



PATRIMONIUM ANLAGESTIFTUNG

Jahresbericht 2022

INHALT

JAHRESBERICHT 2022	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 2022

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Anlagestiftung hat sich auch im vergangenen Geschäftsjahr 2022 trotz anspruchsvollem Umfeld gut entwickelt. Das Anlagevermögen stieg organisch und akquisitorisch um über 100 Millionen auf 1.3 Milliarden Schweizer Franken. Beide Anlagegruppen erzielten dabei gute Anlagerenditen. Über das Jahr war eine positive Wertentwicklung der beiden Liegenschaftsportfolios zu verzeichnen. Mit verschiedenen laufenden Bauprojekten und Entwicklungsprojekten wird das organische Wachstum gestärkt und vorangetrieben. Das Eigenkapital wurde bei beiden Anlagegruppen im Geschäftsjahr mittels Kapitalabrufen erhöht.

Die Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz konnte das Anlagevermögen im Geschäftsjahr 2022 um 82 Millionen auf rund 878 Millionen Schweizer Franken erhöhen und erzielte eine gute Anlagerendite von 5.6% im Geschäftsjahr. Neben den Investitionen in Bestandesliegenschaften mittels Umbauten und Sanierungen sowie den laufenden zwei Neubauprojekten in Kriens (LU) und Lausanne-Malley (VD) konnte das Portfolio mit dem Kauf von drei Liegenschaften mit Entwicklungspotential (MuttENZ, BL; Fribourg, FR; Kloten, ZH) erweitert werden. Die Mietausfallquote reduzierte sich im Geschäftsjahr aufgrund des verbesserten Marktumfeldes und Mietzinserhöhungen können auf Basis der Indexierung eines Grossteils der Mietverträge realisiert werden.

Die Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz verzeichnete im Geschäftsjahr ein moderates Wachstum von 32 Millionen auf 388 Millionen Schweizer Franken mit einer Anlagerendite von 4.3%. Das Portfolio konnte mit dem Kauf einer Liegenschaft in Fribourg (FR), im Miteigentum je hälftig mit der Anlagegruppe Wohnimmobilien, erweitert werden. Eine weitere Diversifikation des Portfolios realisierte die Anlagegruppe aktuell im März 2023 mit dem Kauf eines Neubauprojektes im Glasi-Quartier in Bülach (ZH) mit einem Investitionsvolumen nach Fertigstellung 2024 von rund 22 Millionen Schweizer Franken. Zwei laufende Neubauprojekte in Orbe (VD) und Boudry (NE) werden dieses Jahr fertiggestellt und die Bestandesliegenschaften erhöhen. Mit zwei Kapitalabrufen 2022 wurde das Wachstum finanziert und die Fremdfinanzierungsquote reduziert.

In einem vermehrt volatilen Finanzmarktumfeld sind beide Anlagegruppen mit ihrem organischen Wachstumspotential aufgrund der guten Entwicklungspipeline und selektiv angestrebten Akquisitionen gut positioniert für die nächsten Jahre. Der Mietwohnungsmarkt insbesondere zeigt sich verbessert mit sinkenden Leerständen und steigenden Mieten. Vermehrte Investitionen werden im Bereich der energetischen Verbesserung der Liegenschaften erfolgen.

Wir bedanken uns bei den Anlegern für das Vertrauen.

Baar, 21. April 2023



Christoph Syz
Präsident des Stiftungsrat a.i.



Ruedi Stutz
Geschäftsführer

WICHTIGE KENNZAHLEN ANLAGEGRUPPEN

ANLAGEGRUPPE WOHNIMMOBILIEN SCHWEIZ ¹	31.12.2021 CHF	31.12.2022 CHF
Vermögens-Kennzahlen (in MCHF)		
Gesamtvermögen	805.9	887.7
Anlagevermögen	796.8	878.3
Nettovermögen	584.1	642.6
Fremdfinanzierungsquote	21.6%	22.3%
Werte pro Anspruch (in CHF)		
Kapitalwert	1'734.95	1'788.67
Nettoertrag Rechnungsperiode	41.70	44.93
Nettoinventarwert	1'776.64	1'833.60
Ausschüttung	41.00	43.00
Performance-Kennzahlen (in %)²		
	01.01. - 31.12.2021	01.01. - 31.12.2022
Mietausfallquote	5.78	4.62
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	63.69	63.42
TER _{ISA} (GAV) ³	0.55	0.50
TER _{ISA} (NAV) ³	0.76	0.70
Eigenkapitalrendite (ROE)	7.90	5.39
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ³	5.68	3.97
Anlagerendite	8.18	5.60
Ausschüttungsrendite	2.31	2.35
Ausschüttungsquote	98.32	95.70
Verzinsung Fremdfinanzierungen	0.08	1.14
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen in Jahren	1.03	0.51

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 Publication 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	31.12.2021 CHF	31.12.2022 CHF
Vermögens-Kennzahlen (in MCHF)		
Gesamtvermögen	361.9	397.0
Anlagevermögen	355.4	387.9
Nettovermögen	256.6	318.1
Fremdfinanzierungsquote	24.7%	16.9%
Werte pro Anspruch (in CHF)		
Kapitalwert	1'183.09	1'188.04
Nettoertrag Rechnungsperiode	45.60	47.32
Nettoinventarwert	1'228.69	1'235.36
Ausschüttung	45.00	46.00
Performance-Kennzahlen (in %)⁵		
	01.01. – 31.12.2021	01.01. – 31.12.2022
Mietausfallquote	5.14	2.58
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	74.93	76.03
TER _{ISA} (GAV) ⁶	0.50	0.43
TER _{ISA} (NAV) ⁶	0.69	0.57
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.06	4.17
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ⁶	3.75	3.11
Anlagerendite	5.23	4.30
Ausschüttungsrendite	3.66	3.72
Ausschüttungsquote	98.68	97.21
Verzinsung Fremdfinanzierungen	0.40	0.63
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen in Jahren	1.18	0.75
Restlaufzeit fixierte kommerzieller Mietverträge in Jahren (WAULT)	18.18	16.64

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 2022

Stiftungsrat

Christoph Syz*, Präsident ad interim	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



Meyrin, Avenue Mategnin 67-69

Bild: Foto Garbani

Anlagentätigkeit und Ergebnisse

Portfolioentwicklung

Im Laufe des Geschäftsjahres konnte das Liegenschaftsportfolio mit dem Kauf von Liegenschaften in Muttenz (BL), Freiburg (FR) und Kloten (ZH) um CHF 40 Millionen erweitert werden. Bei den Neubauprojekten in Kriens (LU) und Lausanne-Malley (VD) wurden in der Berichtsperiode Investitionen von CHF 8.7 Millionen getätigt. Bei den Umbau- und Sanierungsprojekten wurden weitere CHF 8.2 Millionen investiert. Das Anlagevermögen stieg per 31. Dezember 2022 auf CHF 878 Millionen (Vorjahr CHF 797 Millionen).

Per Ende Dezember 2022 umfasst das Portfolio 62 (Vorjahr 59) Bestandesliegenschaften, zwei (zwei) laufende Neubauprojekte und eine (eine) Baulandparzelle. Nach Regionen sind 49% (51%) in der Westschweiz und Genferseeregion, 38% (35%) in der Deutschschweiz und 13% (14%) in der Südschweiz investiert. Die Genferseeregion bleibt mit 39% (41%) die grösste Markregion, gefolgt von der Nordwestschweiz mit 25% (25%), der Südschweiz mit 13% (14%), der restlichen Deutschschweiz mit insgesamt 13% (10%) und der Westschweiz mit 10% (10%).

Der Anteil der Wohnliegenschaften beträgt 85% (Vorjahr 89%), 7% (5%) der Liegenschaften haben eine gemischte Nutzung und 8% (6%) eine kommerzielle Nutzung. Die drei im Geschäftsjahr erworbenen Liegenschaften sind alle gemischt oder kommerziell genutzt und verfügen über ein Entwicklungs- und Umnutzungspotenzial in Wohnen. Eine Übersicht mit Grafiken zur Portfoliostruktur befindet sich auf Seite 15.

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 mit einer Bruttorendite von 4.7%. Im Rahmen eines zukünftigen Quartierplanverfahrens wird eine Verdichtung und Erhöhung des Wohnanteils angestrebt (siehe unter Entwicklungsprojekte).

Im Mai 2022 erwarb die Anlagegruppe die gemischt genutzte Liegenschaft, als Au Parc Hôtel bekannt, an der Route de Villars 37 in Freiburg (FR) im Miteigentum (50%) zusammen mit der Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz, welche die anderen 50% erwarb. Das Investitionsvolumen (Miteigentumsanteil von 50%) beläuft sich auf CHF 10.9 Millionen. 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).

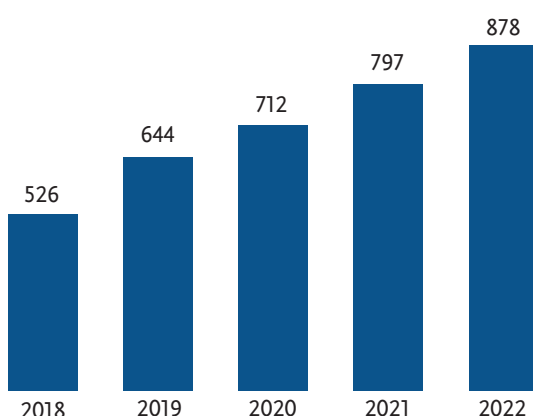
Im Oktober 2022 konnte die Anlagegruppe eine heute kommerziell genutzte Liegenschaft (Logistik und Industriebäude) an der Steinackerstrasse 35,37, 39 in Kloten (ZH) im Miteigentum (49%) mit dem Patrimonium Swiss Real Estate Fund (51%) erwerben. Das Investitionsvolumen (Miteigentumsanteil von 49%) beläuft sich auf CHF 21.5 Millionen mit einer Bruttosollrendite von 6.1%. Der Hauptmieter der Flächen ist die Lüchinger Schmid AG (Unternehmung der Migros Gruppe), die in der Eierverarbeitung aktiv ist. Es ist geplant, die Parzelle mittel bis langfristig zu entwickeln, um eine hohe Wohnnutzung zu erhalten (siehe unter Entwicklungsprojekte).

Neubauprojekte

Die Fertigstellung des Neubaus der Studentenresidenz im Areal «Nidfeld» in Kriens (LU) verzögert sich voraussichtlich um ein paar Monate aufgrund schwieriger Bodenbeschaffenheit. 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 Einstellhaltenplätze aufweisen. Der Baustart war im November 2020 und das Bauende ist für September 2023 geplant. Das geplante Investitionsvolumen beläuft sich auf rund CHF 22 Millionen mit einer erwarteten Bruttorendite von rund 4.9%. Für die Architektur zeichnet sich Christ Gantenbein Architekten, Basel verantwortlich, die Bauausführung erfolgt durch Losinger-Marazzi AG, Luzern. Es ist vorgesehen, einen Teil der Wohnungen möbliert zu vermieten.

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 bis anhin kommerziell genutzte Liegenschaft 2016 erworben und das Areal entwickelt. Der Baustart konnte wie geplant Ende September 2022 erfolgen, nachdem sämtliche verbleibenden Gewerbemieten ausgezogen waren. 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.

Anlagevermögen in MCHF per 31. Dezember



Umbauprojekte

Die Totalsanierung der Liegenschaften Communes-Réunies 62 und 76, Grand-Lancy (GE), konnte im August 2022 abgeschlossen werden. Im Anschluss an die Sanierung ist noch vorgesehen, den Eingangsbereich (Communes-Réunies 62) umzugestalten und eine zusätzliche Gewerbefläche zu schaffen, welche an die Gemeinde vermietet und für einen Jugendtreffpunkt genutzt werden wird. Die soziale Lebensqualität im Quartier soll damit gefördert werden. Bei der Sanierung der Liegenschaft wurden die Bäder und Küchen erneuert und die Aussenhülle isoliert. Aufgrund der grossen Anzahl Wohnungen (162) wurden die Sanierungsarbeiten etappenweise durchgeführt und den Mietern während der Sanierung ihrer Wohnung im Gebäude Leihwohnungen zugewiesen. Die Heizung erfolgt seit ein paar Jahren über das Fernwärmenetz und wird von SIG (Services industriels de Genève) betrieben. Die Sanierung erfolgte durch Halter AG, Zürich. Die Sanierungskosten betragen insgesamt CHF 20 Millionen. Der Mietzins wird anschliessend im Rahmen der kantonalen Genfer Gesetzgebung erhöht.

Die Sanierung der 48 Wohnungen an der Poststrasse 180 in Spreitenbach (AG) konnte während der Berichtsperiode erfolgreich abgeschlossen werden (Baubeginn Dezember 2020). Alle Wohnungen wurden dabei komplett erneuert und die Grundrisse an die heutigen Erfordernisse angepasst. Die Lifts wurden ebenfalls erneuert. Es ist zudem vorgesehen, im nächsten Jahr die bestehende Ölheizung durch eine Wärmepumpe zu ersetzen. Die Nachfrage nach den sanierten Wohnungen ist sehr gut und sämtliche Wohnungen konnten bereits wieder vermietet werden. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf CHF 4.6 Millionen.

Die Sanierung der 12 Wohnungen in der Liegenschaft am Unterdorfweg 6 und 8 in Hindelbank (BE) wurde ebenfalls abgeschlossen und alle Wohnungen ausser einer konnten neu vermietet werden. Die Bäder und Küchen wurden saniert und die Wohnungsgrundrisse attraktiver gestaltet (offene Küchen, grösseres Wohnzimmer). Die Sanierungskosten betragen CHF 1 Million.

Bei der Liegenschaft Rue du Lac 49 in Yverdon-les-Bains (VD) ist der Baustart für den Umbau der ersten und zweiten Etage (Umnutzung Gewerbe in Wohnen) und der Ausbau des bisher ungenutzten Dachgeschosses mit insgesamt 18 neuen Wohnungen im Juli 2022 erfolgt. Zusätzlich wird die Gebäudehülle im Rahmen dieses Projekts saniert. Die Arbeiten werden voraussichtlich bis Mitte 2023 dauern. Momentan wird die Ölheizung beibehalten. Es ist jedoch geplant, die Liegenschaft am zukünftigen Fernwärmenetz anzuschliessen. Als Investitionskosten sind rund CHF 5.5 Millionen budgetiert. Der Umbau im Erdgeschoss und Untergeschoss wurde im März 2020 abgeschlossen.

Für die Liegenschaft an der Kohlenberggasse 19-23 in Basel (BS) wurde die Baubewilligung im April 2022 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 wurde geprüft, musste aber aus bauvorschriftlichen Gründen verworfen werden. Das Investitionsvolumen wird sich voraussichtlich auf CHF 14 Millionen belaufen.

Die Liegenschaft Chemin l'Ancien-Péage 2 und 4 in Versoix (GE) wird energetisch saniert. Dabei wird die Aussenhülle isoliert und die Liegenschaft ans Fernwärmenetz angeschlossen (Ersatz der Gasheizung). Baustart war im Juni 2022. Auf dem Dach und einem Teil der Fassaden ist vorgesehen, eine Photovoltaikanlage zu installieren. So kann der kantonale Standard HPE (haute performance énergétique) erreicht werden und bedeutende Subventionen erhalten werden. Die Sanierung erfolgt durch den Totalunternehmer Induni & Cie SA, Petit-Lancy. Die Sanierungskosten betragen insgesamt CHF 4.4 Millionen. Die Sanierung der Wohnungen ist in Planung. Der Mietzins wird anschliessend im Rahmen der kantonalen Genfer Gesetzgebung erhöht.

Bei den Liegenschaften in Etoy (VD) und Bussigny (VD) sind energetische Sanierungen in Planung mit der Isolation der Aussenhülle und dem Ersatz der Gas- und Ölheizungen durch Luft-Wasser-Wärmepumpen.

Weitere Projekte sind in Planung mit dem Umbau der Liegenschaft in Bellinzona (TI) und einer Stockwerkerhöhung der Liegenschaft an der Wylerfeldstrasse 11 in Bern (BE).

Entwicklungsprojekte

Für die 2021 bei der Sacheinlage von der Cassa Pensioni di Lugano erworbenen Baulandparzellen an der Via Marco da Carona und Via Ferri (Rione Madonnetta) in Lugano (TI) ist ein Neubauprojekt mit dem Bau von zwei Wohngebäuden mit insgesamt 65 Wohnungen vorgesehen. Die Baubewilligung wird im Februar 2023 beantragt. Im Rahmen des Neubauprojektes ist ebenfalls geplant, die bestehenden Wohngebäude mit 79 Wohnungen zu sanieren, um deren Attraktivität zu verbessern. Das geschätzte Investitionsvolumen beträgt rund CHF 40 Millionen und der voraussichtliche Baustart ist für 2024 geplant. Mit der Entwicklung wurde Implenja AG, Lugano, beauftragt. Für die Architektur zeichnet sich die Architektin Christina Guerra, Bellinzona, verantwortlich.

Bei der im Mai 2022 neu erworbenen Liegenschaft an der Route de Villars 37 in Freiburg (FR) ist geplant, den Wohnanteil zu erhöhen sowie die für Gesundheitsnutzung vorgesehenen Flächen auszubauen. Im Laufe des Jahres haben bereits Workshops mit der Gemeinde und dem Kanton stattgefunden und es ist geplant, die Baubewilligung in Kürze zu beantragen. Die bestehenden Mietverhältnisse werden auf Ende 2024 gekündigt. Insgesamt ist vorgesehen, ab 2025 für beide Anlagegruppen rund 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.

Im Herbst 2022 hat der Gemeinderat den Quartierplan für das Entwicklungsprojekt der Landparzelle «En Chise» im Zentrum von Crissier (VD) angenommen. Das überarbeitete Projekt geht auf zahlreiche Einwände ein, die während der öffentlichen Auflage eingegangen sind und zu einer Verzögerung des Quartierplanverfahrens geführt haben. Bei einer Annahme (Volksabstimmung) Mitte 2023 kann ein Baustart 2024 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.

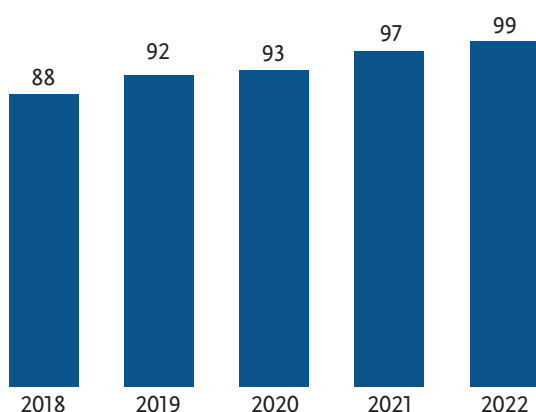
Bei der Entwicklung des Areals der ehemaligen Spinnerei an der Lorze in Baar (ZG) ist das Bebauungsplanverfahren am Laufen und die öffentliche Auflage hat Ende 2022 stattgefunden. Bei einer Annahme (Volksabstimmung), welche für Oktober 2023 erwartet ist, kann mit einem Baustart Ende 2024 gerechnet werden. 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 Muttenerstrasse/Rheinfelderstrasse in Birsfelden (BL) hat die Gemeinde den Quartierplan gutgeheissen. Die kantonale Vorprüfung steht nun bevor. Aufgrund der geplanten Änderung der Strassenführung wird sich der ursprünglich für Ende 2024 vorgesehene Baustart voraussichtlich um zwei Jahre verzögern. Es ist geplant, die Gewerbeliegenschaft mit einem Wohngebäude mit 86 Wohnungen zu ersetzen und den Aussenraum aufzuwerten (Verkehrsberuhigung). Das voraussichtliche Investitionsvolumen wird auf rund CHF 38 Millionen geschätzt. Halter AG, Münchenstein, ist mit der Entwicklung beauftragt. Das Büro Jessen Vollenweider, Basel, zeichnet sich für die Architektur verantwortlich.

Die neu im Januar 2022 erworbene gemischt genutzte Liegenschaft an der St.Jakob-Strasse 84 und 86 in Muttenz (BL) befindet sich im Quartier Apfhalter-Brügglimatt, für welches ein neuer Quartierplan ausgearbeitet wird. Ziel der Entwicklung ist eine Verdichtung und Erhöhung der Wohnnutzung. Aufgrund bestehender Mietverträge ist mit einem Baustart jedoch frühestens 2027 zu rechnen. Das geschätzte Investitionsvolumen beträgt rund CHF 15 Millionen im Falle eines Neubaus. 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.

Die im Oktober 2022 neu erworbene Liegenschaft an der Steinackerstrasse in Kloten (ZH) wird bis Ende 2025 an den bestehenden Mieter Lüchinger Schmid AG vermietet. Während dieser Periode ist geplant, die Parzellen weiterzuentwickeln mit dem Ziel ab 2029 einen Neubau mit einem hohen Wohnanteil zu erstellen. Das Investitionsvolumen wird auf rund CHF 55 Millionen geschätzt, wovon 49% auf die Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz entfallen.

Anzahl Anleger per 31. Dezember



Finanzierung

Die Fremdfinanzierungsquote per Stichtag 31. Dezember 2022 belief sich auf 22.3% (Vorjahr 21.6%). Der Stiftungsrat hat im Herbst 2022 die Fremdfinanzierungsstrategie angepasst. Die Zielfremdfinanzierungsquote beträgt neu 15% (früher strategische Bandbreite von 15-30%).

Die durchschnittliche Verzinsung der Fremdfinanzierungen lag per Stichtag 31. Dezember 2022 mit 1.14% deutlich über dem Vorjahr (0.08%). Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Zinsen für die kurzfristigen Hypotheken und Darlehen analog zu den sukzessiven Leitzinserhöhungen der Nationalbank angestiegen sind (Tabelle Übersicht Hypotheken und Darlehen siehe Anhang Seite 39).

Der Nettoertrag belief sich im Geschäftsjahr 2022 auf CHF 15.7 Millionen und liegt damit über dem Vorjahreswert (CHF 13.7 Millionen). Dies lässt sich einerseits auf die zusätzlichen Mieterträge der neu erworbenen Liegenschaften, sowie andererseits die Reduktion des Leerstands und der erfolgreichen Fertigstellung der Umbauprojekte in Grand-Lancy (GE), Spreitenbach (AG) und Genf (GE) zurückführen.

Ertragsentwicklung und Gesamterfolg

Der Sollmietertrag der Periode belief sich auf CHF 33.5 Millionen und stieg damit gegenüber dem Vorjahr (CHF 30.8 Millionen). Zurückzuführen war dies im Wesentlichen auf die Akquisition neuer Liegenschaften im Geschäftsjahr und die Sacheinlage der Liegenschaft in Lugano im Dezember 2021.

Die Mietausfallquote konnte erneut gesenkt werden und belief sich auf 4.6% (Vorjahr 5.8%), was hauptsächlich auf die allgemein gute Nachfrage nach Wohnungen in der ganzen Schweiz zurückzuführen ist. Die Mietausfallquote der Liegenschaften mit Wohnnutzung liegt neu bei 3.9% (Vorjahr 5%).

Die Aufwendungen für den Unterhalt der Liegenschaften (Instandhaltung) im Verhältnis zum Sollmietertrag stiegen auf 14% (Vorjahr 9.6%), bleiben jedoch zusammen mit der Instandsetzung im Rahmen der Vorjahre.

Die Aufwendungen bei der Instandsetzung betragen 11.4% und lagen damit tiefer als im Vorjahr (16.4%) jedoch im Rahmen der Vorjahre.

Der Betriebsaufwand in Prozent des Sollmietertrages von 17.6% stieg leicht gegenüber dem Vorjahr (16.4%), was durch Aufwendungen zur Messung und Analyse der Energieverbrauchsdaten der Liegenschaften zu erklären ist.

Die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) ist mit 63.42% gegenüber dem Vorjahr (63.69%) praktisch unverändert.

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres betrug CHF 15.7 Millionen (Vorjahr 13.7 Mio.). Die Zunahme erklärt sich durch die höheren Mietzinseinnahmen. Zusammen mit den nicht realisierten Kapitalgewinnen bei Ankäufen und der jährlichen Neubewertung des Portfolios resultierte ein Gesamterfolg von CHF 33.6 Millionen (Vorjahr 43.6 Mio.).

Wertentwicklung Liegenschaften

Die Schätzungen der Liegenschaften werden von Wüest Partner AG je rund hälftig per 30. Juni und 31. Dezember aktualisiert. 42 Liegenschaften wurden höher, 10 tiefer und 9 in etwa gleich bewertet.

Die angewendeten Diskontsätze wurden dabei im Juni 2022 um durchschnittlich 0.17% gesenkt und im Dezember 2022 durchschnittlich um 0.08%. Der durchschnittliche Diskontsatz lag im Juni 2022 bei 3.02% (Vorjahr 3.19%) und im Dezember bei 2.92% (Vorjahr 3.0%). Die Bandbreite der Diskontsätze liegt zwischen 2.6% und 4% (Vorjahr 2.7% und 4.1%).

Nachhaltigkeit

Die Anlagegruppe hat für die Datenerhebung und das Monitoring von Energieverbrauchsdaten und Emissionswerten sowie der Modellierung einer Renovationsplanung 2021 die Firma Signa-Terra beauftragt.

Die Anlagegruppe beabsichtigt dank verbesserter Dämmstandards bei Neu- und Umbauten, der energetischen Sanierung von Altbauten und dem Ersatz von fossilen Wärmeträgern (Heizöl und Gas) für Heizzwecke durch nicht-fossile Energieträger (Fernwärme, Wärmepumpen, Holz, Photovoltaik etc.) die Treibhausgasemissionen und den Energieverbrauch in den nächsten Jahren zu senken.

Im Geschäftsjahr 2022 wurde die Sanierung der Liegenschaft in Grand-Lancy (GE) abgeschlossen. Dabei wurde die Gebäudehülle saniert und um drei GEAK-Klassen verbessert (neu B auf einer Skala von A-G) und die Gasheizung durch einen Fernwärmeanschluss ersetzt.

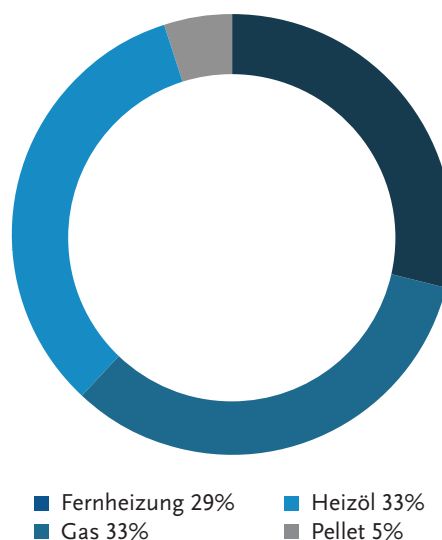
2023 werden in in den Liegenschaften in Rümlang (ZH) und Versoix (GE) die Öl- bzw. Gasheizung durch Fernwärme ersetzt. Die Liegenschaft in Versoix wird zusätzlich isoliert, um einen hohen Energieeffizienzstandard (haute performance énergétique) zu erreichen. Bei den Liegenschaften in Etoy (VD) und Bussigny (VD) ist 2023 geplant, die Gas- und Ölheizungen durch Luft-Wasser-Wärmepumpen zu ersetzen sowie die Gebäudehüllen zu isolieren.

Ab diesem Jahr publiziert die Anlagegruppe erstmals die 2022 von KGAST eingeführten einheitlichen Kennzahlen zur Nachhaltigkeit.

Kennzahlen :

1. Abdeckungsgrad
Wärme 72%
Allgemeinstrom 78%
2. Energieträgermix
Fernwärme : 29%
Gas : 33%
Heizöl : 33%
Pellet : 5%
3. Energieverbrauch (exkl. Mieterstrom)
Wärme : 13 100 272 kWh
Allgemeinstrom: 815 663 kWh
4. Energieintensität
Wärme : 430 MJ/m²/an
Allgemeinstrom: 6.76 kWh/m²
5. Treibhausgasemissionen:
2 880 Tonnen CO₂
6. Intensität der Treibhausgasemissionen:
28.16 kg CO₂/m²

Energiemix
Basis Energiebezugsfläche nach Signa-Terre



Transaktionen und Neubauprojekte

01.01. – 31.12.2022

KÄUFE FERTIGE BAUTEN	Datum	Kaufpreis in CHF
Muttenz, St-Jakobstrasse 84-86 (BL)	01.01.2022	7'519'731
Fribourg, Villars 37 (FR)	02.05.2022	10'964'362
Kloten, Steinackerstrasse 35, 37, 39 (ZH)	07.10.2022	21'458'224
Total		39'942'317

NEUBAUPROJEKTE	Datum	Investitionen
Kriens, Nidfeldstrasse 2u-v (LU)	01.01. - 31.12.2022	5'511'359
Lausanne Malley, Rue du Grand-Pré 8-10 (VD)	01.01. - 31.12.2022	3'138'842
Total		8'650'200

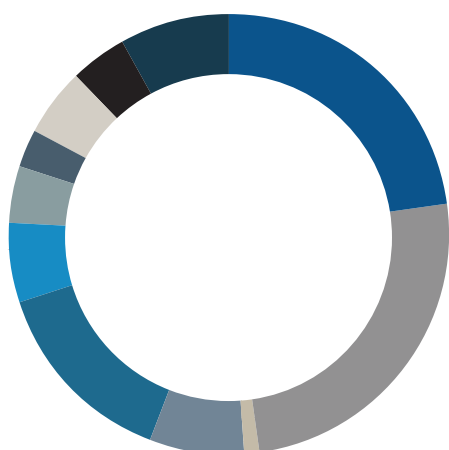


Bild: Yannic Bartolozz

Chemin de l'Ancien Tram, Mézières

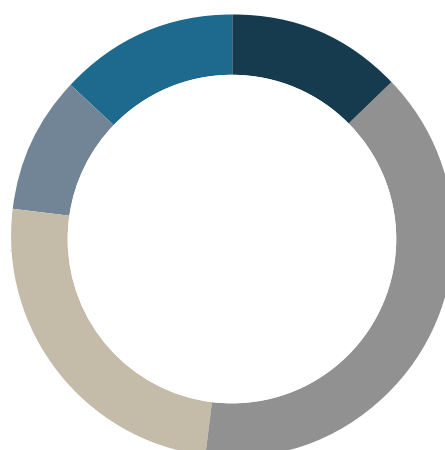
Portfoliostruktur nach Verkehrswerten per 31. Dezember 2022

Nach Kantonen



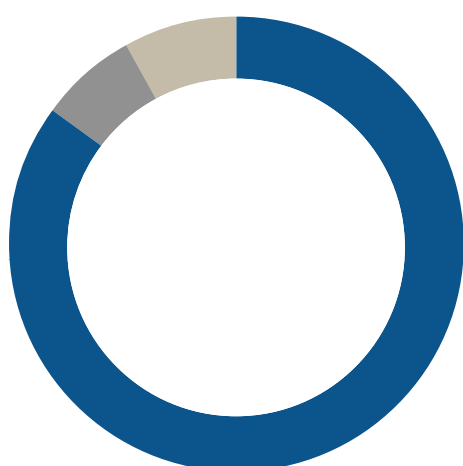
■ GE 23%	■ BL 4%
■ VD 25%	■ ZG 3%
■ FR 1%	■ BE 5%
■ AG 7%	■ NE, SG, SO, ZH, LU 4%
■ BS 14%	■ TI 8%
■ VS 6%	

Nach Marktregionen Monitoring Regionen nach Wüest Partner



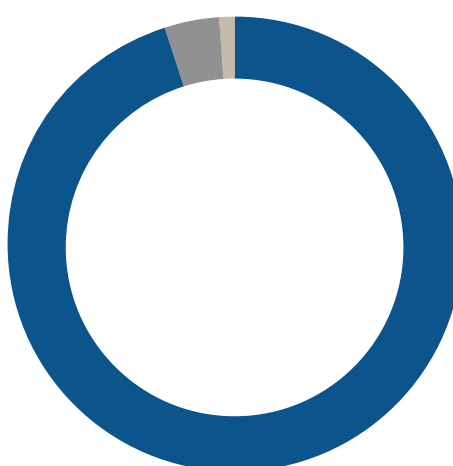
■ Südschweiz 13%	■ Westschweiz 10%
■ Genfersee 39%	■ Deutschschweiz andere 13%
■ NW-Schweiz 25%	

Nach Nutzungsarten



■ Wohnen 85%
■ Gemischt 7%
■ Kommerziell 8%

Nach Objektstrategien



■ Bestand 95%
■ Neubauprojekte 4%
■ Bauland 1%

Inventar der Grundstücke per 31. Dezember 2022

WOHNLIEGENSCHAFTEN										
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 31.12.	Mietzinsausfälle	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				1'797	56	566'609'452	697'529'764	28'132'413	-1'099,522	3.9%
Bergdietikon	Egelseestrasse 8	AG	1983	6	1	3'122'338	4'196'000	161'214.00	-4'551.50	2.8%
Holderbank	Buchenweg 12,13,14,15	AG	2014	69	0	21'882'544	25'700'000	1'162'631.85	-31'216.00	2.7%
Oberrohrdorf	Badenerstrasse 6,8,10,12	AG	1963	36	0	7'356,674	11'085'555	476'346.00	-27'619.00	5.8%
Spreitenbach	Poststrasse 180	AG	1966	49	0	14'328'842	17'620'000	578'624.70	-51'909.45	9.0%
Bern	Gotenstrasse 21	BE	1959	20	3	5'389'068	8'770'000	340'689.00	-31'540.00	9.3%
Bern	Wylerfeldstrasse 11	BE	1975	24	0	4'823'878	4'969'662	256'742.55	-1'566.35	0.6%
Burgdorf	Eyfeldweg 1-3	BE	1956	18	0	2'622'442	3'639'000	158'760.00	-4'660.00	2.9%
Hindelbank	Unterdorfweg 6-8	BE	1965	12	0	3'154'201	3'837'000	84'027.30	-28'620.00	34.1%
Kirchlindach	Lindachstrasse 15C	BE	1998	9	0	2'897'828	2'775'000	148'901.40	-1'600.15	1.1%
Krauchthal	Aegerte 13	BE	1996	9	0	2'297'828	2'222'000	135'028.00	-10'166.00	7.5%
Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 76 c,d,e	BE	1996	24	0	8'466'191	9'523'000	479'916.00	-20'899.70	4.4%
Muttenz	Hofackerstrasse 61	BL	1974	0	2	9'770'570	10'570'000	552'500.40	-	0.0%
Pratteln	Augsterheglistrasse 52,56	BL	1964	21	0	6'653'592	7'938'000	341'445.40	-22'752.00	6.7%
Basel	Erlkönigweg 31-41	BS	2015	48	0	19'764'001	31'980'000	1'107'642.60	-11'940.80	1.1%
Basel	St-Jakob Strasse 187, 189, 191	BS	2020	117	3	46'496'218	67'680'000	2'475'950.40	-127'924.20	5.2%
Bernex	Chemin de Pré-Polly 12	GE	1977	6	0	2'299'806	3'177'000	130'568.00	-	0.0%
Bernex	Sous-Le-Têt 27,28,30	GE	1970	22	0	9'675'954	14'260'000	563'648.00	-16'840.00	3.0%
Genf	Rue de Lyon 14	GE	1960	26	4	12'425'870	14'580'000	518'918.00	-1'130.00	0.2%
Genf	Rue de Neuchâtel 8	GE	1959	21	2	11'860'162	13'330'000	451'580'50	-45'520.00	10.1%
Grand Lancy	Avenue des Communes-Réunies 62,76	GE	1967	162	9	48'020'466	57'190'000	1'510'999.05	-126'319.39	8.4%
Meyrin	Avenue Francois-Besson 22	GE	1967	28	1	7'817'747	11'612'192	523'482.50	-2'408.00	0.5%
Meyrin	Mategnin 67-69	GE	1967	34	0	12'400'948	18'875'130	734'990.20	-7'974.70	1.1%
Vernier	Rue Grange Lévrier 12-13	GE	1976	47	0	16'363'617	20'360'000	899'890.35	-2'901.75	0.3%
Versoix	Chemin de l'Ancien-Péage 2,4	GE	1963	70	5	25'441'540	25'550'000	1'211'100.40	-35'467.55	2.9%
Le Landeron	Route de la Neuveville 43-43a-43b	NE	1902	24	0	5'861'951	5'932'000	270'527.00	-37'032.00	13.7%
St-Aubin-Sauges	Rue du Senet 5	NE	1971	10	4	4'181'950	4'163'000	194'098.32	-5'040.00	2.6%
Sargans	Ragazerstrasse 37a	SG	1994	11	0	2'910'756	3'158'000	175'586.60	-8'710.00	5.0%
Bellinzona	Via San Gottardo 6/8/10	TI	1967	42	1	10'331'485	10'950'000	372'569.05	-	0.0%
Locarno	Via Angelo Nessi 42	TI	1969	42	0	9'213'173	9'877'000	449'290.60	-18'786.10	4.2%
Locarno	Via Dr. Giovanni Varesi 54,56	TI	1967	56	0	12'388'062	13'310'000	587'293.80	-4'886.90	0.8%
Lugano	Via Marco da Carona 19-27 et Via Ferri 22-26	TI	1940	79	0	21'796'968	21'500'000	782'497.10	-	0.0%
Lugano	Via al Gaggio 15	TI	2020	14	0	6'605'835	6'913'256	230'690.00	-2'300.00	1.0%
Aigle	Chemin des Dents du Midi 42	VD	1990	23	0	5'825'483	6'169'000	319'749.50	-17'081.15	5.3%
Bussigny	Rue de l'industrie 5	VD	1963	16	0	4'189'522	4'755'000	197'910.00	-5'757.00	2.9%
Crissier	Chemin des Lentillières 5 d-g	VD	2020	90	6	42'763'102	58'040'000	2'097'434.15	-18'540.50	0.9%
Epalinges	Grand Chemin 59	VD	1984	9	0	3'268'748	3'940'000	182'281.50	-1'905.50	1.0%
Etoy	Clos Devant 2-4, Jura 1	VD	1992	24	2	9'006'191	11'310'000	528'921.00	-5'545.00	1.0%
Lausanne	Chemin Aimé-Steinlen 10	VD	2002	12	0	5'960'094	9'103'000	348'010.00	-14'378.98	4.1%
Lausanne	Route du Châtelard 52,52a,52b	VD	1970	39	5	14'355'624	16'904'343	641'314.50	-10'215.50	1.6%
Mézières	Chemin de l'Ancien-Tram 2,4,6,8,10	VD	2012	55	0	17'871'646	22'280'000	1'076'089.00	-10'879.85	1.0%

WOHNLIEGENSCHAFTEN										
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 31.12.	Mietzinsausfälle	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
Payerne	Rue de la Gare 4-4bis	VD	1993	24	3	6'066'436	6'632'000	381'458.10	-11'282.05	3.0%
Pully	Villardiez 40	VD	1965	10	0	3'087'713	3'808'000	142'522.50	-1'642.50	1.2%
Servion	Chemin du Moléson 1,3,5,7	VD	1992	24	0	7'304'682	9'294'000	531'850.00	-47'056.00	8.8%
Servion	Route du Vieux Collège 5,7	VD	1991	39	0	10'802'296	12'610'000	675'617.90	-19'783.25	2.9%
St. Prex	Chemin du Cherrat 8	VD	1974	19	0	4'592'246	6'540'969	249'518.00	-	0.0%
Vevey	Ch. De Pomey 14a	VD	1963	17	0	5'839'036	6'163'250	233'867.74	-9'048.50	3.9%
Martigny	Rue des Finettes 32	VS	1975	66	0	12'636'770	14'190'000	740'753.40	-40'796.68	5.5%
Port-Valais	Les vieilles Chenevières 76a-b, 80a-b	VS	2018	85	2	14'579'427	14'810'407	649'975.50	-34'216.00	5.3%
Sion	Avenue de Pratitori 29	VS	1962	29	3	5'980'454	6'094'000	256'864.00	-12'175.00	4.7%
Vouvry	Vieux Port 5-7	VS	1964	45	0	10'098'023	12'480'000	580'878.50	-145'616.50	25.1%
Oberengstringen	Zürcherstrasse 153	ZH	1951	9	0	2'265'736	2'881'000	132'648.00	-1'320.00	1.0%
Rümlang	Friedackerstrasse 7	ZH	1955	6	0	1'493'719	2'282'000	96'601.00	-	0.0%
LIEGENSCHAFTEN MIT GEMISCHTER NUTZUNG										
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 31.12.	Mietzinsausfälle	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				152	40	61'145'748	57'645'036	1'856'401	-138'090	7.4%
Muttenz	St-Jakobstrasse 84-86	BL	1948	7	6	7'519'731	9'932'000	473'303.00	-117'051.00	24.7%
Basel	Kohlenberggasse 19-23	BS	1971	42	8	24'352'444	20'730'000	522'276.00	-	0.0%
Freiburg	Villars 37	FR	1989	79	20	11'277'452	11'153'036	199'780'85	-4'288.90	2.1%
Solothurn	Oberer Winkel 1,3, Bernstorstrasse 6	SO	1986	12	3	5'846'542	5'000'000	266'077.35	-16'750.00	6.3%
Yverdon	Rue du Lac 49, Rue du Collège 2	VD	1960	12	3	12'149'577	10'830'000	394'964.00	-	0.0%
KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN										
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 31.12.	Mietzinsausfälle	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				1	149	75'087'765	77'781'216	3'200'193	-311'399	9.7%
Bern	Wangenstrasse 86a	BE	2002	0	15	9'028'687	8'968'000	282'071.32	-0.10	0.0%
Birsfelden	Rheinfelderstrasse 2, Muttenzerstrasse 1,3,5,7	BL	1983	1	3	7'111'037	6'869'501	213'927.60	-0.60	0.0%
Meyrin	Grenets 18	GE	1995	0	6	11'530'763	11'110'000	714'580'00	-17'369.60	2.4%
Baar	Langgasse 40 / Haldenstrasse 1/3/5	ZG	1903	0	125	25'959'055	26'784'515	1'665'372.11	-294'028.99	17.7%
Kloten	Steinackerstrasse 35, 37, 39	ZH	1978	0	29	21'458,224	24'049'200	324'242.00	-	0.0%
TOTAL FERTIGE BAUTEN				Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 31.12.	Leerstand	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				1950	245	702'842'964	832'956'016	33'189'007.59	-1'549'010.69	4.7%
NEUBAUPROJEKTE										
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 31.12.	Leerstand	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				180	0	31'151'487	36'687'000	339'141	-	0.0%
Kriens	Nidfelfdstrasse 2u-v	LU	-	104	0	14'188'331	14'847'046	-	-	-
Lausanne Malley	Rue du Grand-Pré 8-10	VD	-	76	0	16'963'156	21'839'954	339'141.00	-	0.0%
TOTAL NEUBAUPROJEKTE				Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 31.12.	Leerstand	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				180	0	31'151'487	36'687'000	339'141.00	-	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 4/14ème	VD	-	0	0	8'659'595	8'659'595	-	-	-
GESAMTTOTAL				Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 31.12.	Leerstand	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				2130	245	742'654'046	878'302'611	33'528'148.59	-1'549'010.69	4.6%

Jahresrechnung

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Vermögensrechnung⁸

AKTIVEN	31.12.2021 CHF	31.12.2022 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	1'438'417	1'180'725
Kurzfristige Forderungen	7'350'187	7'477'847
Aktive Rechnungsabgrenzungen	351'864	787'885
Total Umlaufvermögen	9'140'468	9'446'457
Anlagevermögen		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	-	-
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) MEG	8'652'067	8'659'595
Angefangene Bauten (inkl. Land)	27'279'156	36'687'000
Fertige Bauten (inkl. Land)	734'471'823	770'969'266
Fertige Bauten (inkl. Land) MEG	26'392'595	61'986'750
Total Anlagevermögen	796'795'641	878'302'611
Total Aktiven	805'936'109	887'749'067

PASSIVEN	31.12.2021 CHF	31.12.2022 CHF
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	14'202'347	8'814'952
Langfristige Verbindlichkeiten	-	-
Passive Rechnungsabgrenzungen	6'673'323	5'228'028
Hypothekarschulden	172'501'285	195'541'285
Rückstellungen	-	-
Latente Steuern	28'480'456	35'520'593
Total Fremdkapital	221'857'411	245'104'858
Nettovermögen	584'078'698	642'644'210
Total Passiven	805'936'109	887'749'067

⁸ Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

Erfolgsrechnung⁹

	01.01. - 31.12.2021 CHF		01.01. - 31.12.2022 CHF	
Mietertrag netto	29'050'238	94.2%	31'979'138	95.4%
Soll-Mietertrag (netto)	30'833'875	100.0%	33'528'149	100.0%
Minderertrag Leerstand	-1'694'396	-5.5%	-1'497'985	-4.5%
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-89,241	-0.3%	-51,026	-0.1%
Unterhalt Immobilien	-8'017'687	-26.0%	-8'521'345	-25.4%
Instandhaltung	-2'964'733	-16.4%	-3'841'496	-11.4%
Instandsetzung	-5'052'954	-9.6%	-4'679'849	-14.0%
Betriebsaufwand	-5'052'012	-16.4%	-5'910'625	-17.6%
Ver- und Entsorgungskosten	-2'499	0.0%	-15'726	0.0%
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-1'570'511	-5.1%	-1,684'093	-5.0%
Forderungsverluste, Delkredereveränderung	44'175	0.1%	-298'350	-0.9%
Versicherungen	-301'694	-1.0%	-342'794	-1.0%
Bewirtschaftungshonorare	-1'191'060	-3.9%	-1'271'793	-3.8%
Vermietungs- und Insertionskosten	-192'910	-0.6%	-63'557	-0.2%
Steuern und Abgaben	-911'545	-3.0%	-975'402	-2.9%
Übriger operativer Aufwand	-925'968	-3.0%	-1'258'910	-3.8%
Operatives Ergebnis	15'980'539	51.8%	17'547'168	52.3%
Sonstige Erträge	356'973	1.2%	1'190'167	3.5%
Zinsertrag	87'457	0.3%	126'560	0.4%
Sonstige Erträge	269'516	0.9%	1'063'607	3.1%
Finanzierungsaufwand	-408'224	-1.3%	-755'839	-2.3%
Hypothekarzinsen	-361'338	-1.2%	-661'935	-2.0%
Sonstige Passivzinsen	-46'886	-0.2%	-93'904	-0.3%
Verwaltungsaufwand	-2'802'303	-9.1%	-2'959'960	-8.8%
Management Fee	-2'529'803	-8.2%	-2'721'240	-8.1%
Honorare Anlagekomitee	-7'031	0.0%	-9'158	0.0%
Vergütung an Verwaltungsrechnung	-79'262	-0.3%	-48'241	-0.1%
Schätzungsaufwand	-104'191	-0.3%	-102'081	-0.3%
Revisionsaufwand	-67'548	-0.2%	-58'742	-0.2%
Übriger Verwaltungsaufwand	-14'468	0.0%	-20'498	-0.1%
Ertrag/Aufwand aus Mutation Ansprüche	581'141		725'600	-
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	581'141		725'600	-
Nettoertrag des Rechnungsjahres	13'708'127		15'747'134	

⁹ Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

	01.01. - 31.12.2021 CHF	01.01. - 31.12.2022 CHF
Total Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	270'265	5'385
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	270'265	5'385
Realisierter Erfolg Rechnungsjahr	13'978'392	15'752'518
Nicht realisierte Kapitalgewinne (netto)	29,603,664	17,831,304
Nicht realisierte Kapitalgewinne	37'468'908	31'556'333
Nicht realisierte Kapitalverluste	-1'316'829	-6'684'892
Veränderung latente Steuern	-6'548'415	-7'040'137
Gesamterfolg der Berichtsperiode	43'582'056	33'583'822

ENTWICKLUNG ANSPRUCHSBESTAND	01.01. - 31.12.2021 Ansprüche	01.01. - 31.12.2022 Ansprüche
Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode	311'000.7893	328'754.0801
Ausgaben	17'753.2908	21'727.3862
Rücknahmen	-	-
Bestand am Ende der Rechnungsperiode	328'754.0801	350'481.4663

VERÄNDERUNG NETTOVERMÖGEN	01.01. - 31.12.2021 CHF	01.01. - 31.12.2022 CHF
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	521'529'979	584'078'698
Ausgabe von Ansprüchen (Kapitalabruf)	-	26'264'385
Ausgabe von Ansprüchen (Sacheinlage Lugano)	20'546'144	-
Rücknahme von Ansprüchen	-	-
Ausschüttung	-10'885'028	-13'478'917
Wiederanlage	9'305'548	12'196'223
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	43'582'056	33'583'822
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres	584'078'698	642'644'210

ANLAGEGRUPPE GESUNDHEITSIMMOBILIEN SCHWEIZ



Bild: Yannic Bartolozzi

Chemin des Lentillères, Crissier

Anlagentätigkeit und Ergebnisse

Portfolioentwicklung

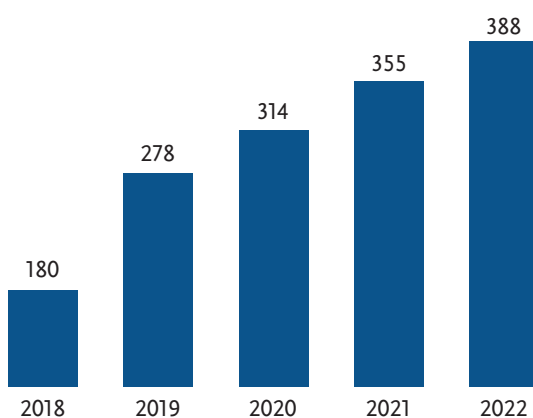
Das Portfolio umfasst am 31. Dezember 2022 fünfzehn Liegenschaften. Im Mai 2022 wurde in Freiburg (FR) eine gemischt genutzte Liegenschaft im Miteigentum erworben. Zusätzlich zu dieser Akquisition über CHF 10.9 Millionen wurden Investitionen in die laufenden Neubauprojekte in Kriens (LU), Orbe (VD) und Boudry (NE) in Höhe von insgesamt CHF 20.2 Millionen getätigt. Zusammen mit der Aktualisierung der Schätzungen des Portfolios per 30. Juni und 31. Dezember 2022 stieg das Anlagevermögen in der Berichtsperiode von CHF 355 Millionen (31.12.2021) auf CHF 388 Millionen per 31.12.2022.

Ende Dezember 2022 bestand das Portfolio aus zehn fertigen Bauten, drei Neubauprojekten und zwei Baulandgrundstücken. Auf Basis der aktuellen Marktwerte machen die fertigen Bauten 80% (Vorjahr 84%) des Anlagevermögens aus, Neubauprojekte 17% (12%) und Bauland 3% (4%).

Auf Basis der Sollmieteinnahmen beträgt der Anteil mit medizinischer Nutzung 78% (Vorjahr 79%), der Anteil Alterswohnen 11% (12%) und der Anteil übrige Nutzung 11% (9%) am Portfolio. 47% (49%) des Portfolios entfallen dabei auf Kliniken, 20% (20%) auf medizinische Zentren, 12% (12%) auf Alterswohnen, 10% (10%) auf Pflegeheime, 5% (5%) auf Wohnungen, 2% (2%) auf andere Nutzungsformen im medizinischen Bereich und 4% (2%) auf übrige Nutzungen. Eine Übersicht mit Grafiken befindet sich auf Seite 27.

Die gewichtete Restlaufzeit der kommerziellen Mietverträge (ohne Wohnnutzung) ging gegenüber 2021 leicht zurück von 18.1 Jahren auf 16.6 Jahre per Ende des Geschäftsjahres 2022.

Anlagevermögen in MCHF per 31. Dezember



Käufe Liegenschaften

Kauf einer Liegenschaft in Fribourg (FR)

Im Mai 2022 erwarb die Anlagegruppe die heute gemischt genutzte Liegenschaft, als Au Parc Hôtel bekannt, an der Route de Villars 37, in Freiburg (FR) im Miteigentum (50%) zusammen mit der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz, welche die anderen 50% erwarb. Das Investitionsvolumen (Miteigentumsanteil von 50%) beläuft sich auf CHF 10.9 Millionen. 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 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 im August 2022 genehmigt. Die Projektanpassung führt zu einer Verzögerung des Baus. Der Bau wird neu 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 Implenia 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 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 Gesamtinvestitionsvolumen für das Bauland und das Neubauprojekt beläuft sich auf rund CHF 30.1 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 Ende Juni 2023 von Orlati Real Estate SA geliefert. Die Firma CSC Costruzioni SA, Niederlassung Lausanne, ist mit der Bauausführung beauftragt.

Das gesamte Investitionsvolumen beläuft sich auf rund CHF 37 Millionen. Der Mietbeginn der Mietflächen fängt ab dem 1. Juli 2023 an.

Das Neubauprojekt befindet sich an einem gut erschlossenen Standort an der Orbe im rasch wachsenden Stadtteil Moulin. Die vermietbare Fläche beläuft sich auf insgesamt rund 6'800 m². Die Gebäude werden SEED-zertifiziert und erfüllen damit die Anforderungen an die Nachhaltigkeit. Die SEED-Zertifizierung wurde von der Schweizerischen Vereinigung für nachhaltige Quartiere entwickelt. SEED ist eine einzigartige und unabhängige Zertifizierung, die auf sechs Grundprinzipien beruht und von der Vereinigung an Areale vergeben wird, die die Prinzipien anhand von 30 definierten Leistungszielen und 60 gemessenen Indikatoren erfüllen.

Neubauprojekt Seniorenresidenz in Kriens (LU)

Der Baustart für die Seniorenresidenz in Kriens (LU) ist im Januar 2022 erfolgt. Das Projekt mit dem Bauland 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. Das 2017 in der Schweiz eingeführte LEA-Label ist das weltweit erste Gütesiegel mit Zertifizierung für hindernisfreie und altersgerechte Wohnungen. Mit der Realisierung ist Losinger Marazzi AG als Totalunternehmer beauftragt. Das Investitionsvolumen des Projekts beträgt rund CHF 33.8 Millionen. Das Neubauprojekt läuft planmässig.

Bauprojekte in Fribourg (FR), La-Chaux-de-Fonds (NE), Muttenz (BL) und Montreux (VD)

Die Anlagegruppe hat im August 2021 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. Mit der Aufstockung der Behindertenwerkstätte um zwei Stockwerke plus Attika in La Chaux-de-Fonds soll Wohnraum für Menschen mit Behinderung und Wohnungen für Personen mit eingeschränkter Mobilität vor Ort geschaffen werden.

Durch den Bau von zwei zusätzlichen Stockwerken in Freiburg sollen Wohnungen für ältere Menschen entstehen, die der SIANorm 500 (hindernisfreie Bauten / hindernisfreie Architektur) entsprechen. Beim Entwicklungsprojekt in La Chaux-de-Fonds gab es Einsprüche. Die Baugenehmigung wird voraussichtlich in der ersten Hälfte des Jahres 2023 erteilt. Bei dem Projekt in Fribourg wurde ein Teil der Einsprüche behandelt. Bei anderen Einsprüchen sind noch Gespräche im Gange. Das Ziel wäre, die Baugenehmigung in der zweiten Hälfte des Jahres 2023 zu erhalten.

In Muttenz sind die Ausbauarbeiten für die Geschosse vier bis sechs im Gange, um die Flächen für den Bezug der neuen Mieter Ende Februar 2023 vorzubereiten. Die Investitionen als Mieterdarlehen belaufen sich auf CHF 4.8 Millionen. Mietbeginn für das 5. und 6. Geschoss (1'300m²) war per 1. September 2022.

Die Anlagegruppe entwirft zusammen mit der Clinique CIC in Clarens ein Erweiterungsprojekt von ca. 1'000 m² für Poliklinik-Aktivitäten. Das Ziel wäre, in der ersten Hälfte des Jahres 2023 eine Baueingabe zu stellen.

Entwicklungsprojekte

Entwicklungsprojekt «En Chise» in Crissier (VD)

Im Dezember 2019 hat die Anlagegruppe für rund CHF 2.2 Millionen einen Miteigentumsanteil von 1/14 an einer Baulandparzelle in Crissier erworben. Die Parzelle 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 - bis 2025 soll zusätzlich eine direkte Busverbindung nach Lausanne entstehen. Zurzeit läuft das Quartierplanverfahren mit der geplanten Umnutzung von einer Industriezone in eine gemischt genutzte Zone. Im Herbst 2022 hat der Gemeinderat den Quartierplan für das Entwicklungsprojekt der Landparzelle «En Chise» im Zentrum von Crissier angenommen. Das überarbeitete Projekt geht auf zahlreiche Einwände ein, die während der öffentlichen Auflage eingegangen sind und zu einer Verzögerung des Quartierplanverfahrens geführt haben. Bei einer Annahme der Volksabstimmung Mitte 2023 wäre ein Baustart 2024 denkbar, sofern es keine weiteren Verzögerungen gibt. Das Grundstück wird zu Gestehungskosten bilanziert. Das geplante Investitionsvolumen beträgt rund CHF 15 Millionen.

Grundstück in Ingenbohl-Brunnen (SZ)

Im April 2021 erwarb die Anlagegruppe ein Baulandgrundstück in Ingenbohl-Brunnen. 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. 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. Mit der Zusammenlegung der beiden Parzellen könnte die bebaubare Fläche optimiert werden. Eine Machbarkeitssstudie hat das Entwicklungspotential bestätigt und ein Konsultationsverfahren mit den Behörden wird von einem Stadtplaner durchgeführt. Das Ziel ist, innerhalb eines Zeithorizonts von drei bis fünf Jahren einen neuen Quartierplan zu erstellen.

Entwicklungsprojekt in Freiburg (FR)

Für die im Mai 2022 neu erworbene Liegenschaft an der Route de Villars 37, Freiburg (Miteigentum je hälftig mit der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz) ist geplant, den Wohnanteil zu erhöhen sowie die für Gesundheitsnutzung vorgesehene Flächen auszubauen. Insbesondere eine Se-

nierenresidenz, Arztpraxen und ein Patientenhotel sind angedacht. In den letzten Monaten haben bereits Workshops mit der Gemeinde und dem Kanton stattgefunden, die gut vorangekommen sind. Es ist vorgesehen, eine Baueingabe in 2023 einzureichen und ab 2025 auf dem Areal insgesamt über 10'000m² neue Flächen mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 42 Millionen zu erstellen. Mit der Entwicklung wurde HRS Real Estate AG, St-Sulpice beauftragt. Die derzeitigen Mietverträge werden bis zum 31.12.2024 gekündigt.

Finanzierung und Eigenkapital

Die Fremdfinanzierungsquote per Stichtag 31. Dezember 2022 beläuft sich auf 16.9% (2021: 24.7%). Der Stiftungsrat hat im Herbst 2022 die Fremdfinanzierungsstrategie angepasst. Die Zielfremdfinanzierungsquote beträgt neu 15% (früher strategische Bandbreite von 15-30%).

Die durchschnittliche Verzinsung der Fremdfinanzierung stieg im Vergleich zum Vorjahr von 0.40% auf 0.55% per Stichtag 31.12.2022 (Tabelle Übersicht Hypotheken und Darlehen siehe Anhang Seite 39). Alle neuen Finanzierungen wurden mit einer kurzfristigen SARON Hypothek mit einer Laufzeit von einem Monat abgeschlossen. Die Restlaufzeit der Fremdkapitalfinanzierung betrug per Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 0.75 Jahre (Vorjahr 1.18 Jahre). Die kürzere durchschnittliche Restlaufzeit ist auf den Abschluss der SARON-Hypothek zurückzuführen.

Während des Berichtszeitraums wurden Ansprüche im Wert von CHF 57.8 Millionen (Kapitalerhöhungen und Wiederanlage aus Ausschüttung) ausgegeben. Im Juni 2022 wurde das Eigenkapital im Rahmen eines Kapitalabrufs um CHF 23.1 Millionen erhöht. Im November 2022 wurde das Eigenkapital durch einen zweiten Kapitalaufruf um CHF 27.3 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 beliefen sich auf CHF 27.7 Millionen per Ende Dezember 2022 (Vorjahr CHF 77.7 Millionen).

Ertragsentwicklung und Gesamterfolg

Der Sollmietertrag der Periode stieg im Vergleich zum Vorjahr auf CHF 14.4 Millionen (2021: CHF 13.3 Millionen). Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf den Bezug der Liegenschaft im Quartier Oassis in Crissier (100 Alterswohnungen, 1'900 m² medizinische Mietfläche) sowie auf den Erwerb der Liegenschaften in Freiburg im Oktober 2021 und Mai 2022 zurückzuführen. Mietzinserhöhungen bei Mieterwechseln und aufgrund der Indexierung der Mietverträge führte zu einem Anstieg des Mietertrages.

Die Mietausfallquote sank gegenüber dem Vorjahr auf 2.58% (Vorjahr 5.14%). Die Erstvermietung der Alterswohnungen in Crissier führte zu diesem Sinken. In Bezug auf die derzeit leerstehenden Flächen wurden Mietverträge für die vierte, fünfte und sechste Etage des Gebäudes in Muttenz sowie für Lagerräume in La Chaux-de-Fonds unterzeichnet.

Die Aufwendungen für den Unterhalt der Liegenschaften im Verhältnis zum Sollmietertrag betrugen 4.6% und lagen damit unter dem Vorjahreswert (5.8%). Die Liegenschaften sind im Allgemeinen in einem sehr guten Zustand und überwiegend neu gebaut. Bei Mieterwechseln werden die

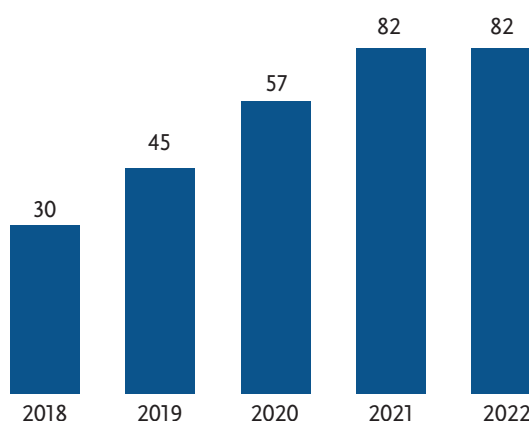
Wohnungen in den Liegenschaften in Freiburg und Genf regelmäßig Instand gesetzt oder renoviert, um die Wiedervermietung zu optimieren. Die Betriebskosten belaufen sich auf 9.8% der Sollmiete und liegen damit über dem Vorjahr (8.4%). Die Inbetriebnahme des Gebäudes in OASSIS Crissier, die nicht an einen Betreiber gesamtvermietet ist, sondern über das traditionelle Modell mit einem Bewirtschafter vermietet wird, ist der Hauptgrund dafür. Die nicht verrechenbaren Heiz- und Nebenkosten für die leerstehenden Flächen bei Beginn der Vermietung in den Gebäuden in Crissier und die leerstehenden Flächen in Muttenz hatten eine signifikante Auswirkung auf die Betriebskosten. Das operative Ergebnis für 2022 wurde verbessert. Dieses beläuft sich auf 83.0% im Vergleich zu 80.6% im Vorjahr. Der Nettoertrag für die Berichtsperiode betrug CHF 12.2 Millionen (2021: CHF 9.5 Millionen). Der Verwaltungsaufwand sank auf 9.7% der Sollmiete (Vorjahr 10.4%) und der Ertrag aus Mutation von Ansprüchen war höher aufgrund den zwei Kapitalabrufen. Zusammen mit den nicht realisierten Kapitalgewinnen aus Akquisitionen und der leicht positiven Entwicklung der Verkehrswerte der Portfolioobjekte bei der Aktualisierung der Bewertungen beläuft sich der Gesamterfolg für die Berichtsperiode auf CHF 13.1 Millionen (2021: CHF 12.7 Millionen).

Wertentwicklung Liegenschaften

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

Im Rahmen der Bewertung per Ende Dezember 2022 aktualisierte Wüest Partner AG die Schätzungen von fünf Fertigen Bauten, drei Neubauprojekten und einer Baulandparzelle mit einem Gesamtwert von CHF 220 Millionen. Fünf Liegenschaften wurden höher und drei niedriger bewertet. Ende Juni 2022 wurden fünf fertige Bauten und eine Baulandparzelle mit einem Gesamtwert von CHF 213 Millionen bewertet. 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. Insgesamt weisen diese fünfzehn Objekte im Jahr 2022 einen Anstieg ihres Nettowerts um CHF 1.0 Million auf. Der durchschnittliche Diskontsatz sank auf 3.25% (2021: 3.29%). Im Jahr 2022 liegt die Bandbreite der Diskontsätze zwischen 2.70% und 3.90% (Vorjahr zwischen 2.85% und 3.90%).

Anzahl Anleger per 31. Dezember



Nachhaltigkeit

Die Anlagegruppe hat für die Datenerhebung und das Monitoring von Energieverbrauchsdaten und Emissionswerten sowie der Modellierung einer Renovationsplanung 2021 die Firma Signa-Terra beauftragt.

Die Anlagegruppe beabsichtigt dank verbesserter Dämmstandards bei Neu- und Umbauten, der energetischen Sanierung von Altbauten und dem Ersatz von fossilen Wärmeträgern (Heizöl und Gas) für Heizzwecke durch nicht-fossile Energieträger (Fernwärme, Wärmepumpen, Holz, Photovoltaik etc.) die Treibhausgasemissionen und den Energieverbrauch in den nächsten Jahren zu senken.

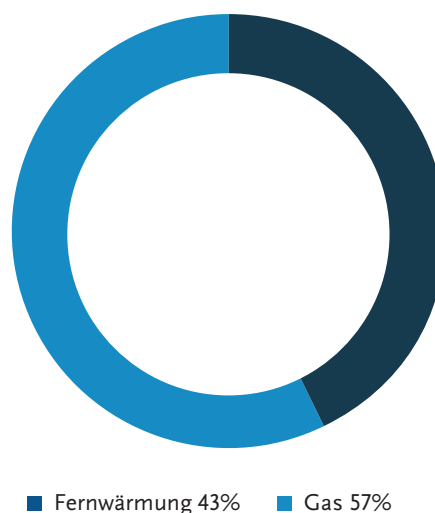
Bei der Sanierung der Liegenschaft in La Chaux-de-Fonds (NE) im Jahr 2020 konnte die Gebäudehülle verbessert werden und die Heizung durch einen Fernwärmeanschluss ersetzt werden. Die Liegenschaften in Crissier (VD), Muttenz (BL) und Brunnen (SZ) sind bereits an das Fernwärmenetz angeschlossen. Die laufenden Neubauprojekte in Kriens (LU), Orbe (VD) und Boudry (NE) werden einen hohen Energieeffizienzstandard erreichen. Die Liegenschaft in Orbe (VD) wird SEED zertifiziert. Die Zertifizierung zeichnet sich durch eine umfassende und anspruchsvolle Methode aus, die im Rahmen eines Aktionsplans für Nachhaltigkeit definiert ist. 30 nachhaltige Leistungsziele, die in 60 Indikatoren unterteilt sind, müssen erreicht werden, um die SEED-Zertifizierung zu erhalten. Jeder der Indikatoren wird anhand quantifizierter Zielwerte beurteilt, die in den verschiedenen Phasen (Planung, Umsetzung und Betrieb) eingehalten werden müssen.

Ab diesem Jahr publiziert die Anlagegruppe erstmals die 2022 von KGAST eingeführten einheitlichen Kennzahlen zur Nachhaltigkeit.

Kennzahlen :

1. Abdeckungsgrad
Wärme : 66%
Allgemeinstrom : 35%.
2. Energieträgermix
Fernwärme : 43%
Gas : 57%
Heizöl : na
Pellet : na
Energieverbrauch (exkl. Mieterstrom)
Wärme : 2'647'697 kWh
Allgemeinstrom : 147'969 kWh
3. Energieintensität
Wärme : 338 MJ/m²/an
Allgemeinstrom : 9.46 kWh/m²
4. Treibhausgasemissionen:
268 Tonnen CO₂
5. Intensität der Treibhausgasemissionen:
17.17 kg CO₂/m²

Energiemix
Basis Energiebezugsfläche nach Signa-Terre



Transaktionen und Neubauprojekte

01.01. – 31.12.2022

KÄUFE FERTIGE BAUTEN	Datum	Kaufspreis in MCHF
Fribourg, Villars 37 (FR)	02.05.2022	10'961'422
Total		10'961'422

NEUBAUPROJEKTE	Datum	Investitionen
Boudry, Ch. des Repaires 3 (NE)	01.01. - 31.12.2022	2'659'419
Orbe, Rte des Granges St-Martin 1-3 (VD)	01.01. - 31.12.2022	6'761'298
Kriens, Nidfeldstrasse 2u-v (LU)	01.01. - 31.12.2022	10'799'893
Total		20'220'610

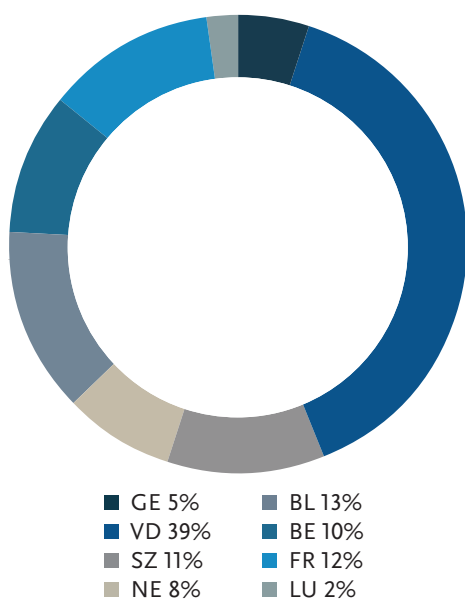


Bild: Yannic Bartolozzi

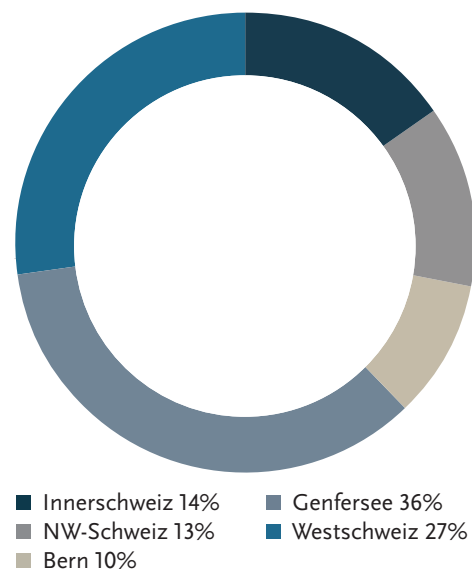
Chemin des Lentillères, Crissier

Portfolio Struktur per 31. Dezember 2022

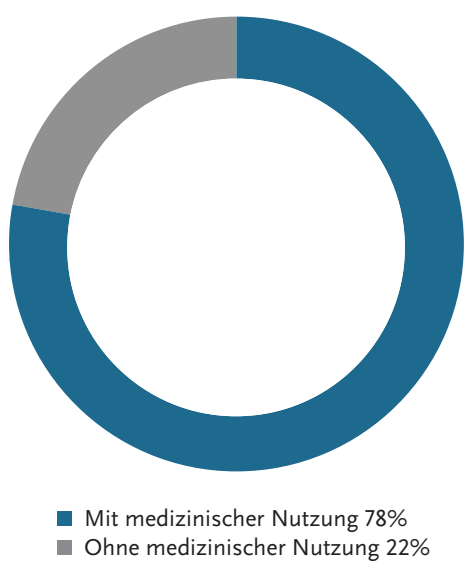
Nach Marktregionen
Basis Marktwert nach Wüest Partner



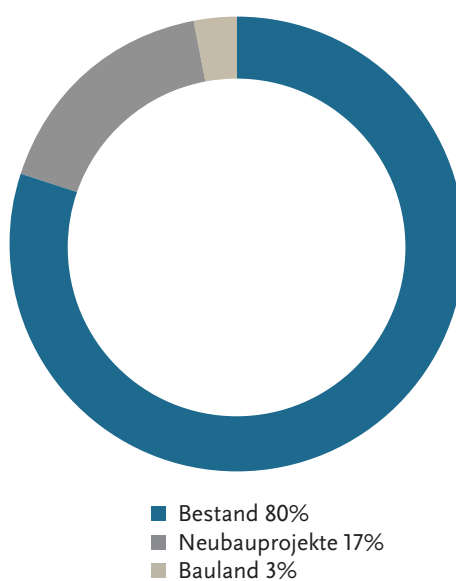
Nach Regionen
Monitoring Regionen nach Wüest Partner



Nach Nutzungsarten
Basis Sollmieteinnahmen per 31.12.22



Nach Objektstrategien



Inventar der Grundstücke per 31. Dezember 2022

FERTIGE BAUTEN								
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 31.12.	Leerstand	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				291'683'733	311'325'802	14'436'987	-372'528	2.6%
Wabern	Mohnstrasse 4	BE	1973	33'299'360	38'400'000	1'514'800	-	0.0%
Muttenz	Kriegackerstrasse 100	BL	2013	50'100'461	49'477'639	2'101'188	-351'172	16.7%
Fribourg	Georges-Jordils 2-4	FR	1996	30'414'782	31'108'982	1'738'835	-3'611	0.2%
Fribourg	Saint-Nicolas-De-Flüe 22a	FR	1965	4'311'911	4'260'000	207'842	-1'734	0.8%
Fribourg	Villars 37	FR	1989	11'274'457	11'153'036	199'781	-4'289	2.1%
Genève	Maunoir 26	GE	1991	17'644'962	20'450'000	1'071'556	-5'100	0.5%
Chaux-de-Fonds	Jardinière 155	NE	1960	5'764'835	5'561'078	274'900	-	0.0%
Ingenbohl	Gersauerstrasse 8	SZ	1857	32'900'461	33'038'140	1'664'831	-	0.0%
Clarens	Rue du Lac 92	VD	1963	51'942'925	58'500'000	3'216'687	-	0.0%
Crissier	Lentillières 1 a-d	VD	2020	54'029'578	59'376'927	2'446'568	-6'622	0.3%

NEUBAUPROJEKTE								
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 31.12.	Leerstand	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				63'200'918	64'025'177	-	-	-
Boudry	Repairs 3	NE	2021	23'784'302	23'784'302	-	-	-
Kriens	Nidfelfstrasse	LU	TBC	9'332'819	9'404'460	-	-	-
Orbe	Route des Granges St-Martin 1-3	VD	TBC	30'083'797	30'836'415	-	-	-

BAULAND								
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 31.12.	Leerstand	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				12'477'882	12'501'495	-	-	-
Brunnen	Gersauerstrasse	SZ	1857	10'310'684	10'334'297	-	-	-
Crissier	En Chise 1/14e	VD	TBD	2'167'197	2'167'197	-	-	-

GESAMTTOTAL				Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 31.12.	Leerstand	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				367'362'533	387'852'474	14'436'987	-372'528	2.6%

Jahresrechnung

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Vermögensrechnung¹⁰

AKTIVEN	31.12.2021 CHF	31.12.2022 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	1'666'432	921'099
Kurzfristige Forderungen	1'903'327	1'463'968
Aktive Rechnungsabgrenzungen	84'467	44'369
Total Umlaufvermögen	3'654'226	2'429'436
Anlagevermögen		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	11'123'998	10'334'297
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) MEG	2'165'315	2'167'198
Angefangene Bauten (inkl. Land)	43'383'579	64'025'177
Fertige Bauten (inkl. Land)	298'745'709	300'172'766
Fertige Bauten (inkl. Land) MEG	-	11,153,036
Total Anlagevermögen	355'418'601	387'852'474
Langfristige Forderungen	2'799'406	6'726'453
Total Aktiven (Gesamtvermögen)	361'872'234	397'008'364

PASSIVEN	31.12.2021 CHF	31.12.2022 CHF
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	4'350'647	3'729'363
Passive Rechnungsabgrenzungen	7'190'517	4'510'974
Hypothekarschulden	87'952'000	65'552'000
Latente Steuern	5'749'030	5'103'385
Total Fremdkapital	105'242'194	78'895'722
Nettovermögen	256'630'040	318'112'642
Total Passiven	361'872'234	397'008'364

¹⁰ Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

Erfolgsrechnung¹¹

	01.01. - 31.12.2021 CHF		01.01. - 31.12.2022 CHF	
Mietertrag netto	12'616'454	94.9%	14'064'463	97.4%
Soll Mietertrag	13'300'053	100.0%	14'436'987	100.0%
Minderertrag Leerstand	-683'609	-5.1%	-372'528	-2.6%
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkosten	10	0.0%	4	0.0%
Unterhalt Immobilien	-774'042	-5.8%	-667'461	-4.6%
Instandhaltung	-686'435	-5.2%	-631'134	-4.4%
Instandsetzung	-87'607	-0.7%	-36'327	-0.3%
Betriebsaufwand	-1'120'734	-8.4%	-1'415'916	-9.8%
Ver- und Entsorgungskosten	-49'319	-0.4%	-1'351	0.0%
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-336'900	-2.5%	-606'545	-4.2%
Forderungsverluste, Delkrediveränderung	-10'000	-0.1%	-	0.0%
Versicherungen	-117'046	-0.9%	-123'002	-0.9%
Bewirtschaftungshonorare	-243'156	-1.8%	-233'450	-1.6%
Vermietungs- und Insertionskosten	-46'085	-0.3%	-9'509	-0.1%
Steuern und Abgaben	-297'120	-2.2%	-391'092	-2.7%
Übriger operativer Aufwand	-21'108	-0.2%	-50'967	-0.4%
Operatives Ergebnis	10'721'678	80.6%	11'981'086	83.0%
Sonstige Erträge	171'764	1.3%	315'581	2.2%
Zinsertrag	141'107	1.1%	243'926	1.7%
Sonstige Erträge	30'657	0.2%	71'655	0.5%
Finanzierungsaufwand	-387'486	-2.9%	-369'297	-2.6%
Hypothekarzinsen	-437'112	-3.3%	-388'943	-2.7%
Sonstige Passivzinsen und Spesen	49'626	0.4%	19'646	0.1%
Verwaltungsaufwand	-1'387'027	-10.4%	-1'395'720	-9.7%
Geschäftsführungshonorar	-1'243'539	-9.3%	-1'245'018	-8.6%
Vergütung an Verwaltungsrechnung	-35'357	-0.7%	-21'380	-0.7%
Schätzungsaufwand	-87'023	-0.1%	-99'904	-0.1%
Revisionsaufwand	-18'000	0.0%	-16'776	-0.1%
Übriger Verwaltungsaufwand	-3'105	0.0%	-12'642	-0.1%
Ertrag/Aufwand aus Mutation Ansprüche	405'351	-	1'653'194	-
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	405'351	-	1'653'194	-
Nettoertrag des Rechnungsjahres	9'524'280		12'184'844	

¹¹ Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

	01.01. - 31.12.2021 CHF	01.01. - 31.12.2022 CHF
Total Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-	-
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-	-
Realisierter Erfolg Rechnungsjahr	9'524'280	12'184'844
Nicht realisierte Kapitalgewinne (netto)	3'265'382	917'390
Nicht realisierte Kapitalgewinne	6'041'519	3'023'462
Nicht realisierte Kapitalverluste	-2'180'305	-2'751'717
Veränderung latente Steuern	-595'832	645'645
Gesamterfolg der Berichtsperiode	12'789'663	13'102'234

ENTWICKLUNG ANSPRUCHSBESTAND	01.01. - 31.12.2021 Ansprüche	01.01. - 31.12.2022 Ansprüche
Bestand zu Beginn des Rechnungsjahres	185'722.7588	208'864.4180
Ausgaben	23'141.6592	48'642.3781
Rücknahmen		-
Bestand am Ende des Rechnungsjahres	208'864.4180	257'506.7961

VERÄNDERUNG NETTOVERMÖGEN	01.01. - 31.12.2021 CHF	01.01. - 31.12.2022 CHF
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	225'795'153	256'630'040
Ausgabe von Ansprüchen	19'316'670	50'436'912
Rücknahme von Ansprüchen	-	-
Ausschüttungen	-9'100'415	-9'398'899
Wiederanlage	7'828'969	7'342'354
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	12'789'663	13'102'234
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres	256'630'040	318'112'642

VERWALTUNGSRECHNUNG (STAMMVERMÖGEN) PATRIMONIUM ANLAGESTIFTUNG

Vermögensrechnung¹²

AKTIVEN	31.12.2021 CHF	31.12.2022 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	608	9'018
Kurzfristige Forderungen	174'561	118'467
Aktive Rechnungsabrenzungen	526	840
Total Umlaufvermögen	175'696	128'325
Total Aktiven	175'696	128'325

PASSIVEN	31.12.2021 CHF	31.12.2022 CHF
Fremdkapital	73'862	26'491
Übrige Verbindlichkeit	12'939	-
Passive Rechnungsabrenzungen	60'922	26'491
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Gewinnvortrag	1'834	1'834
Erfolg Geschäftsjahr	-	-
Total Stiftungskapital	101'834	101'834
Total Passiven	175'696	128'325

¹² Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

Erfolgsrechnung¹³

ERTRAG	01.01. - 31.12.2021 CHF	01.01. - 31.12.2022 CHF
Beiträge Anlagegruppen	114'619	70'461
Total Ertrag	114'619	70'461

AUFWAND	01.01. - 31.12.2021 CHF	01.01. - 31.12.2022 CHF
Organe und Anlageversammlung	-39'408	-30'211
Revisionsaufwand	-3'231	-2'962
Beiträge	-20'850	-20'850
Aufsicht	-29'666	-15'963
Verwaltungsaufwand	-21'465	-475
Total Aufwand	-114'619	-70'461
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

** Zeichnungsberechtigung kollektiv zu zweien

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 2020-2023. Der Verkäufer Avni Orlati 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 einheitlicher 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 der 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 grundsätzlich zum ermittelten Wert bilanziert. Die durchschnittlichen Kapitalisierungssätze der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz sind auf den Seiten 13 und der Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien auf Seite 24 aufgeführt. Unterjährig geschätzte Werte werden in den Jahresabschluss übernommen, sofern keine wesentlichen Änderungen seit der Schätzung ersichtlich sind. Wertvermehrnde Investitionen werden dabei aktiviert.

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 NAV abweichen.

3. Erläuterung der Vermögensanlage und des Nettoergebnisses aus Vermögensanlage

Anlagestrategie

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Die Anlagegruppe verfolgt eine «Buy, Build, Develop & Manage» Strategie mit dem Ziel der langfristigen Wertsteigerung. Der Rahmen der Anlagestrategie bilden die Anlage-richtlinien und das Leitbild Nachhaltigkeit.

Der Fokus liegt auf Wohnliegenschaften mit kleinen und mittelgrossen Wohnungen im unteren und mittleren Mietpreissegment mit Ausrichtung auf die gesamte Schweiz und Schwerpunkt auf die grossen Zentren und Agglomerationen.

Der Ankauf von Bestandesliegenschaften mit Mietsteigerungspotential, die Erstellung von Neubauten sowie Bau- und Entwicklungsprojekte bilden einen wichtigen Bestandteil der Wachstumsstrategie.

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Die Anlagegruppe verfolgt eine «Buy, Build, Develop & Manage»-Strategie mit dem Ziel eines langfristigen Wertzuwachses. Sie investiert in Gesundheitsimmobilien in der gesamten Schweiz. Dabei handelt es sich um medizinisch genutzte Liegenschaften (Bandbreite 40% - 100%) und Alterswohnungen (Bandbreite 0% - 60%).

Es wird eine angemessene Diversifizierung nach Regionen, Objekten und Betreibern angestrebt. Bau- und Entwicklungsprojekte sind ein wichtiger Bestandteil der Wachstumsstrategie.

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 für beide Anlagegruppen ist Wüest Partner AG von der Patrimonium Anlagestiftung beauftragt.

Anlagegruppe Wohnimmobilien 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.

Bis Ende 2022 bestand ein externes Anlagekomitee, das auf Antrag von Patrimonium Asset Management AG über Erwerb und Verkauf sowie über grössere Renovationen und Sanierungen von Immobilien entschied. Entscheide über Geschäfte, welche ein Transaktionsvolumen von CHF 30 Millionen übersteigen, wurden zusätzlich dem Stiftungsrat zur Genehmigung vorgelegt.

Bei der Verwaltung der Liegenschaften wird Patrimonium Asset Management AG durch die regionalen Liegenschaftsbewirtschafter Niederer Immobilien und Verwaltungen AG, Ostermundigen, Härkingen und Muttentz, Baumann Verwaltungen und Treuhand AG, Ostermundigen, Régie du Rhône SA, Lancy, Pully und Montreux, Adimmo AG, Basel und Gestione immobiliare per Istituzionali SA, Lugano unterstützt. Hauswartungen sind teilweise an Hauswartprofis AG, Mägenwil, 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 Patrimonium Asset Management 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 Residential Opportunity I AG und private Investoren.

Die 2022 neu erworbene Liegenschaft an der Route de Villars 37 in Fribourg (FR) wird im Miteigentum je hälftig mit der Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz gehalten, die Liegenschaft in Kloten (ZH) mit einem Anteil von 49% im Miteigentum mit dem Patrimonium Swiss Real Estate Fund (Fondsleitung Patrimonium Asset Management AG).

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

Der Patrimonium Swiss Real Estate Fund, die Patrimonium Residential Opportunity I AG, Patrimonium Asset Management AG und die Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz 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, Intercity Bewirtschaftung AG, Basel, Opt-Immo Management Sàrl, Fontaines-sur-Grandson, Sallin Immobilier SA und Alterimo Sàrl., Crissier. Die Liegenschaftsbuchhaltung wird durch Privera AG, Gümligen, zentral geführt.

Die Liegenschaft «En Chise» in Crissier (VD) wird im Miteigentum mit einem Anteil von 1/14 gehalten. Die weiteren Miteigentümer sind die Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz, Patrimonium Residential Opportunity I AG und

private Investoren.

Die 2022 neu erworbene Liegenschaft an der Route de Villars 37 in Fribourg (FR) wird im Miteigentum je hälftig mit der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz gehalten.

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

Patrimonium Asset Management AG, die Patrimonium Residential Opportunity I AG und die Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz gelten als nahestehende Personen.

Abweichung von Anlagerichtlinien

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Das Rating der Migros Bank unterschreitet das Minimalrating gemäss Anlagerichtlinien während des Jahres. Der Stiftungsrat hat dieser Überschreitung zugestimmt. Mit der Verbesserung des Ratings wurde die Verletzung der Anlagerichtlinien behoben.

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 Oeraufsichtskommission wurde über diesen Sachverhalt informiert und hat dem Vorgehen zugestimmt.

Sacheinlagen

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Sacheinlagen durchgeführt.

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Sacheinlagen durchgeführt.

Erläuterung des Netto-Ergebnisses aus der Vermögensanlage

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Das Nettoergebnis aus der Vermögensanlage (Gesamterfolg des Rechnungsjahres) geht aus der Erfolgsrechnung der Anlagegruppe auf den Seiten 19 und 20 hervor. Auf den Seiten 10 bis 13 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 30 und 31 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 31.12.2021	BETRAG PER 31.12.2022	LAUFZEIT BIS
Fester Vorschuss	60'000'000	85'300'000	13.01.2023
Saronhypothek	13'338'285	71'078'285	31.01.2023
Darlehen	10'000'000	-	-
Darlehen	10'000'000	-	-
Darlehen	25'000'000	-	-
Darlehen	15'000'000	-	-
Darlehen	10'000'000	10'000'000	27.02.2023
Darlehen	5'000'000	5'000'000	27.10.2023
Festzinshypothek	6'000'000	6'000'000	31.03.2025
Festzinshypothek	4'000'000	4'000'000	31.03.2025
Festzinshypothek	10'000'000	10'000'000	30.06.2026
Festzinshypothek	4'163'000	4'163'000	19.08.2029
	172'501'285	195'541'285	

Die durchschnittliche Verzinsung der Fremdfinanzierungen beträgt per Stichtag 31. Dezember 2022 1.14% (Vorjahr 0.08%).

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

ART	BETRAG PER 31.12.2021	BETRAG PER 31.12.2022	LAUFZEIT BIS
Saronhypothek	33'147'000	20'747'000	31.01.2023
Darlehen	10'000'000	-	-
Darlehen	10'000'000	10'000'000	02.02.2023
Darlehen	20'000'000	20'000'000	30.04.2023
Darlehen	14'805'000	14'805'000	11.09.2025
	87'952'000	65'552'000	

Die durchschnittliche Verzinsung der Fremdfinanzierungen beträgt per Stichtag 31. Dezember 2022 0.63% (Vorjahr 0.40%).

Management Fee

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 2022 wurde der Anlagegruppe eine Management Fee in Höhe von 0.34% + MWST (Vorjahr 0.34% + MWST) belastet.

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Im Geschäftsjahr 2022 wurde der Anlagegruppe eine Management Fee in Höhe von 0.40% + MWST (Vorjahr 0.40% + MWST) belastet.

Honorare Anlagekomitee

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Das Honorar für die externen Mitglieder des Anlagekomitees Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz richtet sich nach dem Entschädigungsreglement vom 1. Juli 2016. Die Entschädigung beträgt pauschal CHF 3'500 pro Amtsjahr pro Mitglied. Das Anlagekomitee wurde per Ende 2022 aufgehoben.

Ausweis von Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen sowie Rückerstattungen

Die Patrimonium Anlagestiftung vereinbarte oder vergütete keine Vertriebs- und Betreuungsentschädigung oder Rückerstattungen im Geschäftsjahr 2022.

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 2.86% auf einem Investitionsvolumen von CHF 69.4 Millionen (Vorjahr 2.21% auf 28.9 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 3.00% auf einem Investitionsvolumen von CHF 41.1 Millionen (Vorjahr 1.84% auf 26.7 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 grundsätzlich nur belastet, wenn ein Einwertungsgewinn realisiert werden kann.

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Bei den 2022 realisierten Transaktionen wurden der Anlagegruppe Kommissionen von 1.35% (Vorjahr 0.65%) des Transaktionsvolumens belastet.

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Bei den 2022 realisierten Transaktionen wurden der Anlagegruppe Kommissionen von 1.22% (Vorjahr 1.18%) des Transaktionsvolumens belastet.

5. Erläuterungen zu Positionen der Verwaltungsrechnung

Organe und Anlegerversammlung

Das Honorar für die Stiftungsräte richtet sich nach dem Entschädigungsreglement vom 1. Juli 2016. Die Entschädigung des Präsidenten beträgt CHF 14'000 pro Jahr. Die Mitglieder

des Stiftungsrates erhalten eine pauschale Entschädigung von CHF 6'000 pro Amtsjahr. Die Mitglieder der Stifterin Patrimonium AG haben im Geschäftsjahr 2022 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 641.9 Millionen (Vorjahr CHF 547.8 Millionen) verpfändeten Aktiven.

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Bei der Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz bestanden über den gesamten Immobilienbestand Eigentumsbeschränkungen per Bilanzstichtag von CHF 300.2 Millionen (Vorjahr CHF 298.7 Millionen) verpfändeten Aktiven.

Solidarhaftung

Es bestehen keine Solidarhaftungen.

Nicht bilanzierte Verpflichtungen

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Per Bilanzstichtag bestehen nicht bilanzierte Verpflichtungen in Höhe von CHF 23.3 Millionen (Vorjahr CHF 33.7 Mio.). Beim Bauprojekt in Kriens (LU) beträgt die nicht bilanzierte Verpflichtung CHF 8.0 Millionen, beim Bauprojekt in Lausanne-Malley (VD) CHF 15.3 Millionen.

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Per Bilanzstichtag bestehen nicht bilanzierte Verpflichtungen in Höhe von CHF 38.3 Millionen (Vorjahr CHF 45.1 Mio.). Beim Bauprojekt in Boudry (NE) CHF 7.4 Millionen, beim Bauprojekt in Orbe CHF 7.2 Millionen und beim Bauprojekt in Kriens (LU) CHF 23.7 Millionen

8. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 und dem 21. April 2023 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 2022 am 21. April 2023 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 2022

1 Auftrag

Die Bewertungen der von der Patrimonium Anlagestiftung im Zeitraum von 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 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 31. Dezember 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

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Patrimonium Anlagestiftung (der Anlagestiftung) - bestehend aus den Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens (Seiten 18 bis 20 und 29 bis 31), der Bilanz und der Erfolgsrechnung der Verwaltungsrechnung (Seite 32 bis 33) für das am 31. Dezember 2022 endende Jahr sowie dem Anhang (Seiten 34 bis 41), einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden - geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Anlagestiftung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Stiftungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Stiftungsrates für die Jahresrechnung

Der Stiftungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen und für die interne Kontrolle, die der Stiftungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht/vorsorgeeinrichtungen>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutari-schen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermö-gensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenom-men werden. In Übereinstimmung mit Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 haben wir die vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

Wir haben geprüft, ob

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen und reglementarischen Bestimmun-gen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle exis-tiert;
- 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 oberste 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 2022 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 auf die Darlegungen im Kapitel "Abwei-chung 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, 25. April 2023

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