



PATRIMONIUM ANLAGESTIFTUNG

Halbjahresbericht

01.01.2022 - 30.06.2022

Frontseite: Grand-Lancy, Avenue des Communes-Réunies 62+76 (Gesamtsanierung 2018-2022)
Fresko: Titeuf und Nadia vom berühmten Comiczeichner Zep aus Genf
Seite 4: Chemin des Lentillières, Crissier

INHALT

HALBJAHRESBERICHT 2022	5
WICHTIGE KENNZAHLEN ANLAGEGRUPPEN	6
ORGANISATION UND ORGANE	8
ANLAGEGRUPPE WOHNIMMOBILIEN SCHWEIZ	
– Anlagetätigkeit und Ergebnisse	10
– Transaktionen und Neubauprojekte	14
– Portfoliostruktur	15
– Inventar der Grundstücke	16
HALBJAHRESRECHNUNG	
– Vermögensrechnung	18
– Erfolgsrechnung	19
– Entwicklung Anspruchsbestand	20
– Entwicklung Nettovermögen	20
ANLAGEGRUPPE GESUNDHEITSIMMOBILIEN SCHWEIZ	
– Anlagetätigkeit und Ergebnisse	22
– Transaktionen und Neubauprojekte	25
– Portfoliostruktur	26
– Inventar der Grundstücke	27
HALBJAHRESRECHNUNG	
– Vermögensrechnung	28
– Erfolgsrechnung	29
– Entwicklung Anspruchsbestand	30
– Veränderung Nettovermögen	30
VERWALTUNGSRECHNUNG	
– Vermögensrechnung	31
– Erfolgsrechnung	32



HALBJAHRESBERICHT 2022

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Anlagestiftung mit den beiden Anlagegruppen Wohnimmobilien Schweiz und Gesundheitsimmobilien Schweiz hat sich in einem anspruchsvollen Umfeld im ersten Semester des Geschäftsjahres 2022 gut entwickelt. Das Anlagevermögen verzeichnete in der ersten Geschäftsjahreshälfte einen Anstieg um 68 Millionen auf 1.2 Milliarden Schweizer Franken (30. Juni 2021 CHF 1.1 Milliarden). Selektive Akquisitionen, organisches Wachstum mit den laufenden Bauprojekten und ein positiver Bewertungseffekt trugen zu diesem Wachstum bei.

Die Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz konnte in der Berichtsperiode zwei Ankäufe von Bestandesliegenschaften mit Entwicklungspotential in MuttENZ (BL) und Freiburg (FR) realisieren. Die beiden Liegenschaften ergänzen das Portfolio gut und erweitern die Entwicklungspipeline. Die Liegenschaft in Freiburg wurde im Rahmen einer MEG (Miteigentümergeinschaft) mit je hälftiger Beteiligung mit der Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz gekauft. Die Entwicklungschancen und -risiken werden damit geteilt und Synergieeffekte zwischen den beiden Anlagegruppen erzielt. Zusammen mit den Investitionen in die laufenden Neubau- und Umbauprojekte und dem positiven Bewertungseffekt stieg das Anlagevermögen im Semester um 42 auf 839 Millionen Schweizer Franken (30. Juni 2021 CHF 752 Mio.). Die seit einiger Zeit veränderte Angebots- und Nachfragesituation im Mietwohnungsmarkt reflektierte sich in einer tieferen Mietausfallquote.

Das Anlagevermögen der Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz stieg im ersten Semester um 26 Millionen auf 382 Millionen Schweizer Franken (30. Juni 2021 CHF 339 Mio.). Mit der Akquisition des MEG-Anteils in Freiburg konnte die Anzahl Liegenschaften auf 15 erweitert werden. Die Finanzierung der Akquisition erfolgte über eine Kapitalerhöhung über 23 Millionen Schweizer Franken. Gleichzeitig wurde die Fremdfinanzierungsquote leicht reduziert. Die Neubauprojekte in Orbe (VD) und Kriens (LU) laufen nach Plan weiter und auch das Neubauprojekt in Boudry kann nach Verzögerungen wieder fortgesetzt werden. Diverse Erweiterungs- und Entwicklungsprojekte sind in Planung und werden zum Wachstum der Anlagegruppe beitragen. Daneben bleiben Akquisitionen ein wichtiger Bestandteil der Strategie.

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2021 erfolgte bei beiden Anlagegruppen nach dem gleichen Modell wie im Vorjahr und wurde im Mai 2022 abgewickelt. Die Anleger hatten die Wahl zwischen der Barausschüttung und der kostenlosen Wiederanlage in die Anlagegruppe. Wie im Vorjahr entschieden sich über 80 Prozent der Anleger für die Wiederanlage der Ausschüttung.

Die Anlegerversammlung fand am 20. Mai 2022 in Zürich statt. Dreizehn Prozent der Stimmrechte waren direkt oder via Vollmacht vertreten. Die Anträge des Stiftungsrates wurden alle einstimmig angenommen. Der Jahresbericht und die Jahresrechnung der Anlagegruppen und der Verwaltungsrechnung wurden genehmigt. Dem Stiftungsrat, dem Anlagekomitee der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz und der Geschäftsführung wurde die Entlastung für das Geschäftsjahr 2021 erteilt und als Revisionsstelle wurde BDO AG, Zürich, für ein weiteres Geschäftsjahr bestätigt.

Fünf bisherige Stiftungsräte stellten sich zur Wiederwahl und wurden einstimmig für das Geschäftsjahr 2022 bis zur nächsten ordentlichen Anlegerversammlung gewählt. Alfred Theiler, der langjährige Präsident des Stiftungsrates seit Gründung der Patrimonium Anlagestiftung 2009 stellte sich altershalber nicht mehr zur Wiederwahl zur Verfügung. Die Ernennung eines neuen Stiftungsratsmitgliedes wird in den nächsten Monaten erfolgen.

Für die zweite Jahreshälfte und das Jahr 2022 sind in einem weiterhin anspruchsvollen Umfeld für beide Anlagegruppen gute Resultate zu erwarten.

Zürich, 30. August 2022



Christoph Syz
Vizepräsident des Stiftungsrates
Präsident a.i.



Ruedi Stutz
Geschäftsführer

WICHTIGE KENNZAHLEN ANLAGEGRUPPEN

ANLAGEGRUPPE WOHNIMMOBILIEN SCHWEIZ ¹	30.06.2021 CHF	30.06.2022 CHF
Vermögens-Kennzahlen (in MCHF)		
Gesamtvermögen	762.2	848.0
Anlagevermögen	751.6	838.6
Nettovermögen	542.8	602.7
Fremdfinanzierungsquote	23.4%	23.4%
Werte pro Anspruch (in CHF)		
Kapitalwert	1'693.22	1'773.25
Nettoertrag Rechnungsperiode	21.10	21.88
Nettoinventarwert	1'713.30	1'795.13
Performance-Kennzahlen (in %)²		
	01.01. – 30.06.2021	01.01. – 30.06.2022
Mietausfallquote	5.88	4.38
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	66.22	60.93
TER _{ISA} (GAV) ³	0.27	0.26
TER _{ISA} (NAV) ³	0.38	0.36
Eigenkapitalrendite (ROE)	4.31	3.67
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ³	3.10	2.41
Anlagerendite	4.22	3.34
Verzinsung Fremdfinanzierungen	0.17	0.13
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen in Jahren	0.85	0.75

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	30.06.2021 CHF	30.06.2022 CHF
Vermögens-Kennzahlen (in MCHF)		
Gesamtvermögen	347.6	386.7
Anlagevermögen	338.5	381.5
Nettovermögen	251.5	284.9
Fremdfinanzierungsquote	23.0%	23.5%
Werte pro Anspruch (in CHF)		
Kapitalwert	1'180.33	1'190.00
Nettoertrag Rechnungsperiode	23.61	25.04
Nettoinventarwert	1'203.94	1'215.04
Performance-Kennzahlen (in %)⁵		
	01.01. – 30.06.2021	01.01. – 30.06.2022
Mietausfallquote	8.19	3.41
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	78.72	78.05
TER _{ISA} (GAV) ⁶	0.22	0.23
TER _{ISA} (NAV) ⁶	0.31	0.32
Eigenkapitalrendite (ROE)	3.01	2.85
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ⁶	2.23	1.81
Anlagerendite	3.09	2.58
Verzinsung Fremdfinanzierungen	0.56	0.40
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen in Jahren	1.31	0.85
Restlaufzeit fixierte kommerzieller Mietverträge in Jahren (WAULT)	19.46	17.70

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 30. JUNI 2022

Stiftungsrat

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



Buchenweg, Holderbank

Anlagentätigkeit und Ergebnisse

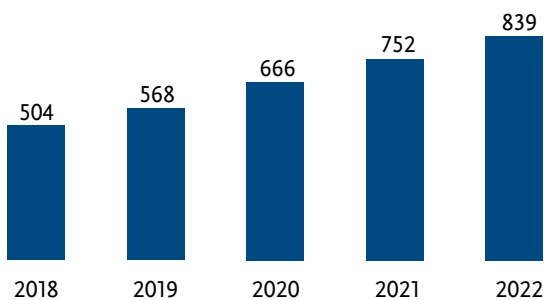
Portfolioentwicklung

Im Laufe des Halbjahres konnte das Liegenschaftsportfolio mit dem Kauf von Liegenschaften in Muttenz (BL) und Freiburg um CHF 21.5 Millionen erweitert werden. Bei den Neubauprojekten in Kriens (LU) und Lausanne (VD) wurden in der Berichtsperiode Investitionen von CHF 2 Millionen getätigt. Bei den Umbau- und Sanierungsprojekten wurden weitere CHF 5 Millionen investiert. Das Anlagevermögen stieg per 30. Juni 2022 auf CHF 839 Millionen (Vorjahr CHF 752 Millionen).

Per Ende Juni 2022 umfasst das Portfolio 61 (Vorjahr 59) Bestandesliegenschaften, zwei (ein) Neubauprojekte und eine (eine) Baulandparzelle. Nach Regionen sind 51% (52%) in der Westschweiz und Genferseeregion, 36% (37%) in der Deutschschweiz und 13% (11%) in der Südschweiz investiert. Die Genferseeregion bleibt mit 40% (42%) die grösste Marktregion, gefolgt von der Nordwestschweiz mit 25% (26%), der Südschweiz mit 13% (11%), der restlichen Deutschschweiz mit insgesamt 11% (11%) und der Westschweiz mit 11% (10%).

Der Anteil der Wohnliegenschaften beträgt 87% (Vorjahr 85%), 7% (5%) der Liegenschaften haben eine gemischte Nutzung und 6% (10%) eine kommerzielle Nutzung. Mit der Umklassierung der Liegenschaft Rue du Grand-Pré 8 und 10 in Lausanne als Neubauprojekt wurde die Liegenschaft per 31.12.2021 neu als Wohnliegenschaft klassifiziert (vorher Bestandesliegenschaft, kommerziell genutzt). Eine Übersicht mit Grafiken zur Portfoliostruktur befindet sich auf Seite 15.

Anlagevermögen in MCHF per 30. Juni



Ankäufe Bestandesliegenschaften

Im Januar 2022 konnte der Kaufvertrag für eine Liegenschaft mit einem Bürogebäude sowie einem Mehrfamilienhaus an der St.Jakob-Strasse 84 und 86 in Muttenz (BL) zum Preis von CHF 7.5 Millionen unterzeichnet werden. Die Liegenschaft befindet sich im Quartier Apfhalter-Brügglimatt. Im Rahmen eines zukünftigen Quartierplanverfahrens wird eine Verdichtung und Erhöhung des Wohnanteils angestrebt. Die Nachbarparzelle befindet sich ebenfalls im Entwicklungssperimeter und wurde 2021 von der Truststone real estate Sicav (ein von Patrimonium Asset Management AG verwalteter Fonds) erworben. Mit der Entwicklung des Areals wurde Losinger Marazzi AG, Basel, beauftragt.

Im Mai 2022 erwarb die Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz die gemischt genutzte Liegenschaft, als Au Parc Hôtel bekannt, an der Route de Villars 37, Freiburg (FR) im Miteigentum (50%) mit der Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz, welche die anderen 50% erwarb. Das Investitionsvolumen (Miteigentumsanteil von 50%) beläuft sich auf CHF 10.9 Millionen mit einer erwarteten Bruttorendite von 6.4%. Die Liegenschaft ist zentral gelegen und befindet sich in unmittelbarer Nähe des Kantonsspitals Freiburg. Aktuell sind die Flächen hauptsächlich als Hotel, Büro/Arztpraxen und Verkaufsflächen sowie einige Wohnungen genutzt, es wird jedoch angestrebt, die Liegenschaft zu entwickeln (siehe unter Entwicklungsprojekte).

Neubauprojekte

Die Bauarbeiten für die Studentenresidenz in Kriens (LU) gehen weiterhin planmässig voran und der Rohbau ist beendet. Die Liegenschaft entsteht im neuen Nidfeldquartier, einem gemischt genutzten, altersdurchmischten 2000-Watt-Areal im Minergie-Eco-Standard mit insgesamt rund 500 Wohnungen, 7'000 m² Büroflächen und 4'000 m² Verkaufsflächen. Die Studentenresidenz wird 104 Studentenwohnungen sowie Gemeinschaftsflächen und 31 Einstellhallenplätze aufweisen. Der Baustart war im November 2020 und das Bauende ist für Juni 2023 geplant. Das geplante Investitionsvolumen beläuft sich trotz Bauteuerung unverändert 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.

Der Abriss der bestehenden Gebäude und der anschliessende Neubau der zwei neuen Gebäude mit insgesamt 76 Wohnungen an der Rue du Grand Pré 8 und 10 in Lausanne (VD) ist im Oktober 2022 nach dem Auszug der Gewerbemietler geplant. Die Anlagegruppe hatte die kommerziell genutzte Liegenschaft 2016 erworben und das Areal entwickelt. Aufgrund des geplanten Neubaus wird die Liegenschaft seit Ende 2021 unter den Wohnliegenschaften geführt und als Neubauprojekt bilanziert. 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

Bei der Ende 2021 abgeschlossenen Stockwerkerhöhung an der Rue de Neuchâtel 8 in Genf (GE) konnten alle zehn Wohnungen vermietet werden.

Bei der Liegenschaft Rue du Lac 49 in Yverdon (VD) wurde die Baubewilligung für den Umbau der ersten und zweiten Etage und den Ausbau des Dachgeschosses mit insgesamt 18 neuen Wohnungen erteilt. Zusätzlich wird die Gebäudehülle saniert werden. Die Arbeiten haben im Juli begonnen und werden voraussichtlich bis Mitte 2023 abgeschlossen werden. Für die Investitionskosten sind CHF 5.5 Millionen budgetiert.

Die Totalsanierung der Liegenschaften Communes-Réunies 62 und 76, Grand-Lancy (GE), wird im August 2022 abgeschlossen. Bei der Sanierung wurden die Bäder und Küchen erneuert und die Aussenhülle isoliert. Aufgrund der grossen Anzahl Wohnungen (162) wurden die Sanierungsarbeiten etappenweise durchgeführt und den Mietern wurden während der Sanierung ihrer Wohnung im Gebäude Leihwohnungen zugewiesen. Die Sanierung erfolgt durch Halter AG, Zürich. Die Sanierungskosten betragen insgesamt CHF 20 Millionen.

Die Sanierung der 48 Wohnungen (inklusive Heizung und Lifte) an der Poststrasse 180 in Spreitenbach (AG) konnte während der Berichtsperiode erfolgreich abgeschlossen werden. Die Nachfrage nach den sanierten Wohnungen ist sehr gut und 40 Wohnungen konnten bereits wieder vermietet werden. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf CHF 4.6 Millionen.

Die Sanierung der 12 Wohnungen der Liegenschaft am Unterdorfweg 6 und 8 in Hindelbank (BE) konnte ebenfalls erfolgreich abgeschlossen werden und die Wiedervermietung der Wohnungen in Angriff genommen werden. Es wurden die Bäder und Küchen saniert und die Wohnungsgrundrisse attraktiver gestaltet (offene Küchen, grösseres Wohnzimmer). Die Sanierungskosten belaufen sich auf CHF 1 Million.

Für die Liegenschaft an der Kohlenberggasse 19-23, Basel (BS) wurde die Baubewilligung für den Umbau und die Sanierung beantragt. Es ist vorgesehen, die Büroflächen und einen Teil der Verkaufsflächen in studentisches Wohnen umzunutzen. Zudem ist geplant, bei den bestehenden grossen Wohnungen die Grundrisse zu verkleinern. Die Möglichkeit einer Stockwerkerhöhung ist in Prüfung. In diesem Fall würde sich das Investitionsvolumen auf CHF 15 Millionen belaufen.

Bei der Liegenschaft Chemin l'Ancien-Péage 2 und 4, Versoix (GE) steht die energetische Sanierung kurz bevor. Dabei wird die Aussenhülle isoliert und bei der Heizung auf erneuerbare Energie umgestellt. Die Baubewilligung wurde am 17.6.2022 erteilt.

Bei den Liegenschaften in Etoy (VD) und Bussigny (VD) sind ebenfalls energetische Sanierungen geplant mit der Isolierung der Aussenhülle und dem Ersatz der Heizungen mit erneuerbarer Energie.

Entwicklungsprojekte

Bei der Entwicklung des Areals der ehemaligen Spinnerei an der Lorze in Baar (ZG) ist das Bebauungsplanverfahren am Laufen und die öffentliche Auflage für Ende 2022 vorgesehen. Bei einer Annahme bis Mitte 2023 kann mit einem Baustart ab 2024 gerechnet werden. Aufgrund bestehender Mietverträge mit langen Laufzeiten wird der Neubau wahrscheinlich in zwei Etappen erfolgen. Der Bebauungsplan sieht eine gemischt genutzte Zone mit hohem Wohnnutzungsanteil vor. Das Investitionsvolumen ist mit rund CHF 70 Millionen veranschlagt. Das Büro für Architektur lilin in Zürich ist für die Architektur verantwortlich.

An der Rheinfelderstrasse in Birsfelden (BL) hat die Gemeinde den Quartierplan gutgeheissen. Die kantonale Vorprüfung steht bevor. Es ist geplant, die Gewerbeliegenschaft mit einem Wohngebäude mit 86 Wohnungen zu ersetzen und den Aussenraum aufzuwerten (Verkehrsberuhigung). Das voraussichtliche Investitionsvolumen wird auf CHF 38 Millionen geschätzt mit einem Baustart Ende 2024. Halter AG, Münchenstein, ist mit der Entwicklung beauftragt. Das Büro Jessen Vollenweider, Basel, zeichnet sich für die Architektur verantwortlich.

Im Herbst 2022 stimmt die Gemeinde über den Quartierplan für das Entwicklungsprojekt der Landparzelle «En Chise» im Zentrum von Crissier (VD) ab. Das überarbeitete Projekt geht auf zahlreiche Einwände ein, die während der öffentlichen Auflage eingegangen sind und zu einer Verzögerung des Quartierplanverfahrens geführt haben. Ein Baustart Ende 2023 kann in Betracht gezogen werden, sofern es keine weiteren Verzögerungen gibt. Der Quartierplan sollte es erlauben, eine Nutzungsänderung von einer industriellen in eine gemischte Nutzung mit hohem Wohnanteil zu erreichen. Das geplante Investitionsvolumen beträgt rund CHF 55 Millionen.

Bei der dieses Jahr neu erworbenen Liegenschaft an der Route de Villars 37, Freiburg (FR) ist geplant, den Wohnanteil zu erhöhen sowie die für Gesundheitsnutzung vorgesehenen Flächen auszubauen. In den letzten Monaten haben bereits Workshops mit der Gemeinde und dem Kanton stattgefunden. Insgesamt ist vorgesehen, ab 2025 für beide Anlagegruppen über 10'000m² neue Flächen zu erstellen für ein Investitionsvolumen von rund CHF 42 Millionen. Mit der Entwicklung wurde HRS Real Estate AG, St-Sulpice beauftragt.

Finanzierung

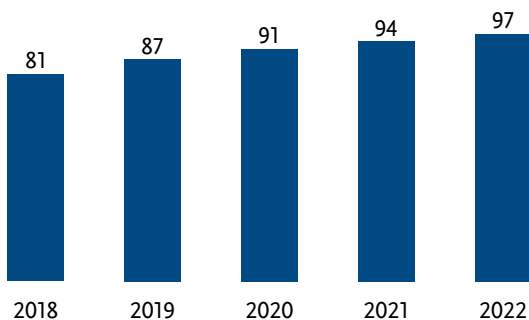
Die Fremdfinanzierungsquote per Stichtag 30. Juni 2022 belief sich unverändert auf 23.4% (Vorjahr 23.4%) und liegt damit weiterhin innerhalb der festgelegten strategischen Bandbreite von 15 bis 30%.

Die Verzinsung der Fremdfinanzierungen erreicht mit 0.13% (Vorjahreswert 0.17%) ein neues Rekordtief. Ein Teil der Finanzierungen konnte zu Negativzinsen aufgenommen werden und führte zu einem durchschnittlich tieferen Satz. Mit der Erhöhung des Leitzinses durch die SNB im Juni 2022 ist im zweiten Halbjahr mit einem moderaten Anstieg zu rechnen.

Der Nettoertrag betrug im Halbjahr CHF 7.3 Millionen und liegt über dem Vorjahreswert (CHF 6.7 Millionen) und ist unter anderem auf die zusätzlichen Mietzinserträge der neu erworbenen Liegenschaften zurückzuführen.

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2021 erfolgte Ende Mai 2022. Dabei wurden CHF 1.3 Millionen in bar ausgeschüttet und CHF 12.2 Millionen kostenlos wieder angelegt. Die offenen Kapitalzusagen betrugen per Ende Juni 2022 CHF 52 Millionen (Vorjahr CHF 53 Millionen).

Anzahl Anleger per 30. Juni



Ertragsentwicklung und Gesamterfolg

Der Sollmietertrag der Periode belief sich auf CHF 16.7 Millionen und stieg damit gegenüber dem Vorjahr (CHF 15.3 Millionen) dank dem Erwerb der Liegenschaften in Muttenz (BL) und Freiburg (FR) während der Berichtsperiode sowie Lugano, Ende des letzten Jahres und der Vollvermietung der Ende 2020 fertiggestellten Neubauprojekte in Crissier (VD), Basel (BS) und Lugano-Pazzallo (TI).

Die Mietausfallquote konnte auf 4.4% (Vorjahr 5.9%) gesenkt werden. Dies ist auf die stärkere Nachfrage nach Mietwohnungen zurückzuführen, welche es erlaubt hat, Leerstände in Liegenschaften abzubauen, die bisher einen Sockelleerstand aufwiesen. Die Mietausfallquote der Liegenschaften mit Wohnnutzung lag bei 3.5% gegenüber dem Vorjahr (4.7%).

Die Aufwendungen für den Unterhalt der Liegenschaften im Verhältnis zum Sollmietertrag beliefen sich auf 11.5% (Vorjahr 8.7%) bei der Instandhaltung und 14.4% (18.1%) bei der Instandsetzung und lagen damit insgesamt auf Vorjahresniveau.

Der Betriebsaufwand in Prozent des Sollmietertrages liegt mit 18.7% über dem Vorjahr (15.1%) was hauptsächlich durch einmalige Ausgaben für die Zustandsanalyse und Energieverbrauchs-messungen aller Liegenschaften zurückzuführen ist, sowie auf eine Erhöhung der Rückstellungen für Inkasso-verluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen.

Wertentwicklung Liegenschaften

Die Schätzungen der Liegenschaften werden von Wüest Partner AG je rund zur Hälfte des Portfolios per 30. Juni und 31. Dezember aktualisiert. Im Rahmen der Schätzungsrunde per 30. Juni 2022 wurden 38 Liegenschaften neu bewertet. 30 Liegenschaften wurden höher, eine tiefer und 7 in etwa gleich bewertet.

Der durchschnittliche Diskontsatz lag bei 3.02% auf diesem Portfolioteil (Vorjahr 3.19%). Die Bandbreite der Diskontsätze liegt zwischen 2.60% und 3.95% (Vorjahr 2.7% und 4.1%).



Via Varesi 54, Locarno

Transaktionen und Neubauprojekte

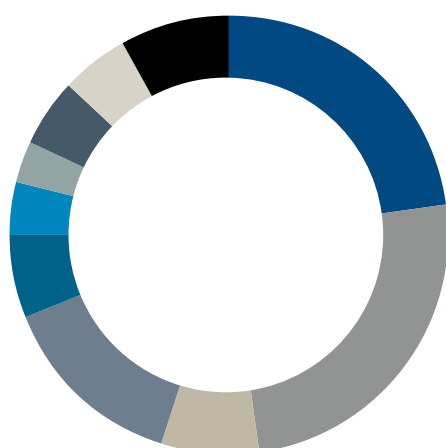
01.01. – 30.06.2022

KÄUFE FERTIGE BAUTEN	Datum	Kaufpreis in CHF
Fribourg, Villars 37 (FR)	02.05.2022	10'942'212
Muttenz, St-Jakobstrasse 84-86 (BL)	01.01.2021	7'519'731
Total		18'461'943

NEUBAUPROJEKTE	Datum	Investitionen
Kriens, Nidfeldstrasse (LU)	01.01. - 30.06.2022	1'827'331
Lausanne-Malley, Grand-Pré 8-10 (VD)	01.01. - 30.06.2022	177'705
Total		2'005'036

Portfoliostruktur per 30. Juni 2022

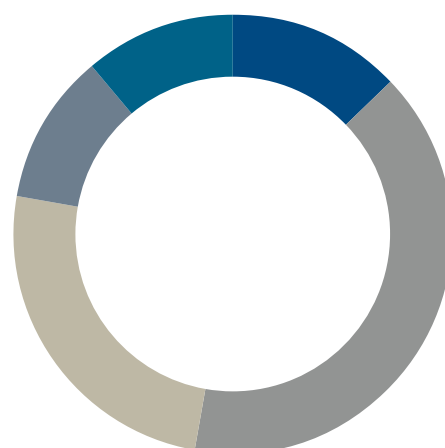
Nach Kantonen



- GE 23%
- VD 25%
- AG 7%
- BS 14%
- VS 6%
- BL 4%
- ZG 3%
- BE 5%
- FR, NE, SG, SO, ZH, LU 5%
- TI 8%

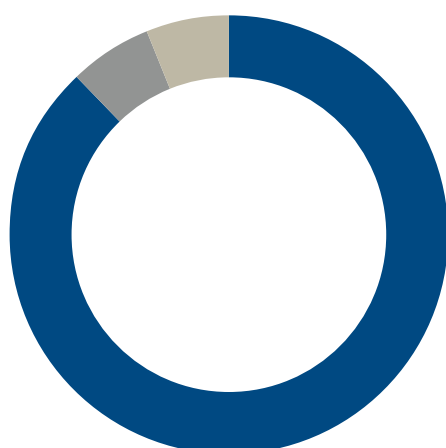
Nach Marktregionen

Monitoring Regionen nach Wüest Partner



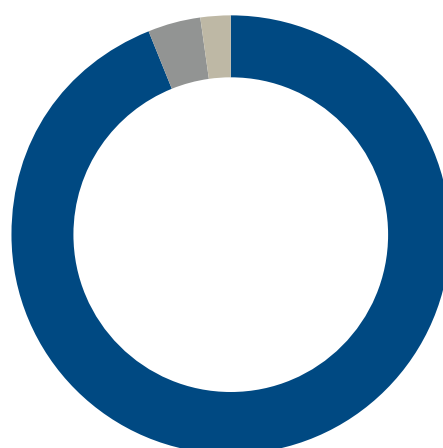
- Südschweiz 13%
- Genfersee 40%
- NW-Schweiz 25%
- Westschweiz 11%
- Deutschschweiz andere 11%

Nach Nutzungsarten



- Wohnen 87%
- Gemischt 7%
- Kommerziell 6%

Nach Objektstrategien



- Bestand 95%
- Neubauprojekte 4%
- Bauland 1%

Inventar der Grundstücke per 30. Juni 2022

WOHNLIEGENSCHAFTEN										
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietausfall	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				1'832	45	564'762'631	686'923'439	14'129'511	492'624	3.5%
Bergdietikon	Egelseestrasse 8	AG	1983	7	-	3'122'338	4'196'000	80'607.00	-2'210.00	2.7%
Holderbank	Buchenweg 12,13,14,15	AG	2014	69	-	21'882'544	25'700'000	579'936.00	-20'346.00	3.5%
Oberrohrdorf	Badenerstrasse 6,8,10,12	AG	1963	36	-	7'211'119	10'940'000	237'640.00	-10'934.00	4.6%
Spreitenbach	Poststrasse 180	AG	1966	49	-	14'083'232	15'769'596	200'293.00	-1'260.00	0.6%
Bern	Gotenstrasse 21	BE	1959	20	3	5'315'627	8'433'366	166'769.00	-12'820.00	7.7%
Bern	Wylerfeldstrasse 11	BE	1975	24	-	4'798'216	4'944'000	127'845.00	-1'416.00	1.1%
Burgdorf	Eyfeldweg 1-3	BE	1956	18	-	2'622'442	3'639'000	78'960.00	-	0.0%
Hindelbank	Unterdorfweg 6-8	BE	1965	12	-	3'036'359	3'685'440	13'100.00	-	0.0%
Kirchlindach	Lindachstrasse 15C	BE	1998	9	-	2'897'828	2'775'000	74'451.00	-50.00	0.1%
Krauchthal	Aegerte 13	BE	1996	9	-	2'297'828	2'222'000	67'594.00	-2'008.00	3.0%
Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 76 c,d,e	BE	1996	24	-	8'466'191	9'523'000	235'386.00	-14'705.00	6.2%
Muttenz	Hofackerstrasse 61	BL	1974	85	-	9'770'570	10'570'000	276'250.00	-	0.0%
Pratteln	Augsterheglstrasse 52, 54, 56	BL	1964	21	-	6'653'592	7'938'000	172'293.00	-7'992.00	4.6%
Basel	Erlkönigweg 31-41	BS	2015	48	-	19'764'001	31'980'000	555'735.00	-	0.0%
Basel	St-Jakob Strasse 187, 189, 191	BS	2020	117	3	46'474'482	62'296'282	1'238'040.00	-62'705.00	5.1%
Bernex	Chemin de Pré-Polly 12	GE	1977	6	-	2'299'806	3'177'000	65'138.00	-	0.0%
Bernex	Sous-Le-Têt 27,28,30	GE	1970	22	-	9'675'954	14'260'000	281'078.00	-8'920.00	3.2%
Genf	Rue de Lyon 14	GE	1960	26	4	12'425'870	14'470'000	255'161.00	-1'130.00	0.4%
Genf	Rue de Neuchâtel 8	GE	1959	21	2	11'860'162	12'490'000	220'049.00	-52'274.00	23.8%
Grand Lancy	Avenue des Communes-Réunies 62,76	GE	1967	165	9	47'967'947	56'589'745	682'389.00	-	0.0%
Meyrin	Avenue Francois-Besson 22	GE	1967	28	1	7'815'555	11'610'000	254'437.00	-1'369.00	0.5%
Meyrin	Mategnin 67-69	GE	1967	34	-	12'365'818	18'840'000	363'401.00	-4'385.00	1.2%
Vernier	Rue Grange Lévrier 12-13	GE	1976	47	-	16'337'341	19'976'534	448'003.00	-1'102.00	0.2%
Versoix	Chemin de l'Ancien-Péage 2,4	GE	1963	70	3	24'400'629	26'650'000	610'579.00	-	0.0%
Le Landeron	Route de la Neuveville 43-43a-43b	NE	1902	24	-	5'861'951	6'065'000	141'285.00	-18'885.00	13.4%
St-Aubin-Sauges	Rue du Senet 5	NE	1971	10	3	4'181'950	4'163'000	97'589.00	-3'960.00	4.1%
Sargans	Ragazerstrasse 37a	SG	1994	11	-	2'910'756	3'158'000	87'633.00	-5'070.00	5.8%
Bellinzona	Via San Gottardo 6/8/10	TI	1967	42	1	10'363'485	10'950'000	187'367.00	-	0.0%
Locarno	Via Angelo Nessi 42	TI	1969	42	-	9'213'173	9'877'000	224'135.00	-5'934.00	2.6%
Locarno	Via Dr. Giovanni Varesi 54,56	TI	1967	56	-	12'388'062	13'310'000	294'363.00	-407.00	0.1%
Lugano	Via Marco da Carona 19-27 et Via Ferri 22-26	TI	1948	79	-	21'781'824	22'081'615	675'652.00	-	0.0%
Lugano-Pazzallo	Via al Gaggio 15	TI	2020	12	-	6'582'757	6'917'512	120'120.00	-825.00	0.7%
Aigle	Chemin des Dents du Midi 42	VD	1990	23	-	5'825'483	6'169'000	158'255.00	-13'425.00	8.5%
Bussigny	Rue de l'industrie 5	VD	1963	16	-	4'170'931	4'628'115	98'110.00	-2'490.00	2.5%
Crissier	Chemin des Lentillières 5 d-g	VD	2020	90	5	42'884'773	55'580'161	1'036'615.00	-	0.0%
Epalinges	Grand Chemin 59	VD	1984	9	-	3'268'748	3'940'000	84'604.00	-780.00	0.9%
Etoy	Clos Devant 2-4, Jura 1	VD	1992	24	2	9'006'191	11'310'000	265'515.00	-5'495.00	2.1%
Lausanne	Chemin Aimé-Steinlen 10	VD	2002	12	-	5'960'094	9'103'000	170'365.00	-6'633.00	3.9%
Lausanne	Route du Châtelard 52,52a,52b	VD	1970	39	3	14'351'281	16'900'000	316'124.00	-2'446.00	0.8%
Mézières	Chemin de l'Ancien-Tram 2,4,6,8,10	VD	2012	55	-	17'871'646	22'280'000	537'115.00	-2'800.00	0.5%
Payerne	Rue de la Gare 4-4bis	VD	1993	24	3	6'066'436	6'632'000	190'218.00	-10'076.00	5.3%

WOHNLIEGENSCHAFTEN										
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietausfall	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
Pully	Villardiez 40	VD	1965	10	-	3'087'713	3'808'000	70'955.00	-1'433.00	2.0%
Servion	Chemin du Moléson 1,3,5,7	VD	1992	24	-	7'304'682	9'294'000	269'568.00	-24'416.00	9.1%
Servion	Route du Vieux Collège 5,7	VD	1991	39	-	10'802'296	12'610'000	337'327.00	-11'235.00	3.3%
St. Prex	Chemin du Cherrat 8	VD	1974	19	-	4'491'276	6'440'000	124'498.00	-	0.0%
Vevey	Chemin de Pomey 14a	VD	1963	17	-	5'862'786	6'187'000	120'777.00	-6'000.00	5.0%
Martigny	Rue des Finettes 32	VS	1975	66	-	12'573'864	14'181'387	372'382.00	-24'207.00	6.5%
Port-Valais	Les vieilles Chenevières 76a-b, 80a-b	VS	2018	33	-	14'579'020	14'810'000	323'458.00	-17'520.00	5.4%
Sitten	Avenue de Pratitori 29	VS	1962	29	3	5'980'454	6'242'213	134'285.00	-11'350.00	8.5%
Vouvry	Vieux Port 5-7	VS	1964	45	-	10'086'093	12'448'473	291'354.00	-110'951.00	38.1%
Oberengstringen	Zürcherstrasse 153	ZH	1951	9	-	2'265'736	2'881'000	66'324.00	-660.00	1.0%
Rümlang	Friedackerstrasse 7	ZH	1955	6	-	1'493'719	2'282'000	48'384.00	-	0.0%
LIEGENSCHAFTEN MIT GEMISCHTER NUTZUNG										
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietausfall	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				152	50	60'083'956	59'802'313	886'166	76'498	8.6%
Muttenz	St-Jakobstrasse 84-86	BL	1948	7	6	7'519'731	10'055'000	236'979.00	-60'648.00	25.6%
Basel	Kohlenberggasse 19-23	BS	1971	42	19	24'324'905	22'003'773	265'203.00	-	0.0%
Freiburg	Villars 37	FR	1989	79	20	10'942'212	11'485'000	51'022.00	-850.00	1.7%
Solothurn	Oberer Winkel	SO	1986	12	3	5'846'542	5'000'000	133'675.00	-15'000.00	11.2%
Yverdon	Rue du Lac	VD	1960	12	4	11'450'566	11'258'539	199'287.00	-	0.0%
KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN										
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietausfall	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				1	174	53'648'668	53'606'745	1'462'822	-161'752	11.1%
Bern	Wangenstrasse 86a	BE	2002	-	15	9'087'157	8'968'000	140'702.00	-	0.0%
Birsfelden	Rheinfelderstrasse 2, Mutenzerstrasse 1,3,5,7	BL	1983	1	4	7'111'037	7'052'838	106'964.00	-	0.0%
Meyrin	Grenets 18	GE	1995	-	5	11'530'763	10'840'735	361'548.00	-	0.0%
Baar	Langgasse 40 / Haldenstrasse 1/3/5	ZG	1903	-	150	25'919'712	26'745'172	853'608.00	-161'751.00	18.9%
TOTAL FERTIGE BAUTEN				Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietausfall	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				1'985	269	678'495'255	800'332'496	76'478'499	730'874	4.4%
NEUBAUPROJEKTE										
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietausfall	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				192	-	24'506'322	29'601'117	226'614	-	0.0%
Kriens	Nidfelfstrasse	LU	-	116	-	10'504'303	10'889'998	-	-	0.0%
Lausanne	Rue du Grand-Pré 8-10	VD	-	76	-	14'002'019	18'711'120	226'614.00	-	0.0%
TOTAL NEUBAUPROJEKTE				Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietausfall	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				192	-	24'506'322	29'601'117	226'614.00	-	0.0%
BAULAND										
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietausfall	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				-	-	8'652'417	8'652'417	-	-	0.0%
Crissier	En Chise, Parzelle 661 4/14	VD	-	-	-	8'652'417	8'652'417	-	-	0.0%
GESAMTTOTAL				Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietausfall	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				2'177	269	711'653'994	838'586'030	16'705'113	730'874	4.4%

Halbjahresrechnung

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Vermögensrechnung⁷

AKTIVEN	30.06.2021 CHF	30.06.2022 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	2'977'959	1'464'850
Kurzfristige Forderungen	7'285'550	7'108'502
Aktive Rechnungsabgrenzungen	360'093	859'241
Total Umlaufvermögen	10'623'602	9'432'593
Anlagevermögen		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	8'655'463	8'652'417
Angefangene Bauten (inkl. Land)	6'998'505	29'601'117
Fertige Bauten (inkl. Land)	735'933'169	800'332'496
Total Anlagevermögen	751'587'137	838'586'030
Total Aktiven	762'210'739	848'018'623

PASSIVEN	30.06.2021 CHF	30.06.2022 CHF
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	9'822'823	9'652'063
Langfristige Verbindlichkeiten	-	-
Passive Rechnungsabgrenzungen	8'846'962	7'189'407
Hypothekarschulden	175'701'285	196'401'285
Rückstellungen	-	-
Latente Steuern	24'999'925	32'085'250
Total Fremdkapital	219'370'995	245'328'005
Nettovermögen	542'839'744	602'690'618
Total Passiven	762'210'739	848'018'623

⁷ Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

Erfolgsrechnung⁸

	01.01. - 30.06.2021 CHF		01.01. - 30.06.2022 CHF	
Mietertrag netto	14'380'462	94.1%	15'974'239	96.1%
Soll-Mietertrag (netto)	15'278'263	100.0%	16'705'113	100.0%
Minderertrag Leerstand	-880'232	-5.8%	-715'311	-4.3%
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-17'569	-0.1%	-15'563	-0.1%
Unterhalt Immobilien	-4'098'243	-26.8%	-4'326'710	-26.0%
Instandhaltung	-1'327'713	-8.7%	-1'925'279	-11.6%
Instandsetzung	-2'770'530	-18.1%	-2'401'431	-14.4%
Betriebsaufwand	-2'302'017	-15.1%	-3'124'968	-18.8%
Ver- und Entsorgungskosten	-2'743	0.0%	-27'738	-0.2%
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-857'272	-5.6%	-928'240	-5.6%
Forderungsverluste, Delkredereveränderung	-10'189	-0.1%	-169'990	-1.0%
Versicherungen	-126'458	-0.8%	-196'427	-1.2%
Bewirtschaftungshonorare	-564'032	-3.7%	-601'356	-3.6%
Vermietungs- und Insertionskosten	-85'954	-0.6%	-38'256	-0.2%
Steuern und Abgaben	-573'639	-3.8%	-564'919	-3.4%
Übriger operativer Aufwand	-81'730	-0.5%	-598'042	-3.6%
Operatives Ergebnis	7'980'202	52.2%	8'522'561	51.3%
Sonstige Erträge	177'613	1.2%	389'926	2.3%
Zinsertrag	23'770	0.2%	77'234	0.5%
Sonstige Erträge	153'843	1.0%	312'692	1.9%
Finanzierungsaufwand	-215'848	-1.4%	-202'402	-1.2%
Hypothekarzinsen	-196'670	-1.3%	-155'723	-0.9%
Sonstige Passivzinsen	-19'178	-0.1%	-46'679	-0.3%
Verwaltungsaufwand	-1'443'339	-9.4%	-1'504'055	-9.0%
Geschäftsführungshonorar	-1'268'640	-8.3%	-1'390'332	-8.4%
Honorare Anlagekomitee	-3'500	0.0%	-3'612	0.0%
Vergütung an Verwaltungsrechnung	-	0.0%	-39'600	-0.2%
Schätzungsaufwand	-82'657	-0.5%	-45'000	-0.3%
Revisionsaufwand	-82'657	-0.5%	-25'511	-0.2%
Übriger Verwaltungsaufwand	-5'886	0.0%	-	0.0%
Ertrag/Aufwand aus Mutation Ansprüche	98'921		138'467	
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	98'921		138'467	
Nettoertrag des Rechnungsjahres	6'680'205		7'344'497	

⁸ Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

	01.01. - 30.06.2021 CHF	01.01. - 30.06.2022 CHF
Total Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	103'348	-
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	103'348	-
Realisierter Erfolg Rechnungsjahr	6'783'553	7'344'497
Nicht realisierte Kapitalgewinne (netto)	16'105'689	12'550'118
Nicht realisierte Kapitalgewinne	20'223'771	16'849'204
Nicht realisierte Kapitalverluste	-670'562	-694'292
Veränderung latente Steuern	-3'447'520	-3'604'794
Gesamterfolg der Berichtsperiode	22'889'242	19'894'615
ENTWICKLUNG ANSPRUCHSBESTAND	01.01. - 30.06.2021 Ansprüche	01.01. - 30.06.2022 Ansprüche
Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode	311'000.7893	328'754.0801
Ausgaben	5'649.3813	6'982.7168
Bestand am Ende der Rechnungsperiode	316'650.1706	335'736.7969
ENTWICKLUNG NETTOVERMÖGEN	01.01. - 30.06.2021 CHF	01.01. - 30.06.2022 CHF
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	521'529'979	584'078'698
Ausschüttung	-10'885'028	-13'478'917
Wiederanlage	9'305'548	12'196'223
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	22'889'246	19'894'615
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres	542'839'745	602'690'618

ANLAGEGRUPPE GESUNDHEITSIMMOBILIEN SCHWEIZ



CIC Riviera, Clarens

Anlagentätigkeit und Ergebnisse

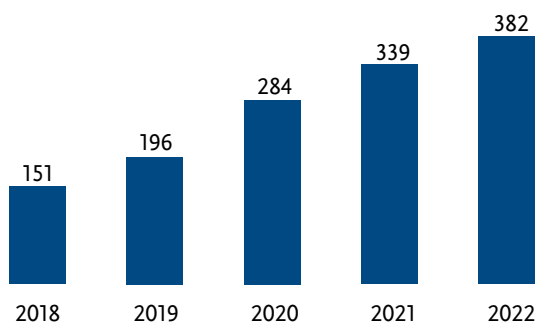
Portfolioentwicklung

In der Berichtsperiode wurde das Portfolio um ein fünfzehntes Objekt erweitert. Im Mai 2022 wurde in Freiburg (FR) eine gemischt genutzte Liegenschaft im Miteigentum erworben. Zusätzlich zu dieser Akquisition über CHF 10.9 Millionen wurden Investitionen in die laufenden Neubauprojekte in Kriens (LU), Orbe (VD) und Boudry (NE) in Höhe von insgesamt CHF 13.3 Millionen getätigt. Zusammen mit der Aktualisierung der Schätzungen eines Teils des Portfolios per 30. Juni 2022 stieg das Anlagevermögen in der Berichtsperiode auf CHF 382 Millionen (30. Juni 2021 CHF 339 Millionen). Ende Juni 2022 setzte sich das Portfolio aus 10 (8) Bestandesliegenschaften, 3 (2) Neubauprojekte und 2 (2) Grundstückparzellen zusammen.

Mit Blick auf die Nutzungsstruktur auf Basis der Sollmieterträge entfallen 48% (30. Juni 2021: 47%) des Portfolios auf Kliniken, 20% (16%) auf medizinische Zentren, 12% (13%) auf altersgerechtes Wohnen, 10% (12%) auf Pflegeheime, 4% (4%) auf Wohnungen, 2% (2%) auf andere Nutzungsformen im Gesundheitssektor und 4% (6%) auf Büro/Gewerbe. Nach Abschluss der Neubauprojekte in Kriens, Boudry und Orbe werden 37% des Sollmietertrags durch Kliniken, 19% durch medizinische Zentren, 20% durch Alterswohnungen, 15% durch Pflegeheime, 4% durch Wohnnutzung, 2% durch andere Nutzungsformen im Gesundheitssektor und 3% durch Büro/Gewerbe erzielt. Basierend auf den aktuellen Sollmieterträgen entfallen auf 78% (76%) auf medizinische Nutzung, 11% (13%) auf Alterswohnen und 11% (11%) auf übrige Nutzung.

Basierend auf den aktuellen Marktwerten werden 82% (Vorjahr 87%) der Liegenschaften als Bestandesliegenschaften, 15% (9%) als Neubauprojekte und 3% (4%) als Bauland geführt. Eine Übersicht mit den entsprechenden Grafiken befindet sich auf Seite 26. Die gewichtete Restlaufzeit fixierter kommerzieller Mietverträge betrug per 30. Juni 2022 17.7 Jahre (19.5 Jahre).

Anlagevermögen in MCHF per 30. Juni



Ankäufe von Liegenschaften

Route de Villars 37, Freiburg (FR)

Im Mai 2022 erwarb die Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz die heute gemischt genutzte Liegenschaft, als Au Parc Hôtel bekannt, an der Route de Villars 37, Freiburg (FR) im Miteigentum (50%) mit der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz, welche die anderen 50% erwarb. Das Investitionsvolumen (Miteigentumsanteil von 50%) beläuft sich auf CHF 10.9 Millionen mit einer erwarteten Bruttorendite von 6.4%. Die Liegenschaft ist zentral gelegen und befindet sich in unmittelbarer Nähe des Kantonsspitals Freiburg. Aktuell sind die Flächen hauptsächlich als Hotel, Büro/Arztpraxen und Verkaufsflächen sowie einige Wohnungen genutzt, es wird jedoch angestrebt, die Liegenschaft zu entwickeln (siehe unter Entwicklungsprojekten).

Neubauprojekte

Neubauprojekt Seniorenresidenz in Kriens (LU)

Der Baustart für die Seniorenresidenz in Kriens (LU) ist im Januar 2022 erfolgt. Das Projekt wurde Ende 2021 erworben und die Fertigstellung des Gebäudes ist für 2025 geplant. 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 Residenz wird 61 Alterswohnungen und medizinisch genutzten Flächen im Erdgeschoss umfassen. Die Alterswohnungen werden mit dem Label «LEA» (Living Every Age) zertifiziert werden. Mit der Realisierung ist Losinger Marazzi AG als Totalunternehmer beauftragt. Das Investitionsvolumen des Projekts beträgt CHF 33.8 Millionen.

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

Beim Ende 2020 erworbenen Grundstück gehen die Bauarbeiten für die Alterswohnungen planmässig voran. Zwei miteinander verbundene Gebäude mit insgesamt 80 Alterswohnungen, mehreren medizinisch genutzten Flächen in den Erdgeschossen sowie einer Tiefgarage mit 96 Auto- und 5 Motorradabstellplätzen werden im ersten Semester 2023 von Orlati Real Estate SA geliefert. Die Bauausführung erfolgt durch die Firma CSC Costruzioni SA, Niederlassung Lausanne. Die Liegenschaft befindet sich an einem gut erschlossenen Standort an der Orbe im rasch wachsenden Stadtteil Moulin. Die Gebäude werden SEED-zertifiziert und erfüllen damit die Anforderungen an die Nachhaltigkeit. Das gesamte Investitionsvolumen beläuft sich auf rund CHF 37 Millionen.

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

Beim Ende 2019 erworbenen Projekt mit Bauland wurden die Projektänderungen aufgrund neuer kantonaler architektonischer Normen für den Bau von Pflegeheimen in Neuenburg von den kantonalen und kommunalen Behörden genehmigt.

mit. Die Projektanpassung führt zu einer Verzögerung des Baus. Der Bau wird neun im Oktober 2023 fertiggestellt. Die Modularität des Gebäudes, die Grösse der Zimmer, die Gemeinschaftsräume und die Flächen für das Personal wurden überarbeitet. Das Gebäude besteht aus einem Pflegeheim mit 57 vom Kanton bewilligten Pflegebetten sowie einem Anbau mit 19 altersgerechten Wohnungen. Das Projekt wird durch Implemia AG, Dietlikon, als Totalunternehmer realisiert. 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 Chaux-de-Fonds) 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 Gesamtinvestitionsvolumen für das Bauland und das Neubauprojekt beläuft sich auf rund CHF 30.1 Millionen.

Umbauprojekte

Projekte in Freiburg (FR) und La-Chaux-de-Fonds (NE) und Muttenz (BL)

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 Freiburg 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 Freiburg sollen Wohnungen für ältere Menschen entstehen, die der SIANorm 500 entsprechen. Bei beiden Projekten werden derzeit Einsprüche bearbeitet.

In Muttenz (BL) sind die Ausbauarbeiten für die Geschosse vier bis sechs im Gange, um die Flächen für den Bezug der Mieter vorzubereiten. Die Investitionen belaufen sich auf CHF 4.8 Millionen.

Entwicklungsprojekte

Baulandparzelle in Crissier (VD)

Im Dezember 2019 hat die Anlagegruppe für rund CHF 2.2 Millionen einen Miteigentumsanteil von 1/14 an einer Baulandparzelle in Crissier 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 2025 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. Im Herbst dieses Jahres wird der Gemeinderat das angepasste Projekt beraten. Das Grundstück wird zu Gesteinskosten bilanziert.

Grundstück in Ingenbohl-Brunnen (SZ)

Im April 2021 erwarb die Anlagegruppe ein Baulandgrundstück in Ingenbohl-Brunnen (SZ). Das Grundstück hat eine Fläche von 7'546 m² und grenzt an die bestehende Parzelle mit dem AMEOS Seeklinikum Brunnen. Mit dem 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 historisch Teil des Areals des ehemaligen Park Hotels, der heutigen Seeklinik. Die Zusammenlegung der beiden Parzellen wird geprüft, um die bebaubare Fläche zu optimieren. Eine Analyse wird derzeit von einem Stadtplaner durchgeführt. Das Grundstück liegt in der Mischzone und ist Teil des 2005 vom Kanton Schwyz genehmigten Quartierplans («Aeskulap-Klinik»). Der bestehende Quartierplan erlaubt den Bau von drei Gebäuden mit bis zu vier Stockwerken und einer Gesamtfläche von etwa 5'000 m². Die Zone lässt verschiedene Nutzungen zu.

Entwicklungsprojekt in Freiburg (FR)

Für die neu erworbene Liegenschaft an der Route de Villars 37, Freiburg (FR) (Miteigentum je hälftig mit der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz) ist geplant, den Wohnanteil zu erhöhen sowie die für Gesundheitsnutzung vorgesehene Flächen auszubauen. In den letzten Monaten haben bereits Workshops mit der Gemeinde und dem Kanton stattgefunden. Es ist vorgesehen, ab 2025 auf dem Areal insgesamt über 10'000 m² neue Flächen mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 42 Millionen zu erstellen. Mit der Entwicklung wurde HRS Real Estate AG, St-Sulpice beauftragt.

Finanzierung und Eigenkapital

Die Fremdfinanzierungsquote per Stichtag 30. Juni 2022 belief sich auf 23.5% (30.06.2021: 23.0%) und liegt damit innerhalb der festgelegten strategischen Bandbreite von 15-30%. Die gewichtete Verzinsung der Fremdfinanzierungen sank im Vergleich zum 30. Juni 2021 von 0.56% auf 0.40%. Alle neuen Finanzierungen wurden mit einer kurzfristigen SARON-Hypothek mit einer Laufzeit von einem Monat und einem Zinssatz von 0.45% abgeschlossen. In der zweiten Hälfte des Jahres 2021 wurden zwei neue Darlehen mit Zinssätzen von 0.15% und 0.28% aufgenommen. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen betrug per Stichtag 30. Juni 2022 0.85 Jahre (Vorjahr 1.31 Jahre). Die kürzere durchschnittliche Restlaufzeit ist auf den Abschluss der SARON-Hypothek zurückzuführen.

Während der Berichtsperiode wurden Ansprüche im Wert von CHF 30'478'433 ausgegeben (Kapitalerhöhung und Wiederanlage Ausschüttung). Im Juni 2022 wurde das Eigenkapital im Rahmen eines Kapitalabrufs um CHF 23.1 Millionen erhöht. Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2021 erfolgte per Ende Mai 2022. Dabei wurden CHF 2.0 Millionen in bar ausgeschüttet und CHF 7.3 Millionen kostenlos wieder angelegt. Die offenen Kapitalzusagen betrugen per Ende Juni 2022 CHF 54 Millionen (Vorjahr CHF 68 Millionen).

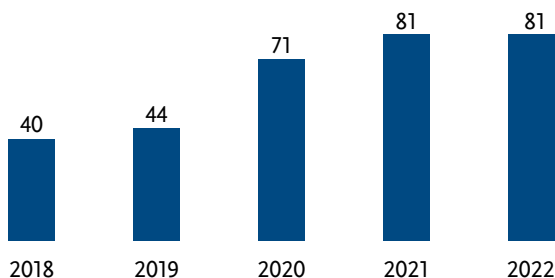
Ertragsentwicklung und Gesamterfolg

Der Sollmietertrag der Periode belief sich auf CHF 7.1 Millionen und stieg damit gegenüber dem Vorjahr (CHF 6.5 Millionen). Zurückzuführen war dies auf den Bezug der Alterswohnungen in Crissier und den Erwerb im zweiten Semester 2021 der Liegenschaft in St-Nicolas de Flüe in Freiburg (FR). Die Mietausfallquote ist von 8.2% auf 3.4% gegenüber dem Vorjahreszeitraum gesunken. Grund dafür ist die Vollvermietung der Seniorenresidenz in Crissier. Die Aufwendungen für den Unterhalt der Liegenschaften im Verhältnis zum Sollmietertrag betrugen 3.6% gegenüber 4.3% im Vorjahr. Der Anteil des Betriebsaufwands an den Sollmieteinnahmen war mit 8.8% leicht höher als Vorjahr (6.9%) aufgrund der Bewirtschaftungshonorare für die Bewirtschaftung der Seniorenresidenz in Crissier, die nicht an einen Betreiber gesamtvermietet ist, sondern über das traditionelle Modell mit einem Bewirtschafter vermietet wird. Die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) betrug 78.1% gegenüber 78.7% im 1. Halbjahr 2021. Der Nettoertrag der abgelaufenen Berichtsperiode belief sich auf CHF 5.9 Millionen (1. Halbjahr 2021: CHF 4.9 Millionen). Der Gesamterfolg beträgt CHF 7.2 Millionen (1. Halbjahr 2021: CHF 7.6 Millionen). Dies ergibt sich aus der Wertentwicklung aus der Schätzungsrunde von Wüest Partner.

Wertentwicklung Liegenschaften

Die Schätzungen der Liegenschaften werden je rund hälftig per 30. Juni und 31. Dezember aktualisiert. Im Rahmen der Schätzungsrunde per Ende Juni 2022 aktualisierte Wüest Partner AG die Bewertungen von sechs Liegenschaften. Fünf Liegenschaften wurden höher bewertet. Das Grundstück in Ingenbohl-Brunnen wurde tiefer bewertet, der Grund dafür liegt in einem Anstieg der Risikoprämie auf der Entwicklung und insbesondere höheren erwarteten Baukosten. Die angewendeten Diskontsätze wurden um durchschnittlich 0.08% gesenkt. Die Bandbreite der Diskontsätze geht von 2.70% bis zu 3.90%.

Anzahl Anleger per 30. Juni



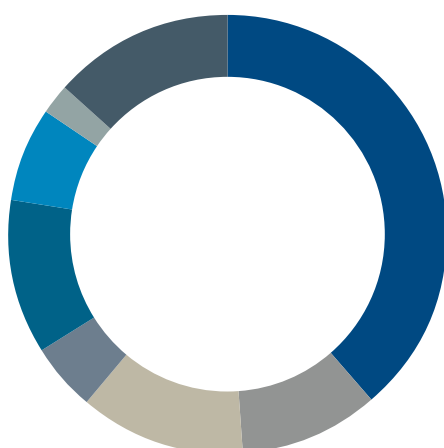
Transaktionen und Neubauprojekte 01.01. – 30.06.2022

KÄUFE FERTIGE BAUTEN	Datum	Kaufpreis in CHF
Fribourg, Villars 37 (FR)	02.05.2022	10'942'212
Total		10'942'212

NEUBAUPROJEKTE	Datum	Investitionen
Boudry, Ch. des Repaires 3 (NE)	01.01. - 30.06.2022	43'041
Orbe, Route des Granges 1-3 (VD)	01.01. - 30.06.2022	6'732'756
Kriens, Nidfeldstrasse (LU)	01.01. - 30.06.2022	6'502'012
Total		13'277'809

Portfoliostruktur per 30. Juni 2022

Nach Marktregionen
Basis Marktwert nach Wüest Partner



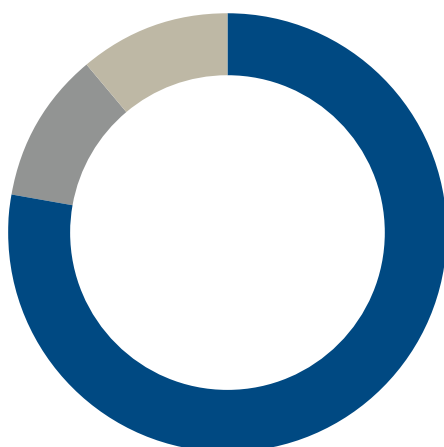
■ VD 39% ■ SZ 11%
 ■ BE 10% ■ NE 7%
 ■ FR 12% ■ LU 3%
 ■ GE 5% ■ BL 13%

Nach Regionen
Monitoring Regionen nach Wüest Partner



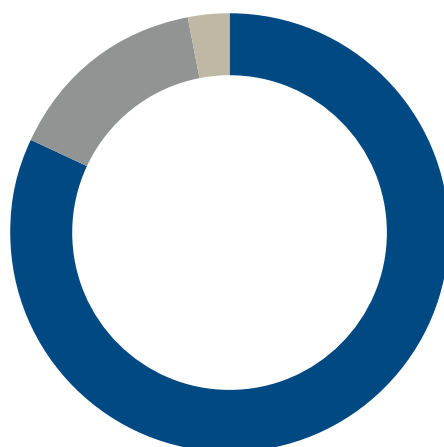
■ Innerschweiz 14% ■ Genfersee 37%
 ■ NW-Schweiz 13% ■ Westschweiz 26%
 ■ Bern 10%

Nach Nutzungsarten
Basis Sollmieteinnahmen per 30.06.2022



■ Mit medizinischer Nutzung 78%
 ■ Ohne medizinische Nutzung 11%
 ■ Übrige Nutzung 11%

Nach Objektstrategien



■ Bestand 82%
 ■ Neubauprojekte 15%
 ■ Bauland 3%

Inventar der Grundstücke per 30. Juni 2022

FERTIGE BAUTEN

Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietausfall	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				291'008'179	312'189'959	7'134'593	-243'092	3.4%
Wabern/Köniz	Mohnstrasse 4	BE	1973	33'299'360	38'040'000	757'400	-	0.0%
Muttenz	Kriegackerstrasse 100	BL	2013	49'787'920	50'249'990	1'055'400	-232'626	22.0%
Freiburg	Rue Georges-Jordil 2/4	FR	1996	30'414'278	31'108'478	873'535	-	0.0%
Freiburg	Rte de Saint-Nicolas-de-Flüe 22-22a	FR	1965	4'311'911	4'463'000	104'222	-1'194	1.1%
Freiburg	Villars 37	FR	1989	10'939'272	11'485'000	51'022	-850	1.7%
Genf	Rue Maunoir 26	GE	1991	17'644'962	20'450'000	531'674	-1'800	0.3%
La-Chaux-de-Fonds	Jardinière 155	NE	1960	5'762'799	5'509'043	137'300	-	0.0%
Ingenbohl	Gersauerstrasse 8	SZ	1857	32'896'770	33'034'448	832'415	-	0.0%
Clarens	Rue Du Lac 92	VD	1963	51'948'256	58'500'000	1'608'344	-	0.0%
Crissier	Oassis Crissier	VD	2020	54'002'651	59'350'000	1'183'281	-6'622	0.6%

NEUBAUPROJEKTE

Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietausfall	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				56'294'370	56'853'527	-	-	-
Boudry	Chemin des Repaires 3	NE	2021	21'167'923	21'167'923	-	-	-
Kriens	Nidfelfstrasse	LU	TBC	9'340'531	9'371'887	-	-	-
Orbe	Route des Granges 1-3	VD	TBC	25'785'916	26'313'716	-	-	-

BAULAND

Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietausfall	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				12'481'790	12'505'403	-	-	-
Crissier	En Chise	VD	TBD	2'165'402	2'165'402	-	-	-
Brunnen	Gerauerstrasse, Kat.-Nr. 2292	SZ	1857	10'316'387	10'340'000	-	-	-

GESAMTTOTAL

				Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietausfall	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				359'784'339	381'548'888	7'134'593	-243'092	3.4%

Halbjahresrechnung

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Vermögensrechnung⁹

AKTIVEN	30.06.2021 CHF	30.06.2022 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	2'807'008	970'520
Kurzfristige Forderungen	3'205'774	1'321'573
Aktive Rechnungsabgrenzungen	155'988	105'760
Total Umlaufvermögen	6'168'770	2'397'853
Anlagevermögen		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	13'283'664	12'505'403
Angefangene Bauten (inkl. Land)	30'621'795	57'103'517
Fertige Bauten	294'642'365	311'939'969
Total Anlagevermögen	338'547'824	381'548'889
Langfristige Forderungen	2'868'181	2'708'758
Total Aktiven (Gesamtvermögen)	347'584'775	386'655'500
PASSIVEN	30.06.2021 CHF	30.06.2022 CHF
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	3'461'203	1'844'701
Passive Rechnungsabgrenzungen	8'522'672	4'382'463
Hypothekarschulden	77'952'000	89'552'000
Latente Steuern	6'188'123	5'953'169
Total Fremdkapital	96'123'998	101'732'333
Nettovermögen	251'460'777	284'923'167
Total Passiven	347'584'775	386'655'500

⁹ Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

Erfolgsrechnung¹⁰

	01.01. - 30.06.2021 CHF		01.01. - 30.06.2022 CHF	
Mietertrag netto	5'991'079	91.8%	6'891'501	96.6%
Soll Mietertrag	6'525'386	100.0%	7'134'592	100.0%
Minderertrag Leerstand	-534'317	-8.2%	-243'095	-3.4%
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkosten	10	0.0%	4	0.0%
Unterhalt Immobilien	-278'066	-4.3%	-255'936	-3.6%
Instandhaltung	-229'359	-3.5%	-245'497	-3.4%
Instandsetzung	-48'707	-0.7%	-10'439	-0.1%
Betriebsaufwand	-448'814	-6.9%	-626'946	-8.8%
Ver- und Entsorgungskosten	-863	0.0%	-11'351	-0.2%
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-135'071	-2.1%	-205'917	-2.9%
Forderungsverluste, Delkredereveränderung	-	0.0%	-	0.0%
Versicherungen	-43'716	-0.7%	-54'325	-0.8%
Bewirtschaftshonorare	-119'560	-1.8%	-179'563	-2.5%
Vermietungs- und Insertionskosten	-20'938	-0.3%	-3'832	-0.1%
Steuern und Abgaben	-115'343	-1.8%	-141'015	-2.0%
Übriger operativer Aufwand	-13'323	-0.2%	-30'943	-0.4%
Operatives Ergebnis	5'264'199	80.7%	6'008'619	84.2%
Sonstige Erträge	68'030	1.0%	111'396	1.6%
Zinsertrag	70'973	1.1%	67'902	1.0%
Sonstige Erträge	-2'943	0.0%	43'494	0.6%
Finanzierungsaufwand	-212'333	-3.3%	-173'904	-2.4%
Hypothekarzinsen	-259'363	-4.0%	-178'056	-2.5%
Sonstige Passivzinsen und Spesen	47'030	0.7%	4'152	0.1%
Verwaltungsaufwand	-593'566	-9.1%	-683'779	-9.6%
Management Fee	-566'505	-8.7%	-615'886	-8.6%
Vergütung an Verwaltungsrechnung	-	0.0%	-18'000	-0.3%
Schätzungsaufwand	-18'061	-0.3%	-42'117	-0.6%
Revisionsaufwand	-9'000	-0.1%	-7'776	-0.1%
Übriger Verwaltungsaufwand	-	0.0%	-	0.0%
Ertrag/Aufwand aus Mutation Ansprüche	405'351		609'047	
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	405'351		609'047	
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-		-	
Nettoertrag des Rechnungsjahres	4'931'681		5'871'379	

¹⁰ Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

	01.01. - 30.06.2021 CHF	01.01. - 30.06.2022 CHF
Total Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-	-
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-	-
Realisierter Erfolg Rechnungsjahr	4'931'681	5'871'379
Nicht realisierte Kapitalgewinne (netto)	2'688'718	1'342'214
Nicht realisierte Kapitalgewinne	4'550'395	2'343'028
Nicht realisierte Kapitalverluste	-826'753	-796'675
Veränderung latente Steuern	-1'034'924	-204'139
Gesamterfolg der Berichtsperiode	7'620'399	7'213'593

ENTWICKLUNG ANSPRUCHSBESTAND	01.01. - 30.06.2021 Ansprüche	01.01. - 30.06.2022 Ansprüche
Bestand zu Beginn des Rechnungsjahres	185'722.7588	208'864.4180
Ausgaben	23'141.6592	25'633.4076
Rücknahmen	-	-
Bestand am Ende des Rechnungsjahres	208'864.4180	234'497.8256

VERÄNDERUNG NETTOVERMÖGEN	01.01. - 30.06.2021 CHF	01.01. - 30.06.2022 CHF
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	225'795'153	256'630'040
Ausgabe von Ansprüchen	19'316'670	23'136'078
Rücknahme von Ansprüchen	-	-
Ausschüttung	-9'100'415	-9'398'899
Wiederanlage	7'828'969	7'342'354
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	7'620'401	7'213'593
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres	251'460'778	284'923'167

VERWALTUNGSRECHNUNG (STAMMVERMÖGEN) PATRIMONIUM ANLAGESTIFTUNG

Vermögensrechnung¹¹

AKTIVEN	30.06.2021 CHF	30.06.2022 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	10 051	34 565
Kurzfristige Forderungen	125 106	147 199
Aktive Rechnungsabgrenzungen	6 828	-
Total Umlaufvermögen	141 984	181 764
Total Aktiven	141 984	181 764

PASSIVEN	30.06.2021 CHF	30.06.2022 CHF
Fremdkapital	40'150.00	79'930.00
Übrige Verbindlichkeiten	-	14'257
Passive Rechnungsabgrenzungen	40'150	65'673
Nettovermögen	100'000	100'000
Gewinnvortrag	1'834	1'834
Erfolg Geschäftsjahr	-0	-
Total Stiftungskapital	101'834	101'834
Total Passiven	141'984	181'764

¹¹ Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

Erfolgsrechnung¹²

ERTRAG	01.01. - 30.06.2021 CHF	01.01. - 30.06.2022 CHF
Beiträge Anlagegruppen	50'902	47'487
Total Ertrag	50'902	47'487

AUFWAND	01.01. - 30.06.2021 CHF	01.01. - 30.06.2022 CHF
Organe und Anlageversammlung	-19'915	-23'103
Revisionsaufwand	-1'481	-3'231
Beiträge	-7'500	-11'000
Aufsicht	-8'425	-8'250
Verwaltungsaufwand	-13'582	-1'903
Total Aufwand	-50'902	-47'487
Erfolg Geschäftsjahr	-	-

¹² Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

PATRIMONIUM ANLAGESTIFTUNG – FONDATION DE PLACEMENT

LAUSANNE

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

ZÜRICH

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

ZUG

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

www.patrimonium.ch/anlagestiftung