



PATRIMONIUM ANLAGESTIFTUNG

Jahresbericht 2021

INHALT

JAHRESBERICHT 2021	5
WICHTIGE KENNZAHLEN ANLAGEGRUPPEN	6
ORGANISATION UND ORGANE	8
ANLAGEGRUPPE WOHNIMMOBILIEN SCHWEIZ	
– Anlagetätigkeit und Ergebnisse	10
– Transaktionen und Neubauprojekte	14
– Portfoliostruktur nach Verkehrswerten	15
– Inventar der Grundstücke	16
JAHRESRECHNUNG	
– Vermögensrechnung	18
– Erfolgsrechnung	19
– Entwicklung Anspruchsbestand	20
– Entwicklung Nettovermögen	20
ANLAGEGRUPPE GESUNDHEITSIMMOBILIEN SCHWEIZ	
– Anlagetätigkeit und Ergebnisse	22
– Transaktionen und Neubauprojekte	26
– Portfolio Struktur	27
– Inventar der Grundstücke	28
JAHRESRECHNUNG	
– Vermögensrechnung	29
– Erfolgsrechnung	30
– Entwicklung Anspruchsbestand	31
– Veränderung Nettovermögen	31
VERWALTUNGSRECHNUNG	
– Vermögensrechnung	32
– Erfolgsrechnung	33
ANHANG	34
– Kurzbericht Immobilien-Schätzungsexperten	42
– Bericht der Revisionstelle	43



JAHRESBERICHT 2021

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir freuen uns, Ihnen den diesjährigen Jahresbericht zu präsentieren. Die Patrimonium Anlagestiftung entwickelt sich weiterhin erfreulich. Die Nachfrage nach Anlagen in Immobilien allgemein und insbesondere nach Beteiligungen an Immobilienanlagestiftungen hält unvermindert an. Besonders gefragt bleibt die Nutzungsart Wohnen. In diesem Umfeld verzeichnete die Anlagestiftung ein Wachstum des Anlagevermögens von 126 Millionen auf 1,15 Milliarden Schweizer Franken. Die Anzahl der Anleger der Anlagestiftung stieg weiter an. Beide Anlagegruppen Wohnimmobilien Schweiz und Gesundheitsimmobilien Schweiz erzielten gute Anlagerenditen im Geschäftsjahr und konnten die Portfolios weiterentwickeln.

Die Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz verzeichnete ein gutes Wachstum des Anlagevermögens um 85 auf 797 Millionen Schweizer Franken im Geschäftsjahr und realisierte die höchste Anlagerendite seit Lancierung der Anlagegruppe im Jahre 2010. Das Wachstum setzte sich überwiegend organisch aus den Investitionen in die laufenden Bauprojekte und die positive Wertentwicklung der Liegenschaften zusammen. Die erstmalige Ausschüttung der Erträge wurde überwiegend reinvestiert. Die beiden im Geschäftsjahr getätigten Akquisitionen in Bern (BE) und Lugano (TI) (Sacheinlage) weisen gutes Entwicklungspotential auf und stärken das Portfolio. Aufgrund der selektiven Akquisitionstätigkeit, der Sacheinlage und der guten Entwicklung des Portfolios blieb die Fremdfinanzierungsquote praktisch unverändert zum Vorjahr und es erfolgte deshalb kein Kapitalabruf von offenen Kapitalzusagen (Kapitalerhöhung) im Geschäftsjahr 2021.

Die Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz konnte das Portfolio im Geschäftsjahr mit drei Akquisitionen in Brunnen (SZ), Fribourg (FR) und Kriens (LU) auf 14 Liegenschaften erweitern und weiter diversifizieren. Das Anlagevermögen stieg aufgrund der Akquisitionen, der Investitionen in die Neubauprojekte und der positiven Entwicklungen der Schätzwerte um 41 auf 355 Millionen Schweizer Franken. Für die Finanzierung des Wachstums erfolgte ein Kapitalabruf (Kapitalerhöhung) über 19 Millionen Schweizer Franken. Ein nächster Kapitalabruf ist in den nächsten Monaten vorgesehen. Bei den Ende 2020 fertiggestellten 100 Alterswohnungen in Crissier (VD) konnte aktuell die Vollvermietung erreicht werden.

Beide Anlagegruppen sind gut positioniert und verfügen über ausgezeichnetes organisches Wachstumspotential mit den verschiedenen Entwicklungsliegenschaften und -projekten. Im Januar 2022 konnte für die Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz eine Liegenschaft in Muttenz (BL) mit Entwicklungspotential erworben werden; im Februar 2022 eine Liegenschaft in Fribourg (FR) im Rahmen von je hälftigem Miteigentum (MEG) zwischen den beiden Anlagegruppen mit ebenfalls gutem Entwicklungspotential.

Die Anlegerversammlung genehmigte am 26. Mai 2021 das revidierte Stiftungsreglement. Die Revision der Statuten wurden von der Anlegerversammlung angenommen und von der Oberaufsichtskommission OAK BV genehmigt und trat per 21. Juli 2021 in Kraft. Die Bestimmungen aus der ASV-Revision vom 21. Juni 2019, welche hauptsächlich die Governance betreffen, sind damit umgesetzt.

Wir bedanken uns bei den Anlegern für das langjährige Vertrauen.

Baar, 8. April 2022



Alfred Theiler
Präsident des Stiftungsrates



Ruedi Stutz
Geschäftsführer

WICHTIGE KENNZAHLEN ANLAGEGRUPPEN

ANLAGEGRUPPE WOHNIMMOBILIEN SCHWEIZ ¹	31.12.2020 CHF	31.12.2021 CHF
Vermögens-Kennzahlen (in MCHF)		
Gesamtvermögen	723.4	805.9
Anlagevermögen	712.3	796.8
Nettovermögen	521.5	584.1
Fremdfinanzierungsquote	22.6%	21.6%
Werte pro Anspruch (in CHF)		
Kapitalwert	1'641.28	1'734.95
Nettoertrag Rechnungsperiode	35.66	41.70
Nettoinventarwert	1'676.94	1'776.64
Ausschüttung	35.00	41.00
Performance-Kennzahlen (in %)²		
	01.01. – 31.12.2020	01.01. – 31.12.2021
Mietausfallquote	9.22	5.78
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	60.21	63.69
TER _{ISA} (GAV) ³	0.55	0.55
TER _{ISA} (NAV) ³	0.77	0.76
Eigenkapitalrendite (ROE)	6.08	7.90
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ³	4.63	5.68
Anlagerendite	6.58	8.18
Ausschüttungsrendite	2.09	2.31
Ausschüttungsquote	98.15	98.32
Verzinsung Fremdfinanzierungen	0.29	0.08
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen in Jahren	0.98	1.03

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 Berichts-Periode.

ANLAGEGRUPPE GESUNDHEITSIMMOBILIEN SCHWEIZ⁴	31.12.2020 CHF	31.12.2021 CHF
Vermögens-Kennzahlen (in MCHF)		
Gesamtvermögen	319.9	361.9
Anlagevermögen	313.8	355.4
Nettovermögen	225.8	256.6
Fremdfinanzierungsquote	24.8%	24.7%
Werte pro Anspruch (in CHF)		
Kapitalwert	1'166.46	1'183.09
Nettoertrag Rechnungsperiode	49.30	45.60
Nettoinventarwert	1'215.76	1'228.69
Ausschüttung	49.00	45.00
Performance-Kennzahlen (in %)⁵		
	01.01. – 31.12.2020	01.01. – 31.12.2021
Mietausfallquote	1.62	5.14
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	80.12	74.93
TER _{ISA} (GAV) ⁶	0.45	0.50
TER _{ISA} (NAV) ⁶	0.65	0.69
Eigenkapitalrendite (ROE)	4.75	5.06
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ⁶	3.59	3.75
Anlagerendite	5.03	5.23
Ausschüttungsrendite	4.03	3.66
Ausschüttungsquote	99.39	98.68
Verzinsung Fremdfinanzierungen	0.64	0.40
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen in Jahren	1.37	1.18
Restlaufzeit fixierte kommerzieller Mietverträge in Jahren (WAULT)	19.51	18.18

Wertpapiernummern

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Valoren-Nr.

28252771

ISIN

CH0282527719

⁴ Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen⁵ 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 2016.⁶ Berechnung durchschnittliches Gesamt- und Nettovermögen basierend auf Anfangs- und Endwerten der Berichts-Periode.

ORGANISATION UND ORGANE PER 31. DEZEMBER 2021

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

Verwaltung der Anlagestiftung und Management der Anlagegruppen

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



Bild: Foto Garbani

Via al Gaggio, Lugano-Pazzallo

Anlagentätigkeit und Ergebnisse

Portfolioentwicklung

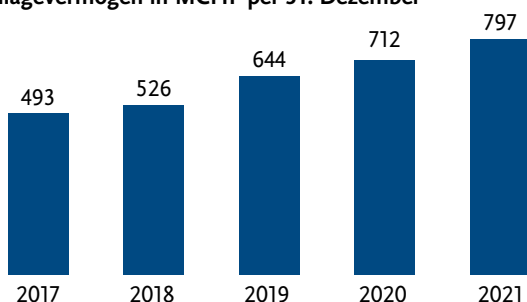
Im Laufe des Geschäftsjahres konnte das Liegenschaftsportfolio mit dem Kauf einer Büroliegenschaft mit Umnutzungspotential in Bern (BE) um CHF 8.8 Millionen sowie einer Sacheinlage einer Liegenschaft in Lugano (TI) mit Entwicklungspotential um CHF 21.4 Millionen erweitert werden. Beim Neubauprojekt Lugano-Pazzallo (TI) ist der Verkaufsprozess abgeschlossen. Die letzte der 24 Wohnungen konnte im August 2021 verkauft werden. Beim Neubauprojekt in Kriens (LU) wurden in der Berichtsperiode Investitionen von CHF 3.4 Millionen getätigt. Beim Neubauprojekt in Lausanne-Malley (VD) haben die Vorbereitungsarbeiten begonnen und es konnten CHF 1.0 Millionen im Geschäftsjahr investiert werden. Zusammen mit den Investitionen in die Umbauprojekte und den Wertänderungen der Liegenschaften stieg das Anlagevermögen im Geschäftsjahr um CHF 85 Millionen auf CHF 797 Millionen (Vorjahr CHF 712 Millionen).

Per Ende Dezember 2021 umfasst das Portfolio 59 (Vorjahr 58) Bestandesliegenschaften, zwei laufende (ein) Neubauprojekte und eine (eine) Baulandparzelle. Die Liegenschaft in Lausanne-Malley (VD) wurde im Laufe des Jahres von den Fertigen Liegenschaften zu den Neubauprojekten umklassiert. Nach Regionen sind 51% (51%) in der Westschweiz und Genferseeregion, 35% (37%) in der Deutschschweiz und 14% (12%) in der Südschweiz investiert. Die Genferseeregion bleibt mit 41% (41%) die grösste Marktregion, gefolgt von der Nordwestschweiz mit 25% (27%), der Südschweiz mit 14% (12%), der restlichen Deutschschweiz mit insgesamt 10% (10%) und der Westschweiz mit 10% (10%).

Der Anteil der Wohnliegenschaften beträgt 89% (Vorjahr 86%), 5% (6%) der Liegenschaften haben eine gemischte Nutzung und 6% (8%) eine kommerzielle Nutzung. Mit dem Abschluss der Umnutzung und Stockwerkerhöhung der Liegenschaft Rue de Neuchâtel 8 in Genf (GE) sowie dem Baustart der Liegenschaft in Lausanne-Malley Grand-Pré 8-10 (VD) werden diese beiden Liegenschaften neu als Wohnliegenschaften klassifiziert (bisher gemischt/kommerziell 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 wichtiger geworden.

Anlagevermögen in MCHF per 31. Dezember



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. Es ist geplant, leerstehende Büroflächen in Wohnnutzung umzunutzen. Die aktuelle Bruttosollrendite beträgt 5.9%. 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.

Sacheinlage Cassa Pensioni di Lugano

Am 13. Dezember 2021 konnte der Sacheinlagevertrag für eine Liegenschaft an der Via Marco da Carona 19-27 und Via Ferri 22-26 in Lugano (TI) zum Preis von CHF 21.4 Millionen unterzeichnet werden. Die Liegenschaft umfasst zwei bestehende Gebäude und drei Baulandparzellen. Im Gegenzug zur Sacheinlage wurden 12'103.9095 Ansprüche an der Anlagegruppe auf Basis des NAV Ende November 2021 an die Cassa Pensioni di Lugano ausgegeben. Die aktuelle Bruttosollrendite der Liegenschaft beträgt 5.2%. Es ist vorgesehen, die Baulandparzellen zu bebauen und die bestehenden Gebäude zu sanieren.

Neubauprojekte

Der Neubau der Studentenresidenz im Areal «Nidfeld» in Kriens (LU) geht weiterhin 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 Bauen ist unverändert 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.

An der Rue du Grand Pré 8 und 10 in Lausanne-Malley (VD) werden zwei Gebäude mit insgesamt 76 Wohnungen erstellt. Die Anlagegruppe hatte die kommerziell genutzte Liegenschaft 2016 erworben und das Areal entwickelt. Aufgrund des geplanten Neubaus wird die Liegenschaft neu unter den Wohnliegenschaften geführt und als Neubauprojekt bilanziert. Die Vorbereitungsarbeiten sind im Gange und nach Auszug der aktuellen Mieter, voraussichtlich im September 2022, können die Neubauarbeiten beginnen. Das Bauende ist für Mitte 2024 geplant. 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.

Umbauprojekte

Die Stockwerkerhöhung an der Rue de Neuchâtel 8 in Genf (GE) um zwei Etagen und dem Bau von zehn neuen Wohnungen konnte im Dezember 2021 abgeschlossen werden. Die Bauausführung erfolgte durch Batineg SA, La Rippe (VD), als Totalunternehmer. Die Investitionskosten belaufen sich auf CHF 5.7 Millionen. Aufgrund der Erhöhung des Wohnanteils wird die Liegenschaft neu als Wohnliegenschaft (bisher gemischt genutzt) klassifiziert.

Bei der Liegenschaft Rue du Lac 49 in Yverdon (VD) ist die Baueingabe für den Umbau der ersten und zweiten Etage (Umnutzung) und den Ausbau des Dachgeschosses (Erweiterung) mit insgesamt 18 geplanten neuen Wohnungen erfolgt. Die Arbeiten sollten in den nächsten Monaten beginnen und voraussichtlich bis Ende 2023 dauern. Als Investitionskosten für die Umnutzung der ersten Etage und den Ausbau des Dachgeschosses sind rund CHF 4 Millionen budgetiert. Der Umbau im Erdgeschoss und Untergeschoss wurden im März 2020 abgeschlossen.

Die Totalsanierung der Liegenschaft Communes-réunies 62 und 76, Grand-Lancy (GE), steht kurz vor Abschluss. Bei der Sanierung wurden die Bäder und Küchen erneuert und die Aussenhülle isoliert. Aufgrund der grossen Anzahl Wohnungen (162) wurden die Sanierungsarbeiten etappenweise durchgeführt. Die Sanierung erfolgt durch Halter AG, Zürich. Die Sanierungskosten betragen insgesamt knapp CHF 20 Millionen. Der Mietzins wird anschliessend im Rahmen der kantonalen Genfer Gesetzgebung erhöht.

Die Sanierung eines Teils der Wohnungen, der Fassade und Balkone, des Dachs und der Fenster in der Liegenschaft in Rue du Vieux Port 5-7, Vouvry (VS) konnte im Dezember 2021 abgeschlossen werden. Die Gesamtkosten belaufen sich auf rund CHF 3.7 Millionen.

An der Poststrasse 180 in Spreitenbach (AG) werden alle 48 Wohnungen (inklusive Heizung und Lifte) saniert. Die Sanierung erfolgt in zwei Etappen und steht kurz vor Abschluss. Sämtliche Wohnungen werden komplett erneuert und die Grundrisse an die heutigen Anforderungen angepasst. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf CHF 4.6 Millionen. Baubeginn war im Dezember 2020.

Die Sanierung der Liegenschaft am Unterdorfweg 6+8 in Hindelbank (BE) steht kurz bevor und erfolgt ebenfalls in zwei Etappen. Dabei werden die Bäder und Küchen saniert. Die Küchen werden zum Wohnzimmer hin geöffnet, um den Wohnungsgrundriss attraktiver zu gestalten. Die Sanierungskosten sind auf CHF 1 Million budgetiert. Der Abschluss der Sanierung ist auf Ende 2022 geplant.

Die Logistikliegenschaft in Chemin de Grenet 18, Vernier (GE), welche bisher an Santa Fe Relocation vermietet war (Single Tenant), wird in Zukunft mehrere Gewerbemietnehmer beherbergen. Hierzu wurden die Flächen aufgeteilt und einige technische Installationen angepasst und erneuert.

Weitere Projekte sind in Planung mit dem Umbau der Liegenschaft an der Kohlenberggasse 19-23, Basel (BS), dem Umbau der Liegenschaft in Bellinzona und einer Stockwerkerhöhung der Liegenschaft an der Wylerfeldstrasse 11 in Bern (BE). Bei den Liegenschaften Ancien Péage 2+4, Versoix (GE), Rue de l'industrie 5, Bussigny (VD), sowie Clos

Devant 2+4, Etoy (VD) ist eine Sanierung der Aussenhülle und die Umstellung der Heizungen auf erneuerbare Energie in Planung.

Entwicklungsprojekte

Im Rahmen der Entwicklung des Areals «Spinnerei an der Lörze» in Baar (ZG) wurde 2021 das Richtprojekt verabschiedet und das Bebauungsplanverfahren lanciert. Der neue Bebauungsplan sieht eine Nutzungsänderung von einer gewerblichen in eine gemischt genutzte Zone mit hohem Wohnnutzungsanteil vor. Die öffentliche Auflage ist für 2022 geplant. Bei einer Annahme des neuen Bebauungsplanes bis Mitte 2023 rechnen wir mit einem Baustart 2024. Für die Architektur zeichnet das Büro für Architektur lilin in Zürich verantwortlich.

An der Muttenerstrasse 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. Als nächster Schritt ist geplant, das Projekt der Bevölkerung vorzustellen.

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

Für die der bei Sacheinlage von der Cassa Pensioni di Lugano erworbenen Baulandparzellen ist ein Neubauprojekt mit dem Bau von zwei Wohngebäuden vorgesehen. In diesem Rahmen ist geplant, ebenfalls die bestehenden Wohngebäude zu sanieren.

Verkäufe

Im Geschäftsjahr konnten die verbleibenden sechs zum Verkauf stehenden Wohnungen in Lugano-Pazzallo für CHF 2.2 Millionen verkauft werden. Insgesamt wurden 24 Wohnungen und 5 Reiheneinfamilienhäuser für ein Total von CHF 17.3 Millionen verkauft. Bei zwei Wohnungen besteht ein Miet-Kauf-Vertrag.

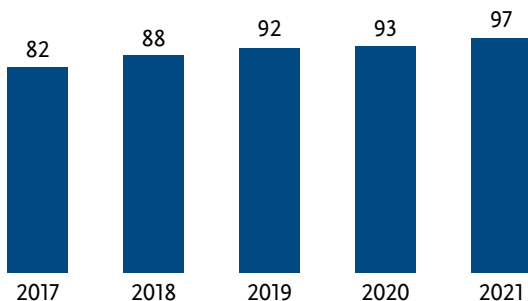
Finanzierung

Die Fremdfinanzierungsquote per Stichtag 31. Dezember 2021 belief sich auf 21.6% (Vorjahr 22.6%) und liegt damit innerhalb der festgelegten strategischen Bandbreite von 15 bis 30%.

Die durchschnittliche Verzinsung der Fremdfinanzierungen lag per Stichtag mit 0.08% unter dem Vorjahr (0.29%) und damit auf historisch tiefem Niveau. Dies ist darauf zurückzuführen, dass ein Teil der kurzfristigen Hypotheken, durch Darlehen mit Negativverzinsung ersetzt werden konnte.

Der Nettoertrag betrug im Geschäftsjahr 2021 CHF 13.7 Millionen und liegt damit über dem Vorjahreswert (CHF 11.1 Millionen). Dies lässt sich hauptsächlich durch die zusätzlichen Mieterträge der neu erstellten Liegenschaften in Crissier Oassis (VD) und Basel Citygate (BS) erklären.

Anzahl Anleger per 31. Dezember



Ertragsentwicklung und Gesamterfolg

Der Sollmietertrag der Periode belief sich auf CHF 30.8 Millionen und stieg damit gegenüber dem Vorjahr (CHF 27.8 Millionen). Zurückzuführen war dies auf die Fertigstellung und Vermietung der abgeschlossenen Neubauprojekte in Crissier (VD) und Basel (BS) und Lugano (TI).

Die Mietausfallquote normalisierte sich und sank auf 5.8% (Vorjahr 9.2%), was ebenfalls auf die Erstvermietung der Liegenschaften in Lugano-Pazzallo (TI), Crissier (VD) und Basel (BS) zurückzuführen ist. Im Rahmen der Erstvermietung dieser Projekte stieg die Quote im Vorjahr vorübergehend an. Die Mietausfallquote der Liegenschaften mit Wohnnutzung (ohne 2020 abgeschlossene Neubauprojekte) lag unverändert bei 5.0% gegenüber dem Vorjahr.

Die Aufwendungen für den Unterhalt der Liegenschaften (Instandhaltung) im Verhältnis zum Sollmietertrag beliefen sich auf 9.6% (Vorjahr 14.6%). Die drei fertiggestellten Neubauprojekte führten zu einem höheren Sollmietertrag bei tiefen Unterhaltskosten und trugen damit zu einer tieferen Instandhaltungsquote für das Portfolio bei.

Die Aufwendungen bei der Instandsetzung betragen 16.4% und lagen damit höher als im Vorjahr (10.3%). Dies ist auf die Totalsanierung der Liegenschaften in Grand-Lancy (GE) und Spreitenbach (AG) zurückzuführen. Bei Sanierungen wird ein Teil der Kosten über die Erfolgsrechnung gebucht, was die Instandsetzungsquote erhöht. Der Betriebsaufwand in Prozent des Sollmietertrages von 16.4% konnte gegenüber dem Vorjahr (17.6%) gesenkt werden.

Die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) ist mit 63.69% gegenüber dem Vorjahr (60.21%) angestiegen, was auf die erhöhten Mietzinserträge und gesenkten Leerstände (Erstvermietung Crissier und Basel) zurückgeführt werden kann.

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres betrug CHF 13.7 Millionen (Vorjahr 11.1 Mio.). Zusammen mit den nicht realisierten Kapitalgewinnen bei Ankäufen und der jährlichen Neubewertung des Portfolios resultierte ein Gesamterfolg von CHF 43.6 Millionen (Vorjahr 31.7 Mio.).

Wertentwicklung Liegenschaften

Die Schätzungen der Liegenschaften werden von Wüest Partner AG je rund hälftig per 30. Juni und 31. Dezember aktualisiert. 44 Liegenschaften wurden höher, 5 tiefer und 9 in etwa gleich bewertet.

Die angewendeten Diskontsätze wurden dabei um durchschnittlich 0.19% gesenkt. Der durchschnittliche Diskontsatz lag bei 3.08% (Vorjahr 3.27%). Die Bandbreite der Diskontsätze liegt zwischen 2.7% und 4.1% (Vorjahr 2.7% und 4.3%).



St-Jakobstrasse 187-191, Basel

Transaktionen und Neubauprojekte

01.01. – 31.12.2021

KÄUFE FERTIGE BAUTEN	Datum	Kaufpreis in CHF
Bern, Wangenstrasse 86a (BE)	23.04.2021	8'750'000
Total		8'750'000

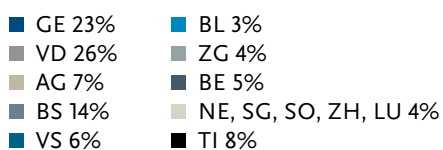
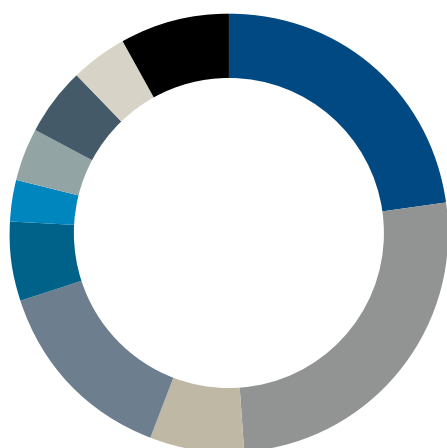
SACHEINLAGEN	Datum	Kaufpreis in CHF
Lugano, Via Marco da Carona 19-27, Via Ferri 22-26 (TI)	13.12.2021	21'408'000
Total		21'408'000

VERKÄUFE	Datum	Verkaufspreis in CHF
Lugano-Pazzallo, Via al Gaggio (TI)	01.01. - 31.12.2021	2'160'000
Total		2'160'000

NEUBAUPROJEKTE	Datum	Investitionen
Kriens, Nidfeldstrasse (LU)	01.01. - 31.12.2021	3'352'454
Lausanne-Malley, Grand-Pré 8-10 (VD)	01.01. - 31.12.2021	956'864
Total		4'309'317

Portfoliostruktur nach Verkehrswerten per 31. Dezember 2021

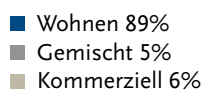
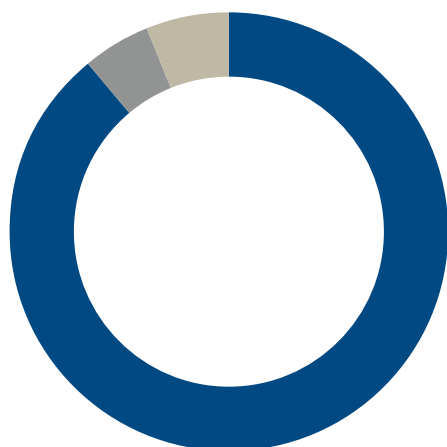
Nach Kantonen



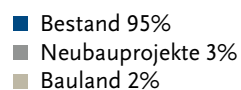
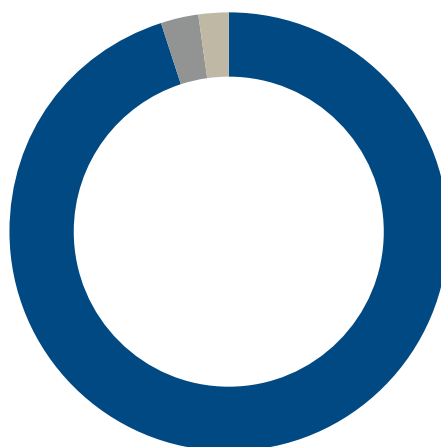
Nach Marktregionen Monitoring Regionen nach Wüest Partner



Nach Nutzungsarten



Nach Objektstrategien



Inventar der Grundstücke per 31. Dezember 2021

WOHNLIEGENSCHAFTEN										
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 31.12.	Leerstand	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				1'663.00	77.00	560'182'962	669'859'373	26'500'943	-1'446'184	5.5%
Bergdietikon	Egelseestrasse 8	AG	1983	7.00	-	3'122'338	4'073'000	161'214	-3'380	2.1%
Holderbank	Buchenweg 12,13,14,15	AG	2014	69.00	-	21'882'544	24'720'000	1'155'674	-99'823	8.6%
Oberrohrdorf	Badenerstrasse 6,8,10,12	AG	1963	36.00	-	6'986'542	10'485'588	478'519	-39'294	8.2%
Spreitenbach	Poststrasse 180	AG	1966	48.00	1.00	13'585'341	14'760'000	172'143	-414	0.2%
Bern	Gotenstrasse 21	BE	1959	20.00	3.00	5'024'668	8'098'000	310'600	-11'930	3.8%
Bern	Wylerfeldstrasse 11	BE	1975	24.00	-	4'798'216	4'917'000	244'600	-4'896	2.0%
Burgdorf	Eyfeldweg 1-3	BE	1956	18.00	1.00	2'622'442	3'456'000	157'021	-2'819	1.8%
Hindelbank	Unterdorfweg 6-8	BE	1965	12.00	-	2'622'867	2'876'000	55'118	-	0.0%
Kirchlindach	Lindachstrasse 15C	BE	1998	9.00	-	2'897'828	2'776'000	148'971	-5'647	3.8%
Krauchthal	Aegerte 13	BE	1996	9.00	-	2'297'828	2'242'000	136'628	-11'404	8.3%
Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 76 c,d,e	BE	1996	24.00	-	8'466'191	9'070'000	487'476	-36'523	7.5%
Muttenz	Hofackerstrasse 61	BL	1974	-	2.00	9'770'570	10'550'000	550'834	-	0.0%
Pratteln	Augsterheglstrasse 52,56	BL	1964	21.00	-	6'653'592	7'615'000	347'277	-44'855	12.9%
Basel	Erlkönigweg 31-41	BS	2015	48.00	-	19'764'001	30'220'000	1'107'564	-31'447	2.8%
Basel	St-Jakob Strasse 187, 189, 191	BS	0	117.00	6.00	46'428'201	62'250'000	2'475'040	-241'320	9.8%
Bernex	Chemin de Pré-Polly 12	GE	1977	6.00	-	2'299'806	3'008'000	129'852	-	0.0%
Bernex	Sous-Le-Têt 27,28,30	GE	1970	22.00	4.00	9'672'978	13'507'364	560'478	-23'073	4.1%
Genf	Rue de Lyon 14	GE	1960	26.00	1.00	12'425'870	14'470'000	446'973	-45'642	10.2%
Genf	Rue de Neuchâtel 8	GE	1959	21.00	2.00	11'697'002	12'490'000	196'475	-14'400	7.3%
Grand Lancy	Avenue des Communes-Réunies 62,76	GE	1967	162.00	16.00	45'522'538	53'310'000	1'461'423	-4'409	0.3%
Meyrin	Avenue Francois-Besson 22	GE	1967	28.00	1.00	7'810'455	11'082'259	490'974	-9'921	2.0%
Meyrin	Mategnin 67-69	GE	1967	34.00	4.00	12'272'085	17'641'030	727'787	-8'774	1.2%
Vernier	Rue Grange Lévrier 12-13	GE	1976	47.00	-	16'340'807	19'980'000	883'902	-8'803	1.0%
Versoix	Chemin de l'Ancien-Péage 2,4	GE	1963	70.00	5.00	23'878'308	25'615'363	1'227'765	-3'725	0.3%
Le Landeron	Route de la Neuveville 43-43a-43b	NE	1902	24.00	-	5'861'951	6'065'000	287'670	-38'482	13.4%
St-Aubin-Sauges	Rue du Senet 5	NE	1971	10.00	4.00	4'181'950	4'135'000	186'973	-11'130	6.0%
Sargans	Ragazerstrasse 37a	SG	1994	11.00	-	2'910'756	3'105'000	174'847	-1'960	1.1%
Bellinzona	Via San Gottardo 6/8/10	TI	0	42.00	2.00	10'363'485	10'810'224	536'893	-99'963	18.6%
Locarno	Via Angelo Nessi 42	TI	1969	42.00	-	9'213'173	9'680'000	447'930	-19'140	4.3%
Locarno	Via Dr. Giovanni Varesi 54,56	TI	1967	56.00	-	12'388'062	13'030'000	582'308	-19'713	3.4%
Lugano	Via Marco da Carona 19-27 et Via Ferri 22-26	TI	1940	-	-	22'171'000	22'171'000	68'504	-	0.0%
Lugano-Pazzallo	Via al Gaggio 15	TI	0	11.00	-	6'577'501	6'912'256	230'925	-	0.0%
Aigle	Chemin des Dents du Midi 42	VD	1990	23.00	-	5'825'483	6'089'000	314'596	-19'365	6.2%
Bussigny	Rue de l'industrie 5	VD	1963	16.00	-	4'167'817	4'625'000	187'248	-5'772	3.1%
Crissier	Chemin des Lentillières 5 d-g	VD	0	90.00	5.00	42'700'956	55'530'000	2'136'575	-209'297	9.8%
Epalinges	Grand Chemin 59	VD	1984	9.00	-	3'265'799	3'780'150	193'660	-13'506	7.0%
Etoy	Clos Devant 2-4, Jura 1	VD	1992	24.00	2.00	9'005'192	11'490'000	530'976	-23'240	4.4%
Lausanne	Chemin Aimé-Steinlen 10	VD	2002	12.00	-	5'960'094	8'589'000	351'028	-4'825	1.4%
Lausanne	Route du Châtelard 52,52a,52b	VD	1970	39.00	7.00	14'429'083	16'600'353	598'606	-24'324	4.1%
Mézières	Chemin de l'Ancien-Tram 2,4,6,8,10	VD	2012	55.00	-	17'871'646	22'280'000	1'069'886	-19'508	1.8%

WOHNLIEGENSCHAFTEN										
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 31.12.	Leerstand	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
Payerne	Rue de la Gare 4-4bis	VD	1993	24.00	3.00	6'066'436	6'450'619	377'956	-23'781	6.3%
Pully	Villardiez 40	VD	1965	10.00	-	3'087'713	3'618'222	132'675	-3'058	2.3%
Servion	Chemin du Moléson 1,3,5,7	VD	1992	24.00	1.00	7'304'682	9'015'000	519'578	-25'759	5.0%
Servion	Route du Vieux Collège 5,7	VD	1991	39.00	2.00	10'802'296	12'366'373	667'149	-39'670	5.9%
St. Prex	Chemin du Cherrat 8	VD	1974	19.00	-	4'491'126	6'242'000	248'436	-	0.0%
Vevey	Ch. De Pomey 14a	VD	0	17.00	-	5'856'358	6'055'573	244'402	-9'813	4.0%
Martigny	Rue des Finettes 32	VS	1975	66.00	-	12'572'477	14'180'000	732'538	-42'836	5.8%
Port-Valais	Les vieilles Chenevières 76a-b, 80a-b	VS	2018	33.00	2.00	14'579'020	14'370'000	648'908	-56'287	8.7%
Sion	Avenue de Pratfiori 29	VS	1962	29.00	3.00	5'976'241	6'238'000	263'798	-21'983	8.3%
Vouvry	Vieux Port 5-7	VS	1964	45.00	-	9'950'193	12'290'000	423'766	-55'483	13.1%
Oberengstringen	Zürcherstrasse 153	ZH	1951	9.00	-	2'265'736	2'757'000	132'039	-4'792	3.6%
Rümlang	Friedackerstrasse 7	ZH	1955	6.00	-	1'493'719	2'172'000	96'768	-	0.0%
LIEGENSCHAFTEN MIT GEMISCHTER NUTZUNG										
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 31.12.	Leerstand	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				66.00	37.00	41'041'403	37'658'000	1'221'220	-56'022	4.6%
Basel	Kohlenberggasse 19-23	BS	1971	42.00	21.00	24'011'132	21'690'000	577'243	-2'937	0.5%
Solothurn	Oberer Winkel 1,3, Berntorstrasse 6	SO	1986	12.00	3.00	5'846'542	4'988'000	285'027	-53'085	18.6%
Yverdon	Rue du Lac 49, Rue du Collège 2	VD	1960	12.00	13.00	11'183'729	10'980'000	358'951	-	0.0%
KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN										
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 31.12.	Leerstand	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				-	9.00	53'640'798	53'347'044	2'658'045	-281'431	10.6%
Bern	Wangenstrasse 86a	BE	2002	-	-	9'087'157	9'140'226	184'926	-	0.0%
Birsfelden	Rheinfelderstrasse 2, Mutenzerstrasse 1,3,5,7	BL	1983	1.00	4.00	7'186'078	6'994'223	211'206	-	0.0%
Meyrin	Grenets 18	GE	1995	-	5.00	11'510'028	10'820'000	626'278	-3	0.0%
Baar	Langgasse 40 / Haldenstrasse 1/3/5	ZG	1903	-	-	25'857'535	26'392'595	1'635'635	-281'428	17.2%
TOTAL FERTIGE BAUTEN				Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 31.12.	Leerstand	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				1'729.00	123.00	654'865'163	760'864'417	30'380'207	-1'783'637	5.8%
NEUBAUPROJEKTE										
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 31.12.	Leerstand	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				2.00	14.00	22'501'286	27'279'156	453'668	-	0.0%
Kriens	Nidfelfstrasse	LU	-	-	-	8'676'972	8'745'741	-	-	-
Lausanne Malley	Rue du Grand-Pré 8-10	VD	-	2.00	14.00	13'824'314	18'533'415	453'668	-	0.0%
TOTAL NEUBAUPROJEKTE				Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 31.12.	Leerstand	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				2.00	14.00	22'501'286	27'279'156	453'668	-	0.0%
BAULAND										
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 31.12.	Leerstand	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				-	-	8'652'067	8'652'067	-	-	-
Crissier	En Chise, Parcelle 661 4/14 ^e	VD	-	-	-	8'652'067	8'652'067	-	-	-
GESMATTOTAL				Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 31.12.	Leerstand	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				1'732.00	137.00	686'018'516	796'795'640	30'833'875	-1'783'637	5.8%

⁷ Ohne Berücksichtigung von Inkassoverlusten

Jahresrechnung

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Vermögensrechnung⁸

AKTIVEN	31.12.2020 CHF	31.12.2021 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	3'403'759	1'438'417
Kurzfristige Forderungen	7'577'751	7'350'187
Aktive Rechnungsabgrenzungen	60'072	351'864
Total Umlaufvermögen	11'041'582	9'140'468
Anlagevermögen		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	8'655'462	8'652'067
Angefangene Bauten (inkl. Land)	5'324'518	27'279'156
Fertige Bauten (inkl. Land)	698'343'411	760'864'418
Total Anlagevermögen	712'323'391	796'795'641
Total Aktiven	723'364'973	805'936'108

PASSIVEN	31.12.2020 CHF	31.12.2021 CHF
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	11'930'425	14'202'347
Langfristige Verbindlichkeiten	-	-
Passive Rechnungsabgrenzungen	7'350'881	6'673'323
Hypothekarschulden	161'001'285	172'501'285
Rückstellungen	-	-
Latente Steuern	21'552'405	28'480'456
Total Fremdkapital	201'834'996	221'857'411
Nettovermögen	521'529'977	584'078'698
Total Passiven	723'364'973	805'936'108

⁸ Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

Erfolgsrechnung⁹

	01.01. - 31.12.2020 CHF		01.01. - 31.12.2021 CHF	
Mietertrag netto	25'248'427	90.8%	29'050'238	94.2%
Soll-Mietertrag (netto)	27'812'639	100.0%	30'833'875	100.0%
Minderertrag Leerstand	-2'428'811	-8.7%	-1'694'396	-5.5%
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-135'400	-0.5%	-89'241	-0.3%
Unterhalt Immobilien	-6'927'757	-24.9%	-8'017'687	-26.0%
Instandhaltung	-2'856'552	-14.6%	-2'964'733	-9.6%
Instandsetzung	-4'071'205	-10.3%	-5'052'953	-16.4%
Betriebsaufwand	-4'884'919	-17.6%	-5'052'012	-16.4%
Ver- und Entsorgungskosten	-7'820	0.0%	-2'499	0.0%
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-1'580'735	-5.7%	-1'570'511	-5.1%
Forderungsverluste, Delkredereveränderung	597	0.0%	44'175	0.1%
Versicherungen	-250'642	-0.9%	-301'694	-1.0%
Bewirtschaftungshonorare	-1'060'434	-3.8%	-1'191'060	-3.9%
Vermietungs- und Insertionskosten	-416'939	-1.5%	-192'910	-0.6%
Steuern und Abgaben	-779'276	-2.8%	-911'545	-3.0%
Übriger operativer Aufwand	-789'670	-2.8%	-925'968	-3.0%
Operatives Ergebnis	13'435'751	48.3%	15'980'540	51.8%
Sonstige Erträge	280'769	1.0%	356'973	1.2%
Zinsertrag	24'429	0.1%	87'457	0.3%
Sonstige Erträge	256'340	0.9%	269'516	0.9%
Finanzierungsaufwand	-518'061	-1.9%	-408'224	-1.3%
Hypothekarzinsen	-473'502	-1.7%	-361'338	-1.2%
Sonstige Passivzinsen	-44'559	-0.2%	-46'886	-0.2%
Verwaltungsaufwand	-2'517'606	-9.1%	-2'802'303	-9.1%
Management Fee	-2'231'095	-8.0%	-2'529'803	-8.2%
Honorare Anlagekomitee	-11'340	0.0%	-7'031	0.0%
Vergütung an Verwaltungsrechnung	-60'880	-0.2%	-79'262	-0.3%
Schätzungsaufwand	-134'166	-0.5%	-104'191	-0.3%
Revisionsaufwand	-78'488	-0.3%	-67'548	-0.2%
Übriger Verwaltungsaufwand	-1'637	0.0%	-14'468	0.0%
Ertrag/Aufwand aus Mutation Ansprüche	409'898	-	581'141	-
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	409'898	-	581'141	-
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-	-	-	-
Nettoertrag des Rechnungsjahres	11'090'751		13'708'127	

⁹ Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

	01.01. - 31.12.2020 CHF	01.01. - 31.12.2021 CHF
Total Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	1'156'753	270'265
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	1'156'753	270'265
Realisierter Erfolg Rechnungsjahr	12'247'504	13'978'391
Nicht realisierte Kapitalgewinne (netto)	19'456'214	29'603'664
Nicht realisierte Kapitalgewinne	29'180'526	37'468'908
Nicht realisierte Kapitalverluste	-4'385'766	-1'316'829
Veränderung latente Steuern	-5'338'546	-6'548'415
Gesamterfolg der Berichtsperiode	31'703'719	43'582'055

ENTWICKLUNG ANSPRUCHSBESTAND	01.01. - 31.12.2020 Ansprüche	01.01. - 31.12.2021 Ansprüche
Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode	297'925.8844	311'000.7893
Ausgaben	13'074.9049	17'753.2908
Rücknahmen	-	-
Bestand am Ende der Rechnungsperiode	311'000.7893	328'754.0801

ENTWICKLUNG NETTOVERMÖGEN	01.01. - 31.12.2020 CHF	01.01. - 31.12.2021 CHF
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	468'748'222	521'529'979
Ausgabe von Ansprüchen (Kapitalabruf)	21'078'040	-
Ausgabe von Ansprüchen (Sacheinlage Lugano)	-	20'546'144
Rücknahme von Ansprüchen	-	-
Ausschüttung	-	-10'885'028
Wiederanlage	-	9'305'548
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	31'703'719	43'582'055
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres	521'529'979	584'078'698

ANLAGEGRUPPE GESUNDHEITSIMMOBILIEN SCHWEIZ



Georges-Jordil, Freiburg

Bild: Yannic Bartolozzi

Anlagentätigkeit und Ergebnisse

Portfolioentwicklung

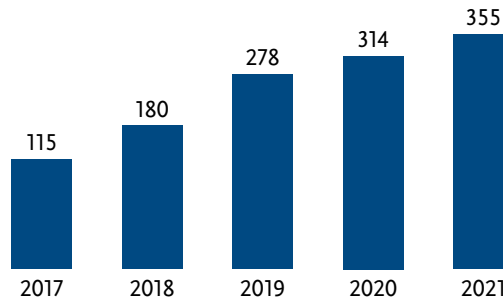
Das Portfolio umfasst am 31. Dezember 2021 vierzehn Liegenschaften. Drei Akquisitionen wurden im Laufe des Geschäftsjahres 2021 realisiert: ein Baugrundstück in Ingenbohl-Brunnen (SZ) neben der Seeklinik Brunnen für CHF 10.1 Millionen. Dieser Kauf wird unter anderem die Wachstumsmöglichkeiten der Seeklinik an diesem Standort unterstützen. Für die Entwicklung der Parzelle ist ein Quartierplan in Kraft, der verschiedene Nutzungsvarianten erlaubt; eine Investition von CHF 4.1 Millionen wurde mit dem Kauf einer Liegenschaft in der Stadt Freiburg (FR) getätigt. Das Gebäude ist an eine gemeinnützige kantonale Stiftung vermietet, die sich für die berufliche Wiedereingliederung von Jugendlichen in Schwierigkeiten einsetzt. Die Parzelle verfügt über ein bedeutendes Entwicklungspotenzial, das innerhalb eines Zeithorizonts von fünf Jahren realisiert werden kann; Ende 2021 wurde in Kriens (LU) ein Grundstück erworben, auf dem ein Neubauprojekt mit 61 Wohnungen für Senioren und medizinische Flächen geplant ist. Die Gesamtinvestition bis zur Fertigstellung des Projekts im Jahre 2025 wird sich auf CHF 33.8 Millionen belaufen. Ziel ist es, ein neues «Gesundheitshaus» zu realisieren, ähnlich denjenigen im Quartier Oassis in Crissier (VD) und dem im Bau befindlichen Quartier in Orbe (VD). Darüber hinaus wurden Investitionen in die laufenden Neubauprojekte in Boudry (NE) und Orbe (VD) getätigt, die sich auf insgesamt CHF 12.2 Millionen belaufen. In Montreux-Clarens wurde eine Investition von CHF 0.4 Millionen in die Realisierung eines neuen Radiologiezentrums getätigt. Die Liegenschaft in Crissier (VD) wurde per 30. Juni 2021 als fertige Liegenschaft (vorher Neubauprojekt) kategorisiert. Im Berichtsjahr stieg das Anlagevermögen von CHF 314 Millionen (31.12.2020) auf CHF 355 Millionen per 31.12.2021.

Ende Dezember 2021 bestand das Portfolio aus neun fertigen Bauten, drei Neubauprojekten und zwei Baulandgrundstücken. Auf Basis der aktuellen Marktwerte machen die fertigen Bauten 84% (Vorjahr 75%) des Anlagevermögens aus, Neubauprojekte 12% (24%) und Bauland 4% (1%). Das abgeschlossene Neubauprojekt in Crissier (VD) wurde per 30. Juni 2021 in den fertigen Bauten bilanziert.

Auf Basis der Sollmieteinnahmen beträgt der Anteil mit medizinischer Nutzung 79% (Vorjahr 78%), der Anteil Alterswohnen 12% (14%) und der Anteil übrige Nutzung 9% (8%) am Portfolio. 49% (53%) des Portfolios entfallen dabei auf Kliniken, 20% (16%) auf medizinische Zentren, 12% (12%) auf Alterswohnen, 10% (12%) auf Pflegeheime, 5% (5%) auf Wohnungen, 2% (2%) auf andere Nutzungsformen im medizinischen Bereich und 2% auf übrige Nutzungen. Eine Übersicht mit Grafiken befindet sich auf Seite 27.

Die gewichtete Restlaufzeit der kommerziellen Mietverträge (ohne Wohnnutzung) ging gegenüber 2020 leicht zurück von 19.5 Jahren auf 18.1 Jahre per Ende des Geschäftsjahres 2021.

Anlagevermögen in MCHF per 31. Dezember



Ankäufe von Liegenschaften

Kauf eines Grundstücks in Ingenbohl-Brunnen (SZ)

Im April 2021 erwarb die Anlagegruppe ein Baulandgrundstück in Ingenbohl-Brunnen (SZ) für 10.1 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 diesem Kauf 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 historischer Teil des Areals 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 («Aeskulap-Klinik»). Es ermöglicht den Bau von drei Gebäuden mit bis zu vier Stockwerken und einer Gesamtfläche von etwa 5'000 m².

Die Zusammenlegung der beiden Parzellen wird geprüft, um die bebaubare Fläche zu optimieren. Eine Analyse wird derzeit von einem Stadtplaner durchgeführt.

Kauf Liegenschaft - Lehrwerkstätte für Jugendliche und junge Erwachsene - in Freiburg (FR)

Im Oktober 2021 wurde in der Stadt Freiburg für CHF 4.1 Millionen eine Liegenschaft mit Entwicklungspotential erworben. Das Gebäude wird als Werkstatt für Jugendliche und junge Erwachsene genutzt und umfasst zusätzlich ein Restaurant.

Die Lehrwerkstätte wird von der Stiftung Intervalle betrieben, deren Zweck die Wiedereingliederung, Ausbildung und berufliche Entwicklung von jungen Erwachsenen und Jugendlichen in Schwierigkeiten ist. Die Stiftung richtet sich an Jugendliche, die am Ende ihrer obligatorischen Schulzeit keine berufliche Lösung gefunden haben. Durch das Angebot von Motivationsseminaren (SEMO) unterstützt die Jugendlichen bei ihrer Integration in die Arbeitswelt. Die Stiftung wurde 1994 gegründet und bietet heute rund 80 Wiedereingliederungsprogramme an. Sie wird vom Kanton Freiburg

unterstützt und ist vom Amt für Arbeitsmarkt (AMA) beauftragt. Sie arbeitet auch mit der kantonalen Kommission für Jugendliche mit Schwierigkeiten bei der Eingliederung in das Berufsleben (CJD), der Jugendplattform (PFJ), dem Amt für Berufsbildung (BBA) und dem Amt für Berufsberatung (SOPFA) zusammen.

Der Mietvertrag mit der Fondation Intervalle läuft bis 2026. Innerhalb der nächsten Jahre beabsichtigt die Anlagegruppe, das Entwicklungspotenzial der Liegenschaft zu aktivieren. Ein Entwicklungsprojekt könnte Synergien im Gesundheitsbereich mit den in der Nachbarschaft ansässigen Institutionen, wie z.B. der Freiburger Lungenliga, der Stiftung L'Estantille und dem Pflegeheim Villa Beausite, erlauben.

Kauf Land mit Neubauprojekt Seniorenwohnungen in Kriens (LU)

Ende 2021 wurde ein Kauf in Kriens (LU), im Stadtteil Nidfeld, abgeschlossen. Es handelt sich um den Kauf eines Grundstücks verbunden mit einem Neubauprojekt für den Bau von 61 Seniorenwohnungen und medizinisch genutzten Flächen im Erdgeschoss. Die Gesamtmietfläche beträgt 5'292 m². Ziel ist es, ein «Gesundheitshaus» zu realisieren, ähnlich wie es in Crissier realisiert wurde und in Orbe im Bau ist. Die Fertigstellung des Gebäudes ist für 2025 geplant. Die Realisierung wird von Losinger Marazzi als Totalunternehmer durchgeführt. Das Investitionsvolumen bis zum Abschluss des Projekts im beträgt CHF 33.8 Millionen. Das neue Quartier Nidfeld wird mehrere Gebäude mit gemischter und generationenübergreifender Nutzung umfassen und dem 2000-Watt-Standard und Minergie Eco entsprechen. Die Seniorenwohnungen werden mit dem Label «LEA» (Living Every Age) zertifiziert werden.

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 unter den fertigen Bauten geführt. In der Berichtsperiode belief sich das Investitionsvolumen auf CHF 6.8 Millionen.

Das Gebäude besteht aus einer Seniorenresidenz mit 100 Alterswohnungen (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. Per 31. Dezember 2021 sind 97 Wohnungen vermietet.

Dem Betreiber „Maison de Santé Crissier SA» wurde das Gesundheitszentrum am 1. September 2021 übergeben. Am 1. November 2021 fand die offizielle Eröffnung statt. Das Gesundheitszentrum, genannt «Square Santé», wird einen integrierten Ansatz für die gemeindenahe Gesundheitsversorgung 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.

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 Ende 2022 abgeschlossen werden sollen.

Aufgrund neuer kantonaler architektonischer Normen für den Bau von Pflegeheimen, muss das Projekt angepasst werden, wodurch sich der ursprünglich geplante Liefertermin von Ende 2021 verschoben hat. Die Modularität des Gebäudes, die Grösse der Zimmer, die Gemeinschaftsräume und die Flächen für das Personal wurden überarbeitet. Während des Geschäftsjahres wurden Investitionen in Höhe von CHF 4.7 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 Anfang 2023 fertiggestellt. Der Einzug der Mieter ist auf den 1. März 2023 terminiert. Das Projekt wird schlüsselfertig von Orlati Real Estate SA geliefert. Die Firma CSC Costruzioni SA, Niederlassung Lausanne, ist mit der Bauausführung beauftragt. Das Neubauprojekt befindet sich an einem gut erschlossenen 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 Motorradabstellplätzen. Die vermietbare Fläche

beläuft sich auf insgesamt rund 6'800 m². Die Gebäude werden SEED-zertifiziert und erfüllen damit die Anforderungen an die Nachhaltigkeit.

Entwicklungsprojekte

Im Dezember 2019 hat die Anlagegruppe für rund CHF 2.2 Millionen einen Miteigentumsanteil von 1/14 an einer Baulandparzelle in Crissier erworben. Die Baulandparzelle befindet sich gegenüber dem Quartier Oassis an einem für die Entwicklung der Gemeinde zentralen Standort, da sie neuere Quartiere mit dem alten Dorfzentrum 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 einer Industriezone in eine gemischt genutzte Zone. Mehrere bei der Gemeinde eingereichte Einsprüche werden derzeit bearbeitet. Das Grundstück wird zu Gestehungskosten bilanziert.

Umbauprojekte

Neues Radiologiezentrum in Montreux-Clarens

In Montreux-Clarens wurde mit einer Investition von CHF 0.7 Millionen ein neues Radiologiezentrum für die Klinik CIC errichtet. Das Radiologiezentrum mit einer Fläche von 450 m² ist mit einer der modernsten Ausrüstungen ausgestattet. Es bietet eine vollständige Palette an medizinischen Systemen und Geräten, die ein sehr breites Spektrum an radiologischen Untersuchungen ermöglichen (MRI, Ultraschall, Mammographie, Radiographie).

Aufstockungsprojekte in Fribourg (FR) und La-Chaux-de-Fonds (NE)

Die Anlagegruppe hat zwei Baugesuche für die Aufstockung bestehender Gebäude in der Rue de la Jardinière 155 in La Chaux-de-Fonds und in der Rue Georges-Jordil 2-4 in Fribourg eingereicht. Die Aufstockung um zwei Stockwerke plus Attika in La Chaux-de-Fonds soll die Schaffung eines Heims für Menschen mit Behinderung und von Wohnungen für Personen mit eingeschränkter Mobilität ermöglichen. Durch den Bau von zwei zusätzlichen Stockwerken in Fribourg sollen Wohnungen für ältere Menschen entstehen, die der SIA-Norm 500 entsprechen.

Finanzierung

Die Fremdfinanzierungsquote per Stichtag 31. Dezember 2021 belief sich auf 24.7% (2020: 24.8%) und liegt damit innerhalb der festgelegten strategischen Bandbreite von 15-30%.

Die durchschnittliche Verzinsung der Fremdfinanzierung sank im Vergleich zum Vorjahr von 0.64% auf 0.40% per Stichtag 31.12.2021. Alle neuen Finanzierungen wurden mit einer kurzfristigen Hypothek mit einer Laufzeit von einem Monat und einem Zinssatz von 0.45% (2020: 0.65%) abgeschlossen. In der Berichtsperiode wurden zwei neue Hypothekarkredite mit Zinssätzen von 0.15% und 0.28% aufgenommen. Die Restlaufzeit der Fremdkapitalfinanzierung betrug per Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 1.18 Jahre (Vorjahr 1.37 Jahre).

Während des Berichtszeitraums wurden Ansprüche im Wert von CHF 27'145.639 ausgegeben. Im April 2021 wurde das Eigenkapital durch einen Kapitalaufruf um CHF 19.3 Millionen erhöht. Die Ausschüttung (mit der Möglichkeit der kostenlosen Wiederanlage) für das Geschäftsjahr 2020 erfolgte am 29. Mai 2021. CHF 1.2 Millionen wurden ausgeschüttet und CHF 7.8 Millionen gebührenfrei reinvestiert. Die offenen Kapitalzusagen beliefen sich auf CHF 77.7 Millionen per Ende Dezember 2021.

Ertragsentwicklung und Gesamterfolg

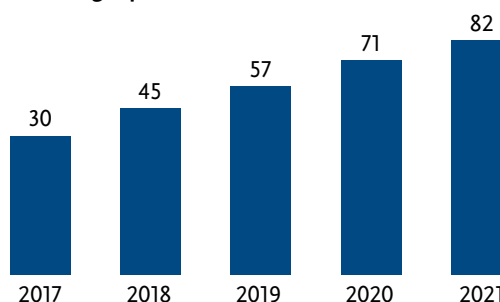
Der Sollmietertrag der Periode stieg im Vergleich zum Vorjahr auf CHF 13.3 Millionen (2020: CHF 11.7 Millionen). Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf die Fertigstellung der Liegenschaft im Quartier Oassis in Crissier (100 Alterswohnungen Ende 2020, Square Santé September 2021) sowie auf den Erwerb der Liegenschaft in Freiburg im Oktober 2021 zurückzuführen.

Die Mietausfallquote stieg gegenüber dem Vorjahr auf 5.1% (1.6%). Die Erstvermietung der Alterswohnungen in Crissier führten zu diesem Anstieg. In Bezug auf die derzeit leerstehenden Flächen stehen die Unterzeichnung von Mietverträgen für die vierte, fünfte und sechste Etage der Liegenschaft in Muttentz sowie für Lagerräume in La Chaux-de-Fonds kurz bevor. Bei der Liegenschaft in Muttentz läuft die beim Kauf ausgehandelte Mietzinsgarantie per Ende 2021 aus.

Die Covid-19-Pandemie hatte keine wesentlichen Auswirkungen auf die Anlagegruppe im Geschäftsjahr 2021.

Die Aufwendungen für den Unterhalt der Liegenschaften im Verhältnis zum Sollmietertrag betrugen 5.8% und lagen damit leicht über dem Vorjahreswert (4.2%). Die Liegenschaften in Muttentz und Crissier trugen mit höheren Kosten zu diesem Anstieg bei. Bei Mieterwechseln werden die Wohnungen in den Liegenschaften in Freiburg und Genf regelmäßig Instand gesetzt oder renoviert, um die Wiedervermietung zu optimieren. Die Betriebskosten belaufen sich auf 8.4% der Sollmiete und liegen damit über dem Vorjahr (6.9%). Die Inbetriebnahme des Gebäudes in OASSIS Crissier ist der Hauptgrund dafür. Die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) für 2021 ist daher zwischen 2020 und 2021 gesunken. Diese beläuft sich auf 80.6% im Vergleich zu 87.2% im Vorjahr. Der Nettoertrag für die Berichtsperiode betrug CHF 9.5 Millionen (2020: CHF 9.1 Millionen). Zusammen mit den nicht realisierten Kapitalgewinnen aus Akquisitionen, der positiven Entwicklung der Verkehrswerte der Portfolioobjekte bei der Aktualisierung der Bewertungen sowie dem Mehrwert des Projekts in Crissier beläuft sich der Gesamterfolg für die Berichtsperiode auf CHF 12.7 Millionen (2020: CHF 10.7 Millionen).

Anzahl Anleger per 31. Dezember



Wertentwicklung Liegenschaften

Die Schätzungen der Liegenschaften werden je rund hälftig per 31. Dezember und per 30. Juni durch den unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner AG aktualisiert.

Im Rahmen der Bewertung per Ende Dezember 2021 aktualisierte Wüest Partner AG die Schätzungen von drei Fertigen Bauten, zwei Neubauprojekten und einer Baulandparzelle mit einem Gesamtwert von CHF 163.5 Millionen. Vier Liegenschaften wurden höher und zwei niedriger bewertet. Ende Juni 2021 wurden fünf Fertigen Bauten und eine Baulandparzelle mit einem Gesamtwert von CHF 211.6 Millionen bewertet. Alle Objekte wurden zu einem höheren Wert geschätzt. Insgesamt weisen diese vierzehn Objekte im Jahr 2021 einen Anstieg ihres Nettowerts um CHF 3.3 Millionen auf. Der durchschnittliche Diskontsatz sank auf 3.29% (2020: 3.42%). Im Jahr 2021 liegt die Bandbreite der Diskontsätze zwischen 2.85% und 3.90%.



Visualisierung Neubauprojekt Lausanne-Malley, Grand-Pré 8-10

Transaktionen und Neubauprojekte 01.01. – 31.12.2021

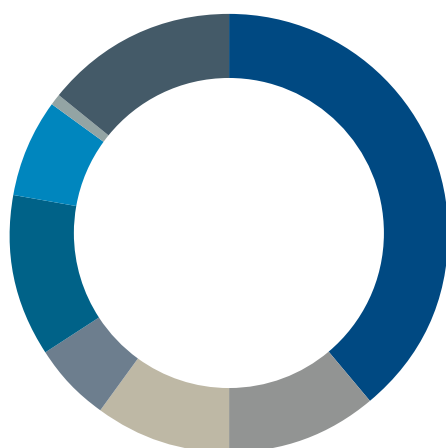
KÄUFE FERTIGE BAUTEN	Datum	Kaufspreis in MCHF
Fribourg, Route de St-Nicolas-de-Flüe 22-22a (FR)	22.09.2021	4'125'000
Total		4'125'000

KÄUFE BAULAND	Datum	Kaufspreis in MCHF
Brunnen, Ingenbohl (SZ)	13.04.2021	10'100'000
Total		10'100'000

NEUBAUPROJEKTE	Datum	Investitionen
Boudry, Ch. des Repaires 3 (NE)	01.01. - 31.12.2021	4'721'027
Kriens, Nidfeldstrasse (LU)	22.12. - 31.12.2021	2'607'024
Orbe, Rue du Moulinet (VD)	01.01. - 31.12.2021	7'468'807
Total		14'796'858

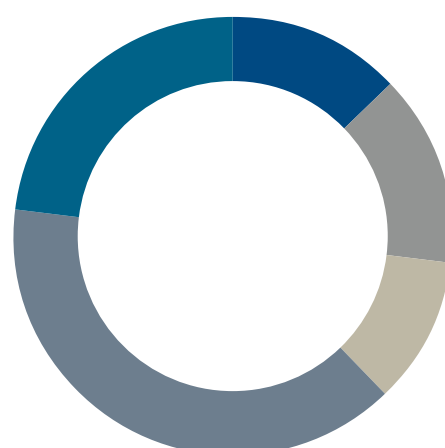
Portfolio Struktur per 31. Dezember 2021

Nach Marktregionen
Basis Marktwert nach Wüest Partner



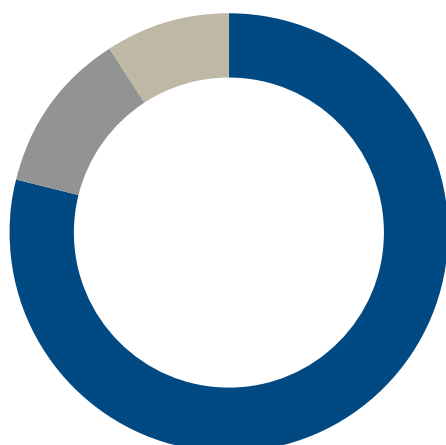
■ VD 39%	■ SZ 12%
■ BE 11%	■ NE 7%
■ FR 10%	■ LU 1%
■ GE 6%	■ BL 14%

Nach Regionen
Monitoring Regionen nach Wüest Partner



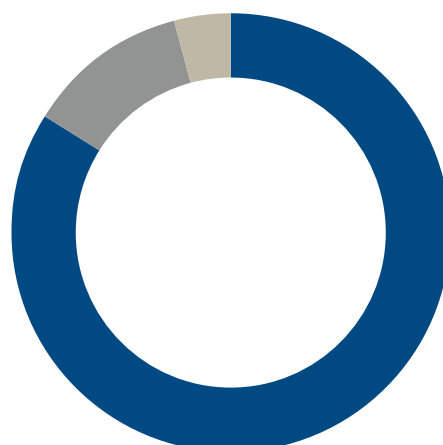
■ Innerschweiz 13%	■ Genfersee 39%
■ NW-Schweiz 14%	■ Westschweiz 23%
■ Bern 11%	

Nach Nutzungsarten
Basis Sollmieteinnahmen per 31.12.2021



■ Mit medizinischer Nutzung 79%
■ Ohne medizinische Nutzung 12%
■ Übrige Nutzung 9%

Nach Objektstrategien



■ Bestand 84%
■ Neubauprojekte 12%
■ Bauland 4%

Inventar der Grundstücke per 31. Dezember 2021

FERTIGE BAUTEN								
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 31.12.	Leerstand	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				279'715'521	298'745'709	13'300'053	-683'609	5.1%
Wabern/Köniz	Mohnstrasse 4	BE	1973	33'299'360	38'040'000	1'538'536	-23'736	1.5%
Muttenz	Kriegackerstrasse 100	BL	2013	49'551'950	50'000'000	2'241'326	-	0.0%
Fribourg	Rue Georges-Jordil 2/4	FR	1996	30'443'572	30'937'772	1'641'784	-6'890	0.4%
Fribourg	Rte de Saint-Nicolas-de-Flüe 22-22a	FR	1965	4'311'863	4'463'000	51'230	-	0.0%
Genève	Rue Maunoir 26	GE	1991	17'586'855	20'200'000	993'019	-7'550	0.8%
La-Chaux-de-Fonds	Jardinière 155	NE	1960	5'708'693	5'454'936	245'569	-40'600	16.5%
Clarens	Rue Du Lac 92	VD	1963	51'948'256	58'000'000	3'160'688	-	-0.5%
Crissier	Oassis Crissier	VD	2020	54'002'651	59'020'000	1'773'016	-604'833	34.1%
Brunnen	Gersauerstrasse 8	SZ	1857	32'862'321	32'630'000	1'654'884	-	0.0%

NEUBAUPROJEKTE								
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 31.12.	Leerstand	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				43'015'810	43'383'579	-	-	-
Boudry	Chemin des Repaires 3	NE	2021	21'124'883	21'124'883	-	-	-
Kriens	Nidfelfstrasse	LU	TBC	2'607'024	2'607'024	-	-	-
Orbe	Route des Granges St-Martin 1-3	VD	TBC	19'283'904	19'651'672	-	-	-

BAULAND								
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 31.12.	Leerstand	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				12'469'073	13'289'313	-	-	-
Crissier	En Chise 1/14 ^e	VD	TBD	2'165'315	2'165'315	-	-	-
Brunnen	Gerauerstrasse, Kat.-Nr. 2292	SZ	1857	10'303'758	11'123'998	-	-	-

GESAMTTOTAL				Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 31.12.	Leerstand	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				335'200'404	355'418'600	13'300'053	-683'609	5.1%

Jahresrechnung

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Vermögensrechnung¹⁰

AKTIVEN	31.12.2020 CHF	31.12.2021 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	1'831'205	1'666'432
Kurzfristige Forderungen	1'351'862	1'903'327
Aktive Rechnungsabgrenzungen	32'992	84'467
Total Umlaufvermögen	3'216'059	3'654'226
Anlagevermögen		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	2'173'664	13'289'313
Angefangene Bauten (inkl. Land)	77'074'883	43'383'579
Fertige Bauten	234'509'127	298'745'709
Total Anlagevermögen	313'757'674	355'418'601
Langfristige Forderungen	2'955'488	2'799'406
Total Aktiven (Gesamtvermögen)	319'929'221	361'872'233
PASSIVEN	31.12.2020 CHF	31.12.2021 CHF
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	8'534'143	4'350'647
Passive Rechnungsabgrenzungen	2'594'726	7'190'517
Hypothekarschulden	77'852'000	87'952'000
Latente Steuern	5'153'198	5'749'030
Total Fremdkapital	94'134'067	105'242'193
Nettovermögen	225'795'154	256'630'040
Total Passiven	319'929'221	361'872'233

¹⁰ Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

Erfolgsrechnung¹¹

	01.01. - 31.12.2020 CHF		01.01. - 31.12.2021 CHF	
Mietertrag netto	11'515'476	98.4%	12'616'454	94.9%
Soll Mietertrag	11'705'118	100.0%	13'300'053	100.0%
Minderertrag Leerstand	-189'642	-1.6%	-683'609	-5.1%
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkosten	-	0.0%	10	0.0%
Unterhalt Immobilien	-495'091	-4.2%	-774'042	-5.8%
Instandhaltung	-314'732	-2.7%	-686'435	-5.2%
Instandsetzung	-180'359	-1.5%	-87'607	-0.7%
Betriebsaufwand	-811'228	-6.9%	-1'120'734	-8.4%
Ver- und Entsorgungskosten	-777	0.0%	-49'319	-0.4%
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-234'658	-2.0%	-336'900	-2.5%
Forderungsverluste, Delkrediveränderung	-	0.0%	-10'000	-0.1%
Versicherungen	-79'284	-0.7%	-117'046	-0.9%
Bewirtschaftungshonorare	-177'811	-1.5%	-243'156	-1.8%
Vermietungs- und Insertionskosten	-267	0.0%	-46'085	-0.3%
Steuern und Abgaben	-295'831	-2.5%	-297'120	-2.2%
Übriger operativer Aufwand	-22'600	-0.2%	-21'108	-0.2%
Operatives Ergebnis	10'209'157	87.2%	10'721'678	80.6%
Sonstige Erträge	189'352	1.6%	171'764	1.3%
Zinsertrag	162'165	1.4%	141'107	1.1%
Sonstige Erträge	27'187	0.2%	30'657	0.2%
Finanzierungsaufwand	-624'241	-5.3%	-387'486	-2.9%
Hypothekarzinsen	-612'400	-5.2%	-437'112	-3.3%
Sonstige Passivzinsen und Spesen	-11'841	-0.1%	49'626	0.4%
Verwaltungsaufwand	-1'179'305	-10.1%	-1'387'026	-10.4%
Management Fee	-1'030'591	-8.8%	-1'243'541	-9.3%
Vergütung an Verwaltungsrechnung	-26'814	-0.2%	-35'357	-0.3%
Schätzungsaufwand	-71'245	-0.6%	-87'023	-0.7%
Revisionsaufwand	-43'283	-1.0%	-18'000	-0.1%
Übriger Verwaltungsaufwand	-7'372	-0.1%	-3'105	0.0%
Ertrag/Aufwand aus Mutation Ansprüche	547'415	-	405'351	-
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	547'415	-	405'351	-
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rück- nahme von Ansprüchen	-	-	-	-
Übriger Erfolg	14'376	-	-	-
Nettoertrag des Rechnungsjahres	9'156'755		9'524'281	

¹¹ Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

	01.01. - 31.12.2020 CHF	01.01. - 31.12.2021 CHF
Total Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-	-
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-	-
Realisierter Erfolg Rechnungsjahr	9'156'755	9'524'281
Nicht realisierte Kapitalgewinne (netto)	1'566'652	3'265'382
Nicht realisierte Kapitalgewinne	5'620'758	6'041'519
Nicht realisierte Kapitalverluste	-1'778'808	-2'180'305
Veränderung latente Steuern	-2'275'298	-595'832
Gesamterfolg der Berichtsperiode	10'723'407	12'789'663

ENTWICKLUNG ANSPRUCHSBESTAND	01.01. - 31.12.2020 Ansprüche	01.01. - 31.12.2021 Ansprüche
Bestand zu Beginn des Rechnungsjahres	160'796.3593	185'722.7588
Ausgaben	24'926.3995	23'141.6592
Rücknahmen	-	-
Bestand am Ende des Rechnungsjahres	185'722.7588	208'864.4180

VERÄNDERUNG NETTOVERMÖGEN	01.01. - 31.12.2020 CHF	01.01. - 31.12.2021 CHF
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	193'552'137	225'795'153
Ausgabe von Ansprüchen	23'390'099	19'316'670
Rücknahme von Ansprüchen	-	-
Ausschüttung	-7'407'219	-9'100'415
Wiederanlage	5'536'728	7'828'969
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	10'723'407	12'789'663
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres	225'795'153	256'630'040

VERWALTUNGSRECHNUNG (STAMMVERMÖGEN) PATRIMONIUM ANLAGESTIFTUNG

Vermögensrechnung¹²

AKTIVEN	31.12.2020 CHF	31.12.2021 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	54'210	608
Kurzfristige Forderungen	74'444	174'561
Aktive Rechnungsabgrenzungen	-	526
Total Umlaufvermögen	128'654	175'696
Total Aktiven	128'654	175'696

PASSIVEN	31.12.2020 CHF	31.12.2021 CHF
Fremdkapital	26'820	73'862
Übrige Verbindlichkeit	-	12'939
Passive Rechnungsabgrenzungen	26'820	60'922
Nettovermögen	100'000	100'000
Gewinnvortrag	1'834	1'834
Erfolg Geschäftsjahr	-	-
Total Stiftungskapital	101'834	101'834
Total Passiven	128'654	175'696

¹² Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

Erfolgsrechnung¹³

ERTRAG	01.01. - 31.12.2020 CHF	01.01. - 31.12.2021 CHF
Beiträge Anlagegruppen	87'694	114'619
Total Ertrag	87'694	114'619

AUFWAND	01.01. - 31.12.2020 CHF	01.01. - 31.12.2021 CHF
Organe und Anlageversammlung	-35'328	-39'408
Revisionsaufwand	-3'231	-3'231
Beiträge	-14'350	-20'850
Aufsicht	-13'933	-29'666
Verwaltungsaufwand	-20'851	-21'465
Total Aufwand	-87'694	-114'619
Erfolg Geschäftsjahr	-	-

¹³ Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

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 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. 53g BVG).

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

Urkunden und Reglemente

Inkrafttreten/Revision

Statuten	21.07.2021
Stiftungsreglement	26.05.2021
Organisationsreglement	25.08.2017
Richtlinien Risikopolitik & Risk Management	17.10.2019
Weisung Investment Controlling	18.02.2016
Entschädigungsreglement Stiftungsrat & Anlagekomitees	01.07.2016
Richtlinien zur Loyalität & Integrität	01.01.2014
Richtlinien Zession Platzierung	22.02.2019
Richtlinien Vermietungen an Nahestehende	17.02.2017
Weisung Bilanzierung Anlagevermögen	21.09.2018
Anlagerichtlinien Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz	01.06.2020
Leitbild Nachhaltigkeit Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz	23.01.2015
Kostenreglement Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz	09.04.2021
Prospekt Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz	18.02.2016
Anlagerichtlinien Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz	27.10.2020
Kostenreglement Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz	09.04.2021

Organisation

Die Organe der Anlagestiftung 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 8 dargestellt.

Das oberste Organ der Anlagestiftung ist die Anlegerversammlung. 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 Anlagestiftung 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 mit der Verwaltung der Anlagestiftung und dem Management der Anlagegruppen beauftragt. Patrimonium Asset Management AG kann Teilaufgaben an Dritte delegieren. Wesentliche Dritte sind auf Seite 37 unter Organisation der Anlagetätigkeit aufgeführt. Patrimonium Asset Management AG und die Stiftungsräte, die gleichzeitig in einem Stiftungsrat eines Anlegers der Patrimonium Anlagestiftung sind, gelten als Nahestehende.

Ruedi Stutz*

Geschäftsführer Patrimonium Anlagestiftung

Christoph Syz

Geschäftsführer Stellvertreter Patrimonium Anlagestiftung

Armin Gote

Portfoliomanager Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Vivian Moreau

Portfoliomanager Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Hanspeter Berchtold*

Immobilien An- & Verkauf

Patrick Landolt

Technical Team (Bauteam)

Alain Stocker

Finanzen & Controlling

*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 Risikopolitik & 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, Personen, die bei der Patrimonium Asset Management AG mit der Verwaltung der Anlagestiftung und dem Management der Anlagegruppen betraut sind, sowie beauftragte Dritte bestätigen der Anlagestiftung jährlich die Einhaltung der Integritäts- und Loyalitätsvorschriften.

Im Rahmen von Transaktionen mit Nahestehenden wurden folgende Geschäfte offengelegt und von der Revisionsstelle geprüft: der Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Patrimonium Asset Management AG. Die Transaktion der Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz in Orbe (Kauf Landparzelle mit Neubauprojekt) 2020. Der Verkäufer Avni Orllati ist gleichzeitig als TU beauftragt, Minderheitsaktionär bei der Betreibergesellschaft und Minderheitsaktionär bei PATURBO (Patrimonium Urban Opportunity), die von Patrimonium Asset Management AG geführt wird. Weitere Nahestehende sind auf Seite 37 aufgeführt.

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 freiwilllicher 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

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 (Stammvermögen) wird je gesondert Buch geführt.

Flüssige Mittel, kurzfristige Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Hypotheken werden zum Nominalwert bilanziert. Abgrenzungen werden gemäss dem letzten Kenntnisstand des Managements 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 durchschnittlichen Kapitalisierungsätze der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz sind auf den Seiten 19 und der Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien auf Seite 30 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. Der Kurzbericht des Schätzungsexperten Wüest Partner AG ist auf Seite 42 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 und regelmässig mit den effektiven Zahlen abgestimmt.

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 31. 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 Nettoergebnisses aus Vermögensanlage

Anlagestrategie

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Die Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz verfolgt eine «Buy, Build, Develop & Manage» Strategie mit dem Ziel der langfristigen Wertsteigerung. Der Rahmen 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 und Entwicklungsprojekten. Bau- und Entwicklungsprojekte 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 (Bandbreite 40%-100%) sowie Alterswohnen (Bandbreite 0% - 60%).

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

Organisation der Anlagetätigkeit

Die Anlagerichtlinien werden durch den Stiftungsrat festgelegt. Patrimonium Asset Management AG ist im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages mit Management 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 8 aufgeführt.

Bei der Verwaltung der Liegenschaften wird die Patrimonium Asset Management AG durch die regionalen Liegenschafts-

bewirtschafter Niederer Immobilien und Verwaltungen AG, Ostermundigen und Härkingen, Baumann Verwaltungen und Treuhand AG, Ostermundigen, Régie du Rhône SA, Lancy und Pully, MISA Management Immobilier SA, Lausanne, Livit SA Real Estate Management, Lausanne, Adimmo AG, Basel und Gestione immobiliare per Istituzionali SA, Lugano unterstützt. Hauswartungen sind teilweise an Hauswartprofis AG, Prilly, 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 Hauswartprofis AG, Mägenwil, delegiert.

Die Liegenschaft «En Chise» in Crissier (VD) wird im Miteigentum mit einem Anteil von 4/14 gehalten. Die weiteren Miteigentümer sind die Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz, Patrimonium Urban Opportunity und private Investoren.

Das technische Team (Bauteam) der Patrimonium Asset Management AG begleitet die Realisierung von Neu- und Umbauten.

Hauswartprofis AG, Mägenwil, Privera AG, Gümligen, Adimmo AG, Basel, der Patrimonium Swiss Real Estate Fund und Patrimonium Asset Management AG gelten als nahestehende Personen.

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Patrimonium Asset Management AG entscheidet über Erwerb und Verkauf sowie über grössere Renovationen und Sanierungen von Immobilien. Das Investmentkomitee besteht aus Ruedi Stutz, Christoph Syz und Hans Peter Berchtold.

Die Verwaltung der Liegenschaften erfolgt durch Patrimonium Asset Management AG, Agence Immobilière Rodolphe Burger SA, Genf, Niederer AG Immobilien und Verwaltungen, Freiburg, und Intercity Bewirtschaftung AG, Basel, Bolliger Immobilien SA, La Chaux-de-Fonds, und Alterimmo Sàrl., Crissier. Die Liegenschaftsbuchhaltung wird durch Privera AG, Gümligen, zentral geführt.

Das technische Team (Bauteam) der Patrimonium Asset Management AG begleitet die Realisierung von Neu- und Umbauten.

Privera AG, Gümligen, und Patrimonium Asset Management AG gelten als nahestehende Personen.

Abweichung von Anlagerichtlinien

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Der Verkehrswert von zwei Liegenschaften überschreitet je den Anteil von 15% am Anlagevermögen und verletzt damit die Bestimmung des Artikels 2.4 Ziffer IV der Anlagerichtlinien (der Verkehrswert eines Grundstücks darf höchstens 15% des Anlagevermögens der Anlagegruppe betragen). Mit weiteren Zukäufen von Liegenschaften im Rahmen des Wachstums der Anlagegruppe und der Diversifikation des Portfolios wird erwartet, dass sich der Anteil der einzelnen Liegenschaften reduziert. Der Stiftungsrat hat diesem Vorgehen zugestimmt. Die Oberaufsichtskommission wurde über diesen Sachverhalt informiert und hat dem Vorgehen zugestimmt.

Sacheinlagen

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Am 13. Dezember 2021 konnte der Sacheinlagevertrag für eine Liegenschaft an der Via Marco da Carona 19-27 und Via Ferri 22-26 in Lugano (TI) zum Preis von CHF 21.4 Millionen unterzeichnet werden. Die Liegenschaft umfasst zwei bestehende Gebäude und drei Baulandparzellen. Im Gegenzug zur Sacheinlage wurden 12'103.9095 Ansprüche an der Anlagegruppe auf Basis des NAV Ende November 2021 an die Cassa Pensioni di Lugano ausgegeben. Die aktuelle Bruttosollrendite der Liegenschaft beträgt 5.2%. Es ist vorgesehen, die Baulandparzellen zu bebauen und die bestehenden Gebäude zu sanieren.

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Sacheinlagen durchgeführt.

Erläuterung des Nettoergebnisses aus der Vermögensanlage

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Das Nettoergebnis aus der Vermögensanlage (Gesamterfolg des Rechnungsjahres) geht aus der Erfolgsrechnung der Anlagegruppe auf den Seiten 18 und 19 hervor. Auf den Seiten 10 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 24 sind die Anlagetätigkeit und Ergebnisse erläutert.

4. Erläuterung weiterer Positionen der Jahresrechnung der Anlagegruppe

Hypotheken und Darlehen

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

ART	BETRAG PER 31.12.2020	BETRAG PER 31.12.2021	LAUFZEIT BIS
Liborhypothek	9'200'000.00	-	31.12.21
Liborhypothek	250'000.00	-	31.12.21
Saronhypothek	30'888'284.00	-	31.12.21
Festzinshypothek	1'500'000.00	-	31.12.21
Fester Vorschuss	75'000'000.00	60'000'000.00	13.01.22
Saronhypothek	20'000'000.00	13'338'284.80	31.01.22
Darlehen	-	10'000'000.00	29.04.22
Darlehen	-	10'000'000.00	25.08.22
Darlehen	-	25'000'000.00	25.11.22
Darlehen	-	15'000'000.00	20.12.22
Darlehen	-	10'000'000.00	20.12.22
Darlehen	-	5'000'000.00	27.10.23
Festzinshypothek	-	6'000'000.00	31.03.25
Festzinshypothek	10'000'000.00	4'000'000.00	31.03.25
Festzinshypothek	10'000'000.00	10'000'000.00	30.06.26
Festzinshypothek	4'163'000.00	4'163'000.00	19.08.29
	161'001'284.00	172'501'284.80	

Die durchschnittliche Verzinsung der Fremdfinanzierungen beträgt per Stichtag 31. Dezember 2021 0.08% (Vorjahr 0.29%).

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

ART	BETRAG PER 31.12.2020	BETRAG PER 31.12.2021	LAUFZEIT BIS
Liborhypothek	51'847'000.00	-	31.12.21
Liborhypothek	3'500'000.00	-	31.12.21
Saronhypothek	7'700'000.00	33'147'000.00	31.01.22
Darlehen	-	10'000'000.00	05.11.22
Darlehen	-	10'000'000.00	02.02.23
Darlehen	-	20'000'000.00	30.04.23
Darlehen	14'852'000.00	14'805'000.00	11.09.25
	77'852'000.00	87'952'000.00	

Die durchschnittliche Verzinsung der Fremdfinanzierungen beträgt per Stichtag 31. Dezember 2021 0.40% (Vorjahr 0.64%).

Honorar geschäftsführende Gesellschaft

Für die Verwaltung der Anlagestiftung und das Management 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 2021 wurde der Anlagegruppe eine Management Fee in Höhe von 0.34% + MWST (Vorjahr 0.35% + MWST) belastet.

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Im Geschäftsjahr 2021 wurde der Anlagegruppe eine Management Fee in Höhe von 0.40% + MWST (Vorjahr 0.40% + 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.

Ausweis von Vertriebs- und Betreuungsschädigungen sowie Rückerstattungen

Die Patrimonium Anlagestiftung vereinnahmte oder vergütete keine Vertriebs- und Betreuungsschädigung oder Rückerstattungen im Geschäftsjahr 2021.

Mühewaltung bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten

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

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Für die Erstellung der Neubauprojekte, Renovationen und Umbauten wurde der Anlagegruppe 2.21% auf einem Investitionsvolumen von CHF 28.9 Millionen (Vorjahr 2.31% auf 18.8 Millionen) belastet. Die ausgewiesenen Kosten beziehen sich auf die abgeschlossenen Neubauprojekte, Renovationen und Umbauten.

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Für die Erstellung der Neubauprojekte, Renovationen und Umbauten wurde der Anlagegruppe 1.84% auf einem Investitionsvolumen von CHF 26.7 Millionen (Vorjahr 2.56% auf 23.6 Millionen) belastet. Die ausgewiesenen Kosten beziehen sich auf die abgeschlossenen Neubauprojekte, Renovationen und Umbauten.

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 nur belastet, wenn ein Einwertungsgewinn realisiert werden kann.

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Bei den 2021 realisierten Transaktionen wurden der Anlagegruppe Kommissionen von 0.65% (Vorjahr 1.18%) des Transaktionsvolumens belastet. Die Kommission für die Sacheinlage in Lugano im Dezember 2021 wird erst nach Eintrag ins Handelsregister und ins Grundbuch festgelegt und ist nicht in den Zahlen 2021 enthalten.

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Bei den 2021 realisierten Transaktionen wurden der Anlagegruppe Kommissionen von 1.18% (Vorjahr 1%) des Transaktionsvolumens belastet.

5. Erläuterungen zu Positionen der Verwaltungsrechnung

Organe und Anlegerversammlung

Die Honorare für die Stiftungsräte richteten sich im Geschäftsjahr 2020 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 2021 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 547.8 Millionen (Vorjahr CHF 500.1 Millionen) verpfändeten Aktiven.

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Bei der Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz bestanden über den gesamten Immobilienbestand Eigentumsbeschränkungen per Bilanzstichtag von CHF 298.7 Millionen (Vorjahr CHF 234.5 Millionen) verpfändeten Aktiven.

Solidarhaftung

Es bestehen keine Solidarhaftungen.

Nicht bilanzierte Verpflichtungen

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Per Bilanzstichtag bestehen nicht bilanzierte Verpflichtungen in Höhe von CHF 33.7 Millionen (Vorjahr CHF 21.5 Mio.). Beim Bauprojekt in Kriens (LU) beträgt die nicht bilanzierte Verpflichtung CHF 13.4 Millionen, beim Bauprojekt in Lausanne-Malley (VD) CHF 17.7 Millionen, und beim Bauprojekt in Grand-Lancy (GE) CHF 2.6 Millionen.

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Per Bilanzstichtag bestehen nicht bilanzierte Verpflichtungen in Höhe von CHF 45.1 Millionen (Vorjahr CHF 36.9 Mio.). Beim Bauprojekt in Boudry (NE) CHF 17.3 Millionen und beim Entwicklungsprojekt in Kriens (LU) CHF 27.8 Millionen.

8. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 und dem 8. April 2022 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 2021 am 8. April 2022 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 der Immobilien-Schätzungsexperten
per 31. Dezember 2021

1 Auftrag

Die Bewertungen der von der Patrimonium Anlagestiftung im Zeitraum von 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 neu erworbenen Liegenschaften wurden von der Wüest Partner AG durchgeführt. Die Liegenschaften der Patrimonium Anlagestiftung wurden anlässlich der Akquisitionen von Wüest Partner als unabhängigem Bewertungsexperten einzeln besucht und bewertet.

Die Bewertungen der Liegenschaften im bestehenden Portfolio werden jährlich aktualisiert und alle drei Jahre vor Ort besichtigt.

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 werden ebenfalls zum Marktwert bewertet. Dabei wird der erwartete Erfolg, der aus der Differenz zwischen Schätzwert von Wüest Partner per Fertigstellung und effektiven Projektkosten resultiert, 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.

Zürich, den 8. Februar 2022

Wüest Partner AG



Andreas Ammann (Partner)



Matthias Weber (Partner)

Wüest Partner AG

Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich
Schweiz
T +41 44 289 90 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

Bericht der Revisionsstelle
An die Anlegerversammlung der

Patrimonium Anlagestiftung, Baar

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Patrimonium Anlagestiftung bestehend aus Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens (Seiten 18 bis 20 und 29 bis 31), Bilanz und Erfolgsrechnung der Verwaltungsrechnung (Seiten 32 bis 33) und Anhang (Seiten 34 bis 41) für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Stiftungsrates

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

Verantwortung der Revisionsstelle

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

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

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2021 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.

Zur Vermögensanlage ist folgendes zu bemerken: In der Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz überschreitet der Verkehrswert von zwei Liegenschaften (Clarens, Rue du Lac 92; Crissier, Oassis Crissier) per 31. Dezember 2021 den Anteil von 15 % des Anlagevermögens und verletzt damit die gesetzliche Begrenzung von Art. 27 Abs. 4 ASV und die reglementarische Begrenzung von Art. 2.4 Ziff. IV der Anlagerichtlinien. Wir verweisen diesbezüglich auch auf die Darlegungen im Kapitel "Abweichung von Anlagerichtlinien" im Anhang zur Jahresrechnung.

Wir bestätigen, dass die anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften mit Ausnahme der Auswirkungen des im vorstehenden Absatz dargelegten Sachverhalts zur Vermögensanlage eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 14. April 2022

BDO AG

Peter Stalder
Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

Urban Pürro
Zugelassener Revisionsexperte

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