsertrag	74'813	1.3%	70'973	1.1%
Sonstige Erträge	129'888	2.2%	-2'943	0.0%
Finanzierungsaufwand	-412'897	-7.0%	-212'333	-3.3%
Hypothekarzinsen	-407'039	-6.9%	-259'363	-4.0%
Sonstige Passivzinsen und Spesen	-5'858	-0.1%	47'030	0.7%
Verwaltungsaufwand	-491'463	-8.3%	-593'566	-9.1%
Geschäftsführungshonorar	-441'960	-7.5%	-566'505	-8.7%
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-49'503	-0.8%	-27'061	-0.4%
Ertrag/Aufwand aus Mutation Ansprüche	539'497		405'351	
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	525'683		405'351	
Ausserordentlicher Ergebnis	13'814		0	
Nettoertrag des Rechnungsjahres	5'078'475		4'931'681	

Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen.

	01.01. - 30.06.2020 CHF	01.01. - 30.06.2021 CHF
Total realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Realisierter Erfolg Rechnungsjahr	5'078'475	4'931'681
Nicht realisierte Kapitalgewinne (netto)	-581'841	2'688'718
Nicht realisierte Kapitalgewinne	1'445'767	4'550'395
Nicht realisierte Kapitalverluste	-1'439'856	-826'753
Veränderung latente Steuern	-587'753	-1'034'924
Gesamterfolg der Berichtsperiode	4'496'633	7'620'399

ENTWICKLUNG ANSPRUCHSBESTAND	01.01. - 30.06.2020 Ansprüche	01.01. - 30.06.2021 Ansprüche
Bestand zu Beginn des Rechnungsjahres	160'796.3593	185'722.7588
Ausgaben	24'926.3998	23'141.6592
Bestand am Ende des Rechnungsjahres	185'722.7591	208'864.4180

VERÄNDERUNG NETTOVERMÖGEN	01.01. - 30.06.2020 CHF	01.01. - 30.06.2021 CHF
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	193'552'137	225'795'153
Ausgabe von Ansprüchen	22'829'989	19'316'670
Ausschüttungen	-1'870'490	-9'100'415
Wiederanlage	0	7'828'969
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	5'078'476	7'620'401
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres	219'590'112	251'460'778

VERWALTUNGSRECHNUNG (STAMMVERMÖGEN) PATRIMONIUM ANLAGESTIFTUNG

Vermögensrechnung

AKTIVEN	30.06.2020 CHF	30.06.2021 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	62'515	10'051
Kurzfristige Forderungen	101'733	125'106
Übrige Forderungen	-6'540	0
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2'175	6'828
Total Umlaufvermögen	159'883	141'985
Total Aktiven	159'883	141'985

PASSIVEN	30.06.2020 CHF	30.06.2021 CHF
Fremdkapital		
Übrige Verbindlichkeit	14'934	0
Passive Rechnungsabgrenzungen	43'114	40'150
Total Fremdkapital	58'048	40'150
Nettovermögen	100'000	100'000
Gewinnvortrag	1'834	1'834
Erfolg Geschäftsjahr	0	0
Total Stiftungskapital	101'834	101'834
Total Passiven	159'882	141'984

Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen.

Erfolgsrechnung

ERTRAG	01.01. - 30.06.2020 CHF	01.01. - 30.06.2021 CHF
Beiträge Anlagegruppen	33'574	50'902
Total Ertrag	33'574	50'902

AUFWAND	01.01. - 30.06.2020 CHF	01.01. - 30.06.2021 CHF
Organe und Anlegeversammlung	-14'847	-19'914
Revisionsaufwand	-1'481	-1'481
Aufsicht	2'627	-8'425
Beiträge KGAST, ASIP, Vorsorgeforum und VIS	-15'675	-7'500
Verwaltungsaufwand	-4'198	-13'582
Total Aufwand	-33'574	-50'902
Erfolg Geschäftsjahr	0	0

Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen.

PATRIMONIUM ANLAGESTIFTUNG – FONDATION DE PLACEMENT

LAUSANNE

Ch. des Lentillières 15
CH – 1023 Crissier
T +41 58 787 00 00
F +41 58 787 00 01

ZÜRICH

Talacker 50
CH – 8001 Zürich
T +41 58 787 00 70
F +41 58 787 00 01

ZUG

Zugerstrasse 74
CH – 6340 Baar
T +41 58 787 00 00
F +41 58 787 00 01

www.patrimonium.ch/anlagestiftung