

PATRIMONIUM

Your Partner in Private Markets

PATRIMONIUM ANLAGESTIFTUNG

Jahresbericht 2023

INHALT

JAHRESBERICHT 2023	5
WICHTIGE KENNZAHLEN ANLAGEGRUPPEN	6
ORGANISATION UND ORGANE	8
ANLAGEGRUPPE WOHNIMMOBILIEN SCHWEIZ	
– Anlagetätigkeit und Ergebnisse	10
– Transaktionen und Neubauprojekte	16
– Portfoliostruktur	17
– Inventar der Grundstücke	18
JAHRESRECHNUNG	
– Vermögensrechnung	20
– Erfolgsrechnung	21
ANLAGEGRUPPE GESUNDHEITSIMMOBILIEN SCHWEIZ	
– Anlagetätigkeit und Ergebnisse	24
– Transaktionen und Neubauprojekte	30
– Portfoliostruktur	31
– Inventar der Grundstücke	32
JAHRESRECHNUNG	
– Vermögensrechnung	33
– Erfolgsrechnung	34
VERWALTUNGSRECHNUNG	
– Vermögensrechnung	36
– Erfolgsrechnung	37
ANHANG	38
– Kurzbericht Immobilien-Schätzungsexperten	46
– Bericht der Revisionstelle	47



JAHRESBERICHT 2023

Sehr geehrte Damen und Herren

Das Geschäftsjahr 2023 war durch ein verändertes Umfeld im Immobilienmarkt geprägt. Wachsende Wohnungsknappheit und eine reduzierte Neubautätigkeit sowie die gestiegene Inflation und Zinsen im Jahr 2022 führten zu steigenden Mieterträgen und insgesamt sinkenden Bewertungen im Markt. Die Anlagestiftung hat sich unter diesen Rahmenbedingungen gut entwickelt. Das Anlagevolumen konnte moderat um CHF 44 Millionen erhöht werden - primär mit organischem Wachstum - und die beiden Anlagegruppen verzeichneten eine im langjährigen Mittel unterdurchschnittliche Anlagerendite.

Das Anlagevermögen der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz stieg 2023 um CHF 10 Millionen. Das Neubauprojekt in Kriens (LU) wurde erfolgreich abgeschlossen und in den Bestand übernommen und die Entwicklungspipeline stetig weiterentwickelt. Als wichtiger Meilenstein entschied sich die Bevölkerung in Baar (ZG) im November an der Urne mit grosser Mehrheit für die Zonenplanänderung und den Baubauungsplan für das Spinnereiareal. In Crissier (VD) währenddessen wurde der Gestaltungsplan und die damit verbundene Umzonung von der Bevölkerung im Juni verworfen. In der ersten Jahreshälfte wurde die Fremdfinanzierungsquote der Anlagegruppe mit zwei Kapitalabrufen reduziert und damit dem geänderten Marktumfeld angepasst. Mit dem Verkauf der rein kommerziell genutzten Liegenschaft in Meyrin im Dezember 2023 wurde die Fokussierung auf die Wohnnutzung gestärkt.

Die Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien setzte ihr Wachstum mit der Akquisition des Neubauprojektes in Bülach (ZH) anfangs Jahr fort und schloss in der zweiten Jahreshälfte die beiden Neubauprojekte Alterswohnungen in Orbe (VD) und Pflegeheim mit Alterswohnungen in Boudry (NE) ab. Die Neubauprojekte werden damit reduziert und die Mieterträge gesteigert. Das Anlagevermögen stieg im Geschäftsjahr um CHF 34 Millionen auf CHF 422 Millionen an.

Im August 2023 erhielt die Anlagestiftung von der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) den positiven Prüfbescheid für die Anlagerichtlinien der neuen Anlagegruppe Infrastruktur. Der erste Kapitalabruf und die Erstinvestition und damit die Lancierung der neuen Anlagegruppe "Nachhaltige Infrastruktur evergreen" erfolgten im Februar 2024.

Für das Geschäftsjahr 2024 streben die Anlagegruppen Immobilien weiteres organisches und selektiv akquisitorisches Wachstum an. Für die Anlagegruppe Infrastruktur soll das Portfolio nach der Lancierung aufgebaut und die Anlegerbasis verbreitert werden.

Baar, 16. April 2024



Philippe Augsburger
Präsident des Stiftungsrat



Ruedi Stutz
Geschäftsführer

WICHTIGE KENNZAHLEN ANLAGEGRUPPEN

ANLAGEGRUPPE WOHNIMMOBILIEN SCHWEIZ ¹	31.12.2022 CHF	31.12.2023 CHF
Vermögens-Kennzahlen (in MCHF)		
Gesamtvermögen	887.7	899.4
Anlagevermögen	878.3	888.1
Nettovermögen	642.6	715.2
Fremdfinanzierungsquote	22.3%	14.8%
Werte pro Anspruch (in CHF)		
Kapitalwert	1'788.67	1'749.51
Nettoertrag Rechnungsperiode	44.93	40.27
Nettoinventarwert	1'833.60	1'789.77
Ausschüttung	43.00	40.00
Performance-Kennzahlen (in %)²		
	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2023
Mietausfallquote	4.62	4.33
Betriebsgewinnmarge	63.42	64.90
TER _{ISA} (GAV) ³	0.50	0.50
TER _{ISA} (NAV) ³	0.70	0.66
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.39	-0.06
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ³	3.97	0.15
Anlagerendite	5.60	-0.07
Ausschüttungsrendite	2.35	2.23
Ausschüttungsquote	95.70	99.33
Verzinsung Fremdfinanzierungen	1.14	1.85
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen in Jahren	0.51	0.49

Wertpapiernummern
Anlagegruppe Wohnimmobilien

Valoren-Nr.
111258967

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 2007¹ Stand 1. September 2016.

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

ANLAGEGRUPPE GESUNDHEITSIMMOBILIEN SCHWEIZ⁴	31.12.2022 CHF	31.12.2023 CHF
Vermögens-Kennzahlen (in MCHF)		
Gesamtvermögen	397.0	431.7
Anlagevermögen	387.9	422.0
Nettovermögen	318.1	344.9
Fremdfinanzierungsquote	16.9%	17.5%
Werte pro Anspruch (in CHF)		
Kapitalwert	1'188.04	1'164.57
Nettoertrag Rechnungsperiode	47.32	40.49
Nettoinventarwert	1'235.36	1'205.06
Ausschüttung	46.00	40.00
Performance-Kennzahlen (in %)⁵		
	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2023
Mietausfallquote	2.58	1.65
Betriebsgewinnmarge	76.03	77.66
TER _{ISA} (GAV) ⁶	0.43	0.48
TER _{ISA} (NAV) ⁶	0.57	0.60
Eigenkapitalrendite (ROE)	4.17	1.26
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ⁶	3.11	1.19
Anlagerendite	4.30	1.26
Ausschüttungsrendite	3.72	3.32
Ausschüttungsquote	97.21	98.79
Verzinsung Fremdfinanzierungen	0.63	1.77
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen in Jahren	0.75	0.75
Restlaufzeit fixierter kommerzieller Mietverträge in Jahren (WAULT)	16.6	16.8

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 Publication 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 2023

Stiftungsrat

Philippe Augsburg, Präsident	Unabhängig
Christoph Syz*, Vizepräsident	Patrimonium Asset Management AG
Yves Cuendet	Fondation Patrimonia
Dr. Daniel Heine*	Patrimonium Asset Management AG
Beat Röthlisberger	Unabhängig
Christoph Vock	Unabhängig

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



Via Marco da Carona 19-27, Via Ferri 22-26, Lugano

Anlagentätigkeit und Ergebnisse

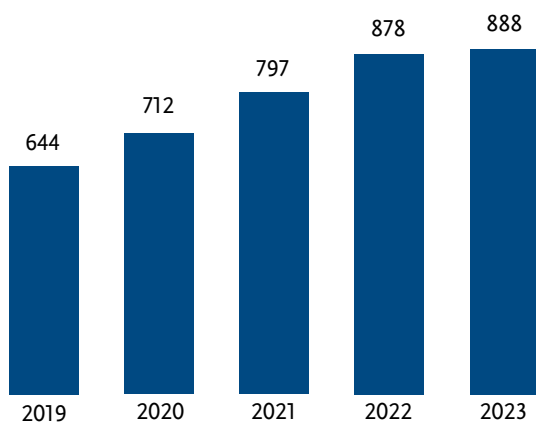
Portfolioentwicklung

Im Laufe des Geschäftsjahres wurden keine Liegenschaftskäufe getätigt. Im Dezember wurde der Verkaufsvertrag für die Liegenschaft in Meyrin, Chemin de Grenet 18, unterzeichnet mit Übergang von Nutzen und Schaden im Geschäftsjahr 2024. Bei den Neubauprojekten in Kriens (LU) und Lausanne-Malley (VD) wurden in der Berichtsperiode Investitionen von CHF 17.4 Millionen getätigt. Bei den Umbau- und Sanierungsprojekten wurden weitere CHF 8.1 Millionen investiert. Das Anlagevermögen stieg per 31. Dezember 2023 auf CHF 888 Millionen (Vorjahr CHF 878 Millionen).

Per Ende Dezember 2023 umfasst das Portfolio 63 (Vorjahr 62) Bestandesliegenschaften, ein laufendes (zwei) Neubauprojekt und eine (eine) Baulandparzelle. Nach Regionen sind 49% (49%) in der Westschweiz und Genferseeregion, 39% (38%) in der Deutschschweiz und 12% (13%) in der Südschweiz investiert. Die Genferseeregion bleibt mit 39% (39%) die grösste Marktregion, gefolgt von der Nordwestschweiz mit 24% (25%), der restlichen Deutschschweiz mit insgesamt 15% (13%), der Südschweiz mit 12% (13%) und der Westschweiz mit 10% (10%).

Der Anteil der Wohnliegenschaften beträgt 83% (Vorjahr 85%), 7% (7%) der Liegenschaften haben eine gemischte Nutzung und 10% (8%) eine kommerzielle Nutzung. Die Erhöhung des Anteils der kommerziellen Nutzung im Vorjahresvergleich ist auf die Umklassifizierung der Baulandparzelle «En Chise» in Crissier (VD) von Wohnen in Kommerziell zurückzuführen. Eine Übersicht mit Grafiken zur Portfoliostruktur befindet sich auf Seite 17.

Anlagevermögen in MCHF per 31. Dezember



Verkäufe

Im Dezember wurde der Vertrag für den Verkauf der kommerziell genutzten Liegenschaft in Meyrin, chemin Grenet 18, unterzeichnet zu einem Verkaufspreis von CHF 11.8 Millionen. Der Übergang von Nutzen und Schaden findet Ende Februar 2024 statt. Die Liegenschaft befindet sich in einer Gewerbezone und eine Umnutzung in Wohnen ist nicht möglich.

Neubauprojekte

Die Bauarbeiten für die Wohnliegenschaft in Kriens (LU) konnten im September 2023 abgeschlossen und die Liegenschaft ins Bestandesportfolio übernommen werden (Baustart November 2020). Die Liegenschaft umfasst insgesamt 104 Wohneinheiten (68 Studios in unterschiedlicher Grösse und 12 Wohnungen mit jeweils 3 Zimmern mit separaten Badezimmern und einer Gemeinschaftsküche) und 31 Einstellhallenparkplätzen sowie ein Gemeinschafts- und ein Fitnessraum. Die Hälfte der Wohnungen wird von Privera AG, Gümliigen, im traditionellen Modell vermietet, die zweite Hälfte von Homenhancement SA, Genf, als möblierte Wohnungen im Rahmen von Kurzaufenthalten. Die Nachfrage nach den Wohnungen ist sehr gut und die meisten Wohnungen des traditionell vermieteten Teils waren bei Übergabe der Liegenschaft vermietet. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf CHF 23.2 Millionen mit einer Bruttorendite von rund 4.8%. Der erwartete Mietertrag p.a. beträgt rund CHF 1.1 Mio. Der Marktwert der Liegenschaft wurde von Wüest Partner AG bei Fertigstellung neu auf CHF 24.6 Millionen geschätzt. Für die Architektur zeichnete sich Christ Gantenbein Architekten, Basel, verantwortlich. Die Bauausführung erfolgte durch Losinger-Marazzi AG, Luzern.

An der Rue du Grand Pré 8 und 10 in Lausanne-Malley (VD) entstehen zwei neue Gebäude mit insgesamt 76 Wohnungen (24 Studios, 21 2.5-Zimmerwohnungen, 22 3.5-Zimmerwohnungen und 9 4.5-Zimmerwohnungen) sowie 49 Einstellhallenplätze. Der Rückbau der bestehenden gewerblich genutzten Gebäude erfolgte Ende 2022. Aufgrund der unmittelbar neben der Parzelle verlaufenden Gleise der SBB wurde entschieden, spezielle Massnahmen für Schallschutz und gegen Vibrationen durchzuführen. Der Neubau wird voraussichtlich Ende September 2024 abgeschlossen mit einer Verspätung von 3 Monaten gegenüber dem bisherigen Plan. Das Investitionsvolumen (inklusive Kauf Land mit kommerziell genutzter Liegenschaft 2016) beläuft sich voraussichtlich auf rund CHF 35 Millionen und der erwartete Mietertrag auf rund CHF 1.6 Mio. mit einer erwarteten Bruttorendite von rund 4.6%. Für die Architektur zeichnet sich Magizan SA, Lausanne, verantwortlich. Die Bauausführung erfolgt durch HRS Real Estate SA, St-Sulpice.

Umbauprojekte

Die Sanierung und der Umbau der Liegenschaft Rue du Lac 49 in Yverdon-les-Bains (VD), mit Baustart Juli 2022, konnte im Dezember 2023 erfolgreich abgeschlossen werden. Durch eine Umnutzung der ersten und zweiten Etage von gewerblich genutzten Flächen in Wohnungen und den Ausbau des bisher ungenutzten Dachgeschosses konnten insgesamt 18 neue Wohnungen erstellt werden. Zusätzlich wurde die Gebäudehülle saniert. Die Investitionskosten belaufen sich auf rund CHF 5.5 Millionen. Die bestehende Ölheizung wird zu einem späteren Zeitpunkt ersetzt, sobald der Anschluss an das Fernwärmenetz verfügbar ist. Der zukünftige Sollmietertrag steigt von CHF 478'000 auf CHF 664'000 p.a. Die neu erstellten Wohnungen konnten alle bereits vermietet werden.

Für die gemischt genutzte Liegenschaft an der Kohlenberggasse 19-23, Basel (BS) ist ein Renovations- und Umnutzungsprojekt in Vorbereitung. Die Baubewilligung liegt seit April 2023 vor. Es ist geplant, die Liegenschaft komplett zu sanieren, die Büroflächen und ein Teil der Verkaufsflächen in kleine Wohnungen umzunutzen und bei den bestehenden grossen Wohnungen die Grundrisse zu verkleinern. Der Baustart ist für das zweite Semester 2024 geplant, nach dem Auszug der verbleibenden Mieter. Das Investitionsvolumen wird auf rund CHF 16 Millionen geschätzt.

Die energetische Sanierung der Liegenschaft am Chemin de l'Ancien-Péage 2 und 4 in Versoix (GE) wurde nach knapp einem Jahr Bauzeit im Mai 2023 abgeschlossen. Dabei wurden die Aussenhülle isoliert und auf dem Dach und an einer Fassade Solarpanels installiert. Die Kosten für die energetische Sanierung betrugen CHF 3.3 Millionen. Bei der Heizung ist geplant, von Gas auf Fernwärme mit erneuerbarer Energie umzustellen. Seit Oktober 2023 werden nun sämtliche 70 Wohnungen renoviert mit einer geplanten Bauzeit von einem Jahr. Hierfür ist ein Budget von CHF 5 Millionen vorgesehen.

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. Investitionen von rund CHF 1 Million für Bussigny und CHF 1.5 Millionen für Etoy sind dafür budgetiert. In Bussigny ist der Baustart im August erfolgt und in Etoy steht er kurz bevor.

Die Liegenschaft an der Hofackerstrasse 61 in Muttens (BL) war seit dem Erwerb vor fünf Jahren mit einem längerfristigen Mietvertrag an die Stiftung der Novartis für Erziehung, Ausbildung und Bildung vermietet und diente als Wohnheim für Lernende und Studierende. Der Mietvertrag läuft per Ende 2023 aus. Ein Umbau ist 2024 geplant. Dabei sollen die Einzelzimmer vergrössert und mit Badezimmern und Küchen ausgestattet und damit als vollwertige kleine Wohnungen genutzt werden können. Die grosszügigen Gemeinschaftsflächen werden reduziert. Die geplanten Investitionskosten betragen CHF 11 Millionen.

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) sowie einer teilweisen Umnutzung der Büroliegenschaft an der Wangenstrasse 86a in Bern (BE).

Entwicklungsprojekte

Für die 2021 im Rahmen der Sacheinlage 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 wurde im Februar 2023 beantragt und sollte anfangs 2024 vorliegen. Zudem ist geplant, einen Teil der Wohnungen der Bestandesliegenschaft (79 Wohnungen) zu sanieren, um deren Attraktivität zu verbessern. Das geschätzte Investitionsvolumen beträgt rund CHF 32 Millionen (CHF 30 Millionen für die beiden Neubauprojekte, CHF 2 Millionen für die Erneuerung von Küchen, Badezimmern und Bodenbelägen von 22 Wohnungen in den Bestandesliegenschaften). Der voraussichtliche Baustart ist für 2024 geplant. Mit der Entwicklung wurde Implenia AG, Lugano, beauftragt. Für die Architektur zeichnet sich die Architektin Christina Guerra, Bellinzona, verantwortlich.

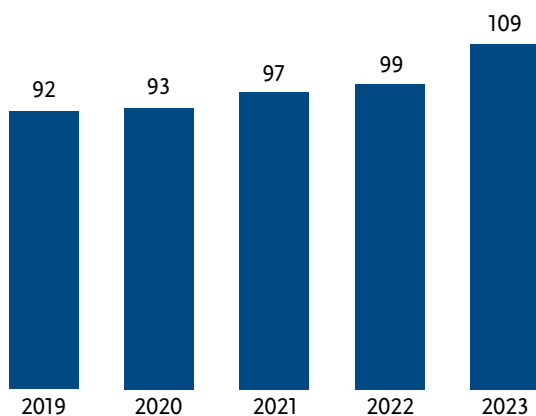
Bei der 2022 im Miteigentum (je 50%) mit der Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz erworbenen Liegenschaft an der Route de Villars 37 in Freiburg (FR) ist geplant, ab 2025 einen Neubau für ein Investitionsvolumen von rund CHF 42 Millionen insgesamt (CHF 21 Millionen je Anlagegruppe) zu erstellen. Nach Workshops mit der Gemeinde und dem Kanton im letzten Jahr wurde das Projekt in der ersten Hälfte des Jahres 2023 hinsichtlich der Kosten und der Mietflächen optimiert. Die Baubewilligung wurde im Dezember 2023 beantragt. Insgesamt sollen auf dem Areal etwa 10'000m² neue Flächen für Wohnungen, Alterswohnungen, einem Patientenhotel sowie für Arztpraxen und medizinische Nutzung entstehen. Mit der Entwicklung wurde die Firma HRS Real Estate AG, St-Sulpice beauftragt. Die bestehenden Mietverhältnisse werden per Ende 2024 gekündigt.

In Crissier (VD) hat die Bevölkerung im Juni 2023 den Gestaltungsplan «En Chise» mit der geplanten Umzonung der im Zentrum der Gemeinde gelegenen Parzelle von einer Industriezone in eine gemischt genutzte Zone abgelehnt. Das Grundstück behält seine ursprünglichen Rechte als Industriezone gemäss der geltenden Bauzonenordnung. Zum jetzigen Zeitpunkt wird die kurzfristige Erschliessung des Grundstücks gegenüber einem neuen Bebauungsplanverfahren bevorzugt. Im Einvernehmen mit den anderen Miteigentümern werden die Bemühungen für eine langfristige Aufwertung dieses Grundstücks fortgesetzt. Die Parzelle wird neu als Bauland mit Gewerbenutzung zum Marktwert von Wüest Partner bewertet (bisher at cost bewertet).

Bei der Entwicklung des Areals der ehemaligen Spinnerei an der Lorze in Baar (ZG) hat die Bevölkerung am 26. November 2023 den Bebauungsplan und die Zonenplanänderung in einer Volksabstimmung mit grosser Mehrheit angenommen. Das Inkrafttreten der Volksentscheide wird sich aufgrund von Rekursen verzögern. Aufgrund bestehender Mietverträge mit langen Laufzeiten wird der Neubau voraussichtlich in zwei Etappen erfolgen. Der Bebauungsplan und die neue Zone sehen eine gemischte Nutzung vor und ermöglichen einen Wohnanteil von rund 47 Prozent und eine vielfältige kommerzielle Nutzung. Bisher liegt das Areal in der Arbeitszone und wird rein kommerziell (Gewerbe, Büro, Verkauf und Lager) genutzt. Das Investitionsvolumen ist mit rund CHF 70 Millionen veranschlagt (33% Anteil am Gesamtinvestitionsvolumen für das Bauprojekt). Das Büro für Architektur lilin in Zürich ist für die Architektur verantwortlich. Die Liegenschaft wird im Miteigentum mit dem Patrimonium Swiss Real Estate Fund (67%) gehalten.

Bei der Muttenerstrasse/Rheinfelderstrasse in Birsfelden (BL) hat die Gemeinde dem Quartierplan in der Vorprüfung 2022 zugestimmt. Aufgrund der vom Kanton geplanten Änderung der Strassenführung wird sich der ursprünglich für Ende 2024 anvisierte Baustart voraussichtlich um mindestens zwei Jahre verzögern. Geplant ist, 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.

Anzahl Anleger per 31. Dezember



Die gemischt genutzte Liegenschaft an der St. Jakobs-Strasse 84-86 in Muttenz (BL) befindet sich im Quartier Apfhalter-Brügglimatt, für welches ein neuer Quartierplan ausgearbeitet wird. Die Gemeinde hat dem Richtprojekt zugestimmt. Der nächste Schritt ist die Ausarbeitung des Quartierplans. Ziel der Entwicklung ist eine Verdichtung und Erhöhung der Wohnnutzung. Aufgrund bestehender Mietverträge ist mit einem Baustart 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, Hosoya Schaefer Architects AG, Zürich, geht als Gewinner des Studienauftrags hervor.

Die im Oktober 2022 erworbene Liegenschaft an der Steinackerstrasse in Kloten (ZH) wird bis Ende 2025 an den bestehenden Mieter Lüchinger Schmid AG vermietet (kommerzielle Nutzung). Die aktuell gültige Bau-Zonen-Ordnung wird revidiert und soll in Zukunft Wohnbauten erlauben. Es ist geplant 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. Die Liegenschaft wird im Miteigentum (MEG) mit dem Patrimonium Swiss Real Estate Fund (51%) gehalten.

Finanzierung

Die Fremdfinanzierungsquote wurde im Verlaufe des Geschäftsjahres mit der Erhöhung des Eigenkapitals (Kapitalabrufe) reduziert und betrug per Stichtag 31. Dezember 2023 auf 14.8% (Vorjahr 22.3%). Die Hypothekarschulden wurden dabei auf CHF 132 Millionen von CHF 196 Millionen reduziert. Während des Geschäftsjahres wurden zwei Kapitalabrufe über insgesamt CHF 78.7 Millionen getätigt. Die Zielbandbreite für die Fremdfinanzierungsquote beträgt aktuell 15% bis 20% (Ende Vorjahr: Zielfremdfinanzierungsquote 15%).

Die durchschnittliche Verzinsung der Fremdfinanzierungen lag per Stichtag 31. Dezember 2023 mit 1.85% erneut über dem Vorjahr (1.14%). 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 43).

Der Nettoertrag belief sich im Geschäftsjahr 2023 auf CHF 16.1 Millionen und liegt damit leicht über dem Vorjahreswert (CHF 15.7 Millionen). Dies lässt sich auf die gestiegenen Mieterträge, welche die höheren Kosten für die gestiegenen Hypothekarzinsen kompensieren konnten, zurückführen.

Die Ausschüttung von CHF 16.9 Millionen für das Geschäftsjahr 2022 erfolgte im Mai 2023. Dabei wurden CHF 5.6 Millionen in bar ausgeschüttet und CHF 11.3 Millionen kostenlos wiederangelegt.

Die offenen Kapitalzusagen wurden im Rahmen von zwei Kapitalabrufen im April und Mai 2023 abgerufen und zur Reduktion der Fremdfinanzierungsquote und der Finanzierung der laufenden Projekte verwendet. Per Ende Dezember 2023 bestanden keine offenen Kapitalzusagen (Vorjahr CHF 39 Millionen).

Ertragsentwicklung und Gesamterfolg

Der Sollmietertrag der Periode belief sich auf CHF 35.3 Millionen und stieg damit gegenüber dem Vorjahr (CHF 33.5 Millionen). Dieser Anstieg ist etwa zur Hälfte auf Mietzinserhöhungen, die auf dem Bestandesportfolio vorgenommen werden konnten und zur Hälfte auf zusätzliche Mietzinserträge aus der Liegenschaft in Kloten (ZH), die im Oktober 2022 erworben wurde, zurückzuführen.

Die Mietausfallquote konnte erneut leicht gesenkt werden und belief sich auf 4.3% (Vorjahr 4.6%), was auf die weiterhin gute Nachfrage nach Wohnungen in der ganzen Schweiz zurückzuführen ist. Die Mietausfallquote der Liegenschaften mit Wohnnutzung liegt neu bei 3.7% (Vorjahr 3.9%).

Die Aufwendungen für den Unterhalt der Liegenschaften (Instandhaltung) im Verhältnis zum Sollmietertrag konnten etwas gesenkt werden und beliefen sich auf 11.2% (Vorjahr 14%), bleiben jedoch zusammen mit der Instandsetzung im unteren Bereich der Vorjahre.

Die Aufwendungen bei der Instandsetzung betrugen 11.6% und sind somit praktisch unverändert im Vorjahresvergleich (11.4%).

Der Betriebsaufwand in Prozent des Sollmietertrages von 15.8% sank gegenüber dem Vorjahr (17.6%), in welchem einmalige Aufwendungen zur Messung und Analyse der Energieverbrauchsdaten der Liegenschaften anfielen.

Die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) verbesserte sich auf 64.9% gegenüber dem Vorjahr (63.4%) was auf etwas tiefere Betriebs- und Unterhaltskosten zurückzuführen ist.

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres betrug CHF 16.1 Millionen (Vorjahr 15.7 Mio.). Die Zunahme erklärt sich durch die höheren Mietzinseinnahmen, welche den höheren Finanzierungsaufwand grösstenteils kompensieren konnten. Zusammen mit der Neubewertung des gesamten Portfolios und der Berücksichtigung der neuen Steuersätze für die Grundstückgewinnsteuern im Kanton Basel-Stadt (Erhöhung ab 2023) resultierte ein Gesamterfolg von CHF -0.44 Millionen (Vorjahr 33.6 Mio.). Die Reduktion des Gesamterfolges ist auf das Resultat der Bewertung des Portfolios zurückzuführen. 2022 resultierte ein nicht realisierter Kapitalgewinn von CHF 17.8 Millionen, in diesem Geschäftsjahr ein nicht realisierter Kapitalverlust von CHF 16.5 Millionen.

Wertenwicklung Liegenschaften

Die Schätzungen der Liegenschaften werden von Wüest Partner AG je rund hälftig per 30. Juni und 31. Dezember aktualisiert. Im Geschäftsjahr wurden 11 Liegenschaften höher, 35 tiefer und 19 in etwa gleich bewertet.

Die angewendeten Diskontsätze wurden dabei im Juni 2023 um durchschnittlich 4 Basispunkte und im Dezember 2023 um durchschnittlich 11 Basispunkte erhöht. Der durchschnittliche Diskontsatz lag bei der Portfoliohälfte, die im Juni 2023 aktualisiert wurde bei 3.06% (Vorjahr 3.02%) und im Dezember 2023 bei 3.03% (Vorjahr 2.92%). Die Bandbreite der Diskontsätze liegt zwischen 2.6% und 3.9% (Vorjahr 2.6% und 4.0%). Höhere Marktmieten und IST-Mieten wirkten sich positiv auf die Bewertungen aus, während sich leicht höhere Kosten negativ auswirkten. Insgesamt resultierte für das Portfolio im Geschäftsjahr eine tiefere Bewertung von rund zwei Prozent.

Nachhaltigkeit

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

2023 wurde die Sanierung der Aussenhülle der Liegenschaft in Versoix (GE) abgeschlossen. Mit dieser Sanierung wird ein hoher Energieeffizienzstandard (haute performance énergétique) erreicht. Es ist weiter geplant, die Gasheizung durch einen Fernwärmeanschluss zu ersetzen.

In Rümlang (ZH) wurde die Ölheizung durch Fernwärme mit erneuerbarer Energie (Holzschnitzel) ersetzt.

Bei der Liegenschaft in Bussigny (VD) haben die Sanierungsarbeiten begonnen mit dem Ziel, die Ölheizung durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe zu ersetzen sowie die Gebäudehülle zu isolieren.

Die Anlagegruppe publiziert die 2022 von KGAST eingeführten einheitlichen Kennzahlen zur Nachhaltigkeit.

Energiemix

Basis Energiebezugsfläche nach Signa-Terre



■ Fernheizung 44% ■ Gas 32% ■ Heizöl 24%

Kennzahlen	(31.12.2021)	(31.12.2022)
1 Abdeckungsgrad		
Wärme	72%	79%
Allgemeinstrom	78%	90%
2 Energieträgermix *		
Fernwärme	29%	44%
Gas	33%	32%
Heizöl	33%	24%
3 Energieverbrauch (exkl. Mieterstrom)		
Wärme	13'100'272 kWh	13'994'531 kWh
Allgemeinstrom	815'663 kWh	986'575 kWh
4 Energieintensität		
Wärme	430 MJ/m²/an	411 MJ/m²/an
Allgemeinstrom	6.76 kWh/m²	6.91 kWh/m²
5 Treibhausgasemissionen	2'880 Tonnen CO ₂	2'641 Tonnen CO ₂
6 Intensität der Treibhausgasemissionen	28.16 kg CO ₂ /m²	23.04 kg CO ₂ /m²

* enthält nur Energieträger, für welche die Verbrauchsdaten bei der Erhebung zur Verfügung standen



Bild: Yannic Bartolozzi

Rue du Lac 49 / Rue du Collège 2, Yverdon

Transaktionen und Neubauprojekte

01.01. – 31.12.2023

VERKÄUFE	Datum	Investitionen
Meyrin, Ch. Grenet 18 (GE)	20.12.2023	11'820'000*
Total		11'820'000

NEUBAUPROJEKTE	Datum	Investitionen
Kriens, Nidfeldstrasse 2u-v (LU)	01.01. - 31.12.2023	9'001'567
Lausanne Malley, Rue du Grand-Pré 8-10 (VD)	01.01. - 31.12.2023	8'432'998
Total		17'434'565

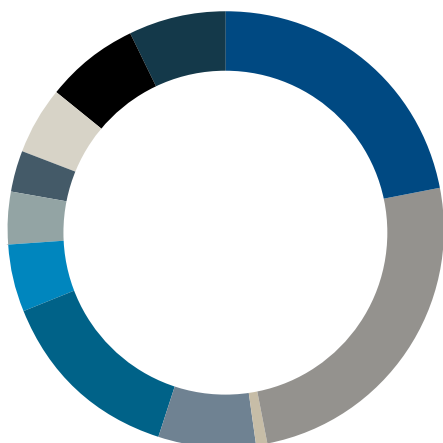
*Unterzeichnung Kaufvertrag (Übergang Nutzen und Schaden 26.02.2024).



Nidfeldstrasse 2 u-v, Kriens

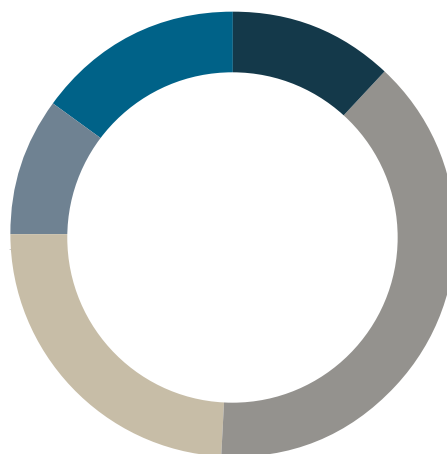
Portfoliostruktur nach Verkehrswerten per 31. Dezember 2023

Nach Kantonen
Basis Marktwert nach Wüest Partner



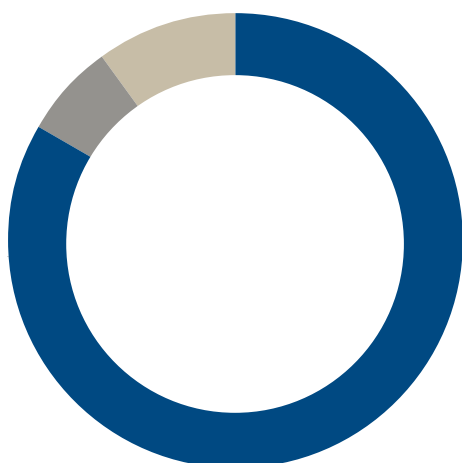
■ GE 22% ■ BL 4%
 ■ VD 25% ■ ZG 3%
 ■ FR 1% ■ BE 5%
 ■ AG 7% ■ NE, SG, SO, ZH, LU 7%
 ■ BS 14% ■ TI 7%
 ■ VS 5%

Nach Marktregionen
Monitoring Regionen nach Wüest Partner



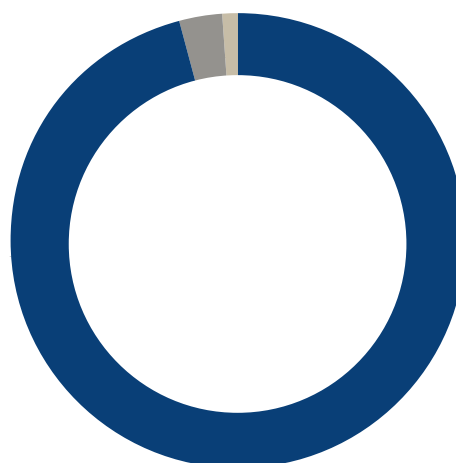
■ Südschweiz 12% ■ Westschweiz 10%
 ■ Genfersee 39% ■ Deutschschweiz andere 15%
 ■ NW-Schweiz 24%

Nach Nutzungsarten
Basis Marktwert nach Wüest Partner



■ Wohnen 83%
 ■ Gemischt 7%
 ■ Kommerziell 10%

Nach Objektstrategien
Basis Marktwert nach Wüest Partner



■ Bestand 96%
 ■ Neubauprojekte 3%
 ■ Bauland 1%

Inventar der Grundstücke per 31. Dezember 2023

WOHNLIEGENSCHAFTEN										
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 31.12.	Mietzinsausfälle in CHF	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				1'934	54	596'522'902	713'521'575	29'452'754	-1'091'979	3.7%
Bergdietikon	Egelseestrasse 8	AG	1983	6	1	3'122'338	4'098'000	162'666	-6'241	3.8%
Holderbank	Buchenweg 12,13,14,15	AG	2014	69	0	21'882'544	25'260'000	1'187'073	-23'700	2.0%
Oberrohrdorf	Badenerstrasse 6,8,10,12	AG	1963	36	0	7'386'092	11'010'050	499'100	-19'377	3.9%
Spreitenbach	Poststrasse 180	AG	1966	49	0	14'453'530	17'430'000	738'432	-40'555	5.5%
Bern	Gotenstrasse 21	BE	1959	20	3	5'393'295	8'743'000	347'711	-25'525	7.3%
Bern	Wylerfeldstrasse 11	BE	1975	24	0	4'840'501	4'962'452	259'228	-487	0.2%
Burgdorf	Eyfeldweg 1-3	BE	1956	18	0	2'622'442	3'717'000	166'994	-2'771	1.7%
Hindelbank	Unterdorfweg 6-8	BE	1965	12	0	3'154'097	3'795'000	167'480	-7'400	4.4%
Kirchlindach	Lindachstrasse 15C	BE	1998	9	0	2'897'828	2'736'000	148'901	-84	0.1%
Krauchthal	Aegerte 13	BE	1996	9	0	2'297'828	2'231'000	132'068	-2'256	1.7%
Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 76 c,d,e	BE	1996	24	0	8'466'191	9'247'000	500'643	-17'327	3.5%
Muttenz	Hofackerstrasse 61	BL	1974	85	0	9'770'570	10'150'000	552'500	-	0.0%
Pratteln	Augsterheglistrasse 52,56	BL	1964	21	0	6'653'592	8'030'000	347'367	-8'744	2.5%
Basel	Erlkönigweg 31-41	BS	2015	48	0	19'764'001	32'010'000	1'124'236	-46'710	4.2%
Basel	St. Jakobs-Strasse 187, 189, 191	BS	2020	117	3	46'483'041	66'910'000	2'475'284	-97'334	3.9%
Bernex	Chemin de Pré-Polly 12	GE	1977	6	0	2'299'806	3'172'000	132'802	-	0.0%
Bernex	Sous-Le-Têt 27,28,30	GE	1970	22	0	9'682'416	14'296'462	574'599	-17'205	3.0%
Genf	Rue de Lyon 14	GE	1960	26	4	12'435'632	14'070'000	527'373	-9'222	1.7%
Genf	Rue de Neuchâtel 8	GE	1959	21	2	11'860'162	12'820'000	466'812	-1'634	0.3%
Grand Lancy	Avenue des Communes-Réunies 62,76	GE	1967	162	9	48'279'676	58'490'000	2'312'127	-408'692	17.7%
Meyrin	Avenue Francois-Besson 22	GE	1967	28	1	7'828'273	11'298'413	521'181	-	0.0%
Meyrin	Mategnin 67-69	GE	1967	34	0	12'444'081	18'753'134	758'309	-3'035	0.4%
Vernier	Rue Grange Lévrier 12-13	GE	1976	47	0	16'377'573	20'140'000	916'571	-	0.0%
Versoix	Chemin de l'Ancien-Péage 2,4	GE	1963	70	5	28'377'608	26'410'000	1'114'213	-558	0.1%
Kriens	Nidfeldstrasse 2u-v	LU	2023	104	0	23'189'898	24'550'000	140'130	-2'580	1.8%
Le Landeron	Route de la Neuveville 43-43a-43b	NE	1902	24	0	5'863'235	5'594'000	234'480	-23'240	9.9%
St-Aubin-Sauges	Rue du Senet 5	NE	1971	10	4	4'181'950	3'983'000	194'249	-	0.0%
Sargans	Ragazerstrasse 37a	SG	1994	11	0	2'910'756	3'098'000	178'347	-3'725	2.1%
Bellinzona	Via San Gottardo 6/8/10	TI	1967	42	1	10'433'549	10'684'803	347'357	-8'248	2.4%
Locarno	Via Angelo Nessi 42	TI	1969	42	0	9'213'173	9'531'000	454'787	-57'806	12.7%
Locarno	Via Dr. Giovanni Varesi 54,56	TI	1967	56	0	12'388'062	12'880'000	592'744	-3'730	0.6%
Lugano	Via Marco da Carona 19-27 et Via Ferri 22-26	TI	1940	79	0	23'793'899	20'584'798	674'449	-6'414	1.0%
Lugano	Via al Gaggio 15	TI	2020	14	0	6'605'579	6'498'256	231'450	-	0.0%
Aigle	Chemin des Dents du Midi 42	VD	1990	23	0	5'825'483	5'870'000	324'275	-570	0.2%
Bussigny	Rue de l'industrie 5	VD	1963	16	0	4'613'141	4'671'000	201'821	-17'092	8.5%
Crissier	Chemin des Lentillières 5 d-g	VD	2020	90	6	42'911'325	56'060'000	2'144'413	-8'771	0.4%
Epalinges	Grand Chemin 59	VD	1984	9	0	3'268'748	4'070'000	195'600	-	0.0%
Etoy	Clos Devant 2-4, Jura 1	VD	1992	24	2	9'240'441	11'330'933	542'169	-1'200	0.2%
Lausanne	Chemin Aimé-Steinlen 10	VD	2002	12	0	5'960'094	9'021'000	361'527	-2'550	0.7%
Lausanne	Route du Châtelard 52,52a,52b	VD	1970	39	5	14'355'624	16'760'000	687'614	-47'408	6.9%

WOHNLIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 31.12.	Mietzinsausfälle in CHF	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
Mézières	Chemin de l'Ancien-Tram 2,4,6,8,10	VD	2012	55	0	17'871'646	21'550'000	1'097'490	-10'884	1.0%
Payerne	Rue de la Gare 4-4bis	VD	1993	24	3	6'066'436	6'590'000	384'766	-881	0.2%
Pully	Villardiez 40	VD	1965	10	0	3'087'713	3'808'000	143'873	-420	0.3%
Servion	Chemin du Moléson 1,3,5,7	VD	1992	24	0	7'304'682	9'069'000	521'674	-28'830	5.5%
Servion	Route du Vieux Collège 5,7	VD	1991	39	0	10'802'296	12'670'000	681'747	-45'482	6.7%
St. Prex	Chemin du Cherrat 8	VD	1974	19	0	4'592'623	6'594'000	252'805	-	0.0%
Vevey	Ch. De Pomey 14a	VD	1963	17	0	5'916'776	6'026'274	253'540	-11'100	4.4%
Martigny	Rue des Finettes 32	VS	1975	66	0	12'762'111	13'820'000	735'526	-42'758	5.8%
Port-Valais	Les vieilles Chenevières 76a-b, 80a-b	VS	2018	33	2	14'579'427	14'880'000	658'171	-9'610	1.5%
Sion	Avenue de Pratitori 29	VS	1962	29	3	5'980'454	5'882'000	272'789	-16'200	5.9%
Vouvry	Vieux Port 5-7	VS	1964	45	0	10'237'972	12'390'000	579'764	-2'300	0.4%
Oberengstringen	Zürcherstrasse 153	ZH	1951	9	0	2'265'736	2'933'000	134'166	-1'325	1.0%
Rümlang	Friedackerstrasse 7	ZH	1955	6	0	1'526'958	2'343'000	97'360	-	0.0%

LIEGENSCHAFTEN MIT GEMISCHTER NUTZUNG

Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 31.12.	Mietzinsausfälle in CHF	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				152	40	64'852'460	61'425'536	1'770'453	-39'593	2.2%
Muttenz	St. Jakobs-Strasse 84-86	BL	1948	7	6	7'505'671	9'283'000	442'500	-34'423	7.8%
Basel	Kohlenberggasse 19-23	BS	1971	42	8	24'600'427	19'650'000	461'996	-663	0.1%
Freiburg	Villars 37	FR	1989	79	20	13'087'952	12'753'536	246'447	-2'522	1.0%
Solothurn	Oberer Winkel 1,3, Berntorstrasse 6	SO	1986	12	3	5'846'542	5'059'000	272'337	-1'986	0.7%
Yverdon	Rue du Lac 49, Rue du Collège 2	VD	1960	12	3	13'811'868	14'680'000	347'173	-	0.0%

KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 31.12.	Mietzinsausfälle in CHF	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				1	149	75'379'477	77'733'858	4'114'311	-399'927	9.7%
Bern	Wangenstrasse 86a	BE	2002	0	15	9'145'159	8'693'331	273'145	-438	0.2%
Birsfelden	Rheinfelderstrasse 2, Muttenerstrasse 1,3,5,7	BL	1983	1	3	7'114'617	6'653'081	188'039	-	0.0%
Meyrin	Grenets 18	GE	1995	0	6	11'532'486	11'180'000	570'101	-	0.0%
Baar	Langgasse 40 / Haldenstrasse 1/3/5	ZG	1903	0	125	26'137'329	27'150'890	1'761'457	-352'787	20.0%
Kloten	Steinackerstrasse 35, 37, 39	ZH	1978	0	29	21'449'886	24'056'557	1'321'570	-46'703	3.5%

TOTAL FERTIGE BAUTEN

Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 31.12.	Leerstand	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				2087	243	736'754'839	852'680'968	35'337'519	-1'531'499	4.3%

NEUBAUPROJEKTE

Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 31.12.	Leerstand	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				180	0	25'396'154	27'199'773	12'097	-	0.0%
Lausanne Malley	Rue du Grand-Pré 8-10	VD	-	76	0	25'396'154	27'199'773	12'097	-	0.0%

TOTAL NEUBAUPROJEKTE

Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 31.12.	Leerstand	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				76	0	25'396'154	27'199'773	12'097	-	0.0%

BAULAND

Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 31.12.	Leerstand	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				-	-	8'682'316	8'259'000	-	-	0.0%
Crissier	En Chise 4/14ème	VD	-	0	0	8'682'316	8'259'000	-	-	0.0%

GESAMTTOTAL

Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 31.12.	Leerstand	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				2163	243	770'833'308	888'139'741	35'349'616	-1'531'499	4.3%

Jahresrechnung

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Vermögensrechnung⁸

AKTIVEN	31.12.2022 CHF	31.12.2023 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	1'180'725	2'953'399
Kurzfristige Forderungen	7'477'847	8'099'874
Aktive Rechnungsabgrenzungen	787'885	251'059
Total Umlaufvermögen	9'446'457	11'304'332
Anlagevermögen		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) MEG	8'659'595	8'259'000
Angefangene Bauten (inkl. Land)	36'687'000	27'199'773
Fertige Bauten (inkl. Land)	770'969'266	788'719'987
Fertige Bauten (inkl. Land) MEG	61'986'750	63'960'982
Total Anlagevermögen	878'302'611	888'139'742
Total Aktiven	887'749'067	899'444'074

PASSIVEN	31.12.2022 CHF	31.12.2023 CHF
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	8'814'952	12'007'868
Passive Rechnungsabgrenzungen	5'228'028	6'941'228
Hypothekarschulden	195'541'285	131'563'000
Latente Steuern	35'520'593	33'712'923
Total Fremdkapital	245'104'858	184'225'019
Nettovermögen	642'644'210	715'219'055
Total Passiven	887'749'067	899'444'074

⁸ Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

Erfolgsrechnung⁹

	01.01. - 31.12.2022 CHF		01.01. - 31.12.2023 CHF	
Mietertrag netto	31'979'138	95.4%	33'818'116	95.7%
Soll-Mietertrag (netto)	33'528'149	100.0%	35'349'616	100.0%
Minderertrag Leerstand	-1'497'985	-4.5%	-1'517'185	-4.3%
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-51'026	-0.2%	-14'315	0.0%
Unterhalt Immobilien	-8'521'345	-25.4%	-8'075'823	-22.8%
Instandhaltung	-3'841'496	-14.0%	-3'988'934	-11.2%
Instandsetzung	-4'679'849	-11.5%	-4'086'889	-11.6%
Betriebsaufwand	-5'910'625	-17.6%	-5'595'202	-15.8%
Ver- und Entsorgungskosten	-15'726	0.0%	-16'754	0.0%
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-1'684'093	-5.0%	-1'618'880	-4.6%
Forderungsverluste, Delkredereveränderung	-298'350	-0.9%	-401'516	-1.1%
Versicherungen	-342'794	-1.0%	-403'349	-1.1%
Bewirtschaftungshonorare	-1'271'793	-3.8%	-1'386'543	-3.9%
Vermietungs- und Insertionskosten	-63'557	-0.2%	-202'889	-0.6%
Steuern und Abgaben	-975'402	-2.9%	-974'539	-2.8%
Übriger operativer Aufwand	-1'258'910	-3.8%	-590'732	-1.7%
Operatives Ergebnis	17'547'168	52.3%	20'147'091	57.0%
Sonstige Erträge	1'190'167	3.5%	661'508	1.9%
Zinsertrag	126'560	0.4%	19'407	0.1%
Ertrag Ausgabe/- Rücknahmekommission	-	0.0%	-	0.0%
Sonstige Erträge	1'063'607	3.2%	642'101	1.8%
Finanzierungsaufwand	-755'839	-2.3%	-2'470'849	-7.0%
Hypothekarzinsen	-661'935	-2.0%	-2'457'865	-7.0%
Sonstige Passivzinsen	-93'904	-0.3%	-12'984	0.0%
Verwaltungsaufwand	-2'959'960	-8.8%	-2'893'173	-8.2%
Management Fee	-2'721'240	-8.1%	-2'633'152	-7.4%
Honorare Anlagekomitee	-9'158	0.0%	-	0.0%
Vergütung an Verwaltungsrechnung	-48'241	-0.1%	-66'563	-0.2%
Schätzungsaufwand	-108'660	-0.3%	-134'813	-0.4%
Revisionsaufwand	-52'163	-0.2%	-57'540	-0.2%
Übriger Verwaltungsaufwand	-20'498	-0.1%	-1'105	0.0%
Ertrag/Aufwand aus Mutation Ansprüche	725'600		646'180	-
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	725'600		646'180	-
Nettoertrag des Rechnungsjahres	15'747'134		16'090'755	

⁹ Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

	01.01. - 31.12.2022 CHF	01.01. - 31.12.2023 CHF
Total Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	5'385	-
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	5'385	-
Realisierter Erfolg Rechnungsjahr	15'752'518	16'090'755
Nicht realisierte Kapitalgewinne (netto)	17'831'304	-16'534'462
Nicht realisierte Kapitalgewinne	31'556'333	5'430'842
Nicht realisierte Kapitalverluste	-6'684'892	-23'772'974
Veränderung latente Steuern	-7'040'137	1'807'670
Gesamterfolg der Berichtsperiode	33'583'822	-443'707

ENTWICKLUNG ANSPRUCHSBESTAND	01.01. - 31.12.2022 Ansprüche	01.01. - 31.12.2023 Ansprüche
Bestand zu Beginn des Rechnungsjahres	328'754.0801	350'481.4663
Ausgaben	21'727.3862	49'133.0090
Rücknahmen	-	-
Bestand am Ende des Rechnungsjahres	350'481.4663	399'614.4753

VERÄNDERUNG NETTOVERMÖGEN	01.01. - 31.12.2022 CHF	01.01. - 31.12.2023 CHF
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	584'078'698	642'644'210
Ausgabe von Ansprüchen (Kapitalabruf)	26'264'385	78'650'010
Ausgabe von Ansprüchen (Sacheinlage Lugano)	-	-
Rücknahme von Ansprüchen	-	-
Ausschüttungen	-13'478'917	-16'912'885
Wiederanlage	12'196'223	11'281'427
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	33'583'822	-443'707
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres	642'644'210	715'219'055

ANLAGEGRUPPE GESUNDHEITSIMMOBILIEN SCHWEIZ



Route des Grange-Saint-Martin 1/3, Orbe

Anlagentätigkeit und Ergebnisse

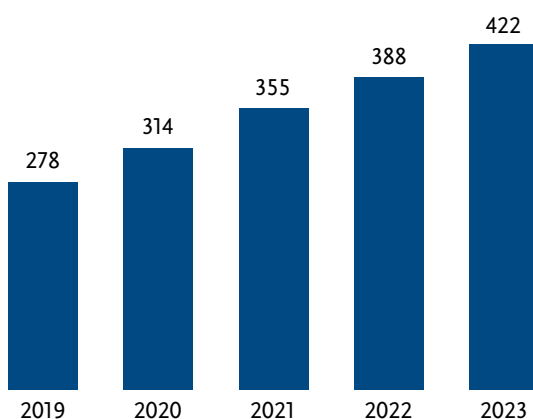
Portfolioentwicklung

In der Berichtsperiode wurde eine Akquisition getätigt, wodurch das Portfolio auf insgesamt sechzehn Liegenschaften erweitert wurde. Im März 2023 konnte in Bülach (ZH) ein Grundstück mit einem Neubauprojekt für ein Gesundheitsgebäude erworben werden. Diese Akquisition ist ein wichtiger Schritt für die Anlagegruppe, um ihr Wachstum und ihre Diversifikation fortzusetzen. Zusätzlich zu dieser Akquisition wurden Investitionen in die Neubauprojekte in Kriens (LU), Orbe (VD), Boudry (NE) und neu Bülach (ZH) in Höhe von insgesamt CHF 33.6 Millionen getätigt. Das Neubauprojekt in Orbe wurde am 30. Juni 2023 und das Neubauprojekt in Boudry am 31. Dezember 2023 fertiggestellt. Beide Neubauprojekte werden nun unter den fertigen Bauten bilanziert. Die beiden abgeschlossenen Projekte bilden wichtige Meilensteine für die Anlagegruppe und tragen dazu bei, das Portfolio zu stärken und mit der Inbetriebnahme wird gleichzeitig die Projektquote reduziert. Zusammen mit der Aktualisierung der Schätzungen des Portfolios per 30. Juni und 31. Dezember 2023 (je hälftig) stieg das Anlagevermögen in der Berichtsperiode von CHF 388 Millionen (31.12.2022) auf CHF 422 Millionen per 31.12.2023.

Ende Dezember 2023 bestand das Portfolio aus zwölf fertigen Bauten, zwei Neubauprojekten und zwei Baulandgrundstücken. Auf Basis der aktuellen Marktwerte machen die fertigen Bauten 90% (Vorjahr 80%) des Anlagevermögens aus, Neubauprojekte 7% (17%) und Bauland 3% (3%). Die Reduktion der Quote Neubauprojekte ist auf den Abschluss des Neubauprojekts in Orbe per 30. Juni 2023 und des Neubauprojekts in Boudry per 31.12.2023 zurückzuführen. Eine weitere Reduktion dieser Quote ist mit dem Abschluss des Neubauprojekts in Bülach im August 2024 zu erwarten.

Auf Basis der Sollmieteinnahmen per 31.12.2023 beträgt der Anteil mit medizinischer Nutzung 73% (Vorjahr 78%), der Anteil Alterswohnungen 17% (11%) und der Anteil übrige Nutzung 10% (11%).

Anlagevermögen in MCHF per 31. Dezember



39% (47%) des Portfolios entfallen dabei auf Kliniken, 20% (20%) auf medizinische Zentren, 17% (12%) auf Alterswohnungen, 14% (10%) auf Pflegeheime, 3% (5%) auf Wohnungen, 2% (2%) auf andere Nutzungsformen im Gesundheitssektor und 5% (4%) auf übrige Nutzungen. Eine Übersicht mit Grafiken befindet sich auf Seite 31.

Nach Abschluss der Neubauprojekte in Bülach und Kriens werden 34% des Sollmietertrags durch Kliniken (Vorjahr 37%), 22% (18%) durch medizinische Zentren, 22% (22%) durch Alterswohnungen, 13% (15%) durch Pflegeheime, 3% (3%) durch Wohnnutzung, 2% (2%) durch andere Nutzungsformen im Gesundheitssektor und 4% (3%) durch übrige Nutzung erzielt.

Die gewichtete Restlaufzeit der fixierten kommerziellen Mietverträge ohne Wohnnutzung (WAULT) stieg gegenüber 2022 leicht an von 16.6 Jahren auf 16.8 Jahre per Ende des Geschäftsjahres 2023.

Käufe Liegenschaften

Kauf Baulandparzelle mit Neubauprojekt in Bülach (ZH)

Im März 2023 wurde ein Kaufvertrag für ein Grundstück mit einem Neubauprojekt eines Gesundheitsgebäudes mit der Steiner AG unterzeichnet. Die Liegenschaft entsteht unmittelbar neben dem Bahnhof Bülach im neuen «Glasi-quartier», einem gemischt genutzten Areal mit insgesamt rund 580 Wohnungen, 62 Alterswohnungen, einem Pflegezentrum mit 40 Zimmern, Restaurants, Läden und Gewerbe. Das «Glasi-quartier» ist bis auf das Neubauprojekt der Anlagegruppe fertiggestellt und vermietet.

Die Liegenschaft wird 4'135 m² medizinisch genutzte Flächen auf fünf Geschossen umfassen. Die Realisierung dieses Projekts wurde der Firma Steiner AG als Totalunternehmer anvertraut, wobei die Firma Frutiger AG als Subunternehmer agiert. Das Gebäude wird im Edeldrohnbau geliefert, wobei das Investitionsvolumen des Neubauprojekts bei rund CHF 22.3 Millionen liegt und eine erwartete Bruttorendite von etwa 4.5% erzielen soll. Die Grundsteinlegung erfolgte im September 2023 und die Fertigstellung ist für August 2024 vorgesehen. Steiner AG ist für die Erstvermietung verantwortlich und hat bereits fortgeschrittene Gespräche mit mehreren Akteuren im Gesundheitsbereich geführt. Es besteht eine Mietgarantie von zwei Jahren.

Abgeschlossene Neubauprojekte

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

Zwei miteinander verbundene Gebäude wurden Ende Juni 2023 von Orlati Real Estate AG fertiggestellt. Die Firma CSC Costruzioni AG, Niederlassung Lausanne, war mit der Bauausführung beauftragt. Der Neubau umfasst 77 Alterswohnungen und Gemeinschaftsräume, ein medizinisch-soziales Zentrum und mehrere medizinisch genutzte Flächen in den Erdgeschoss und Untergeschossen für Ärzte, Physiotherapeuten und Osteopathen sowie einer Tiefgarage mit 96 Auto- und 5 Motorradstellplätzen.

Mit der Firma Swiss Evolife AG wurde ein 20-jähriger Mietvertrag als Betreiber der Alterswohnungen abgeschlossen mit Vertragsbeginn 1. September 2023. Die Stiftung Saphir betreibt ab 1. September 2023 und für die nächsten 20 Jahre eine Wohngemeinschaft für Senioren. Es handelt sich um ein vom Kanton Waadt unterstütztes Pilotprojekt mit Einzelzimmern, eigenem Bad und Gemeinschaftsräumen (Wohnzimmer, Esszimmer, Terrasse). Die Stiftung bietet Unterstützung bei den Aktivitäten des täglichen Lebens und bietet Grundpflegeleistungen an. Es handelt sich um ein sozialmedizinisches Zentrum mit dem allgemeinen Auftrag, abhängigen, gesundheitlich beeinträchtigten oder behinderten Menschen zu helfen, in ihrem Lebensumfeld zu bleiben. Zu diesem Zweck erbringt sie Leistungen zur Förderung, Erhaltung oder Wiederherstellung ihrer Gesundheit, zur Maximierung ihres Autonomiegrades, zur Aufrechterhaltung ihrer sozialen Integration und zur Erleichterung der Unterstützung durch ihr Umfeld. Arztpraxen mit Allgemeinärzten, Physiotherapeuten und Osteopathen ergänzen das Dienstleistungsangebot in der Liegenschaft. Alle Mietverträge haben eine Laufzeit von 20 Jahren.

Das gesamte Investitionsvolumen beläuft sich auf rund CHF 37.4 Millionen, die jährlichen Mieteinnahmen auf CHF 1.68 Millionen (Mietbeginn Juli 2023) mit einer Bruttorendite von 4.5%.

Die Liegenschaft befindet sich an einem sehr gut erschlossenen Standort an der Orbe im rasch wachsenden Stadtteil Moulin und Gruvatiez.

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

Der Neubau mit zwei Eingängen bestehend aus 57 bewilligten Pflegeheimbetten und 19 betreuten Wohnungen wurde von Implen AG als Totalunternehmer im Dezember 2023, nach einigen Bauverzögerungen, fertiggestellt. Das Pflegeheim wird den neuen kantonalen Architekturstandard erfüllen, wobei besonderes Augenmerk auf die Modularität und Flexibilität des Gebäudes, die Größe der Zimmer, die Gemeinschaftsräume und die Flächen für das Personal gelegt wurde. Mit der Firma EMS Carpe Diem AG wurde ein 20-jähriger Mietvertrag als Betreiber des Pflegeheimes abgeschlossen mit Vertragsbeginn 1. Januar 2024. Der Betreiber verwaltet seit mehr als 30 Jahren ein Pflegeheim mit 37 Betten in Boudry. Die 37 Pflegebetten von Boudry und zwei weitere Pflegeheime aus umliegenden Gemeinden (Les Jonchères in Bevaix und Chomette in Chaumont) wurden durch dieses neue Pflegeheim namens «Carpe Diem» übernommen. Die 19 betreuten Wohnungen sind vom Kanton Neuenburg mit einem Label versehen und werden von der Firma Carpe Diem Service AG betrieben, mit der ebenfalls ein Mietvertrag über 20 Jahre abgeschlossen

wurde mit Vertragsbeginn 1. Januar 2024. Die betreuten Wohnungen sind vom kantonalen Gesundheitsamt anerkannt und garantieren, dass der bauliche und sicherheitstechnische Standard für ältere und behinderte Menschen geeignet ist und dass die folgenden Betreuungsleistungen erbracht werden: Hilfe beim Umzug, wöchentliche Wohnungsbesuche, ein 24-Stunden-Notrufsystem und die Verbindung zu externen Dienstleistungen wie z. B. der Spitex.

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, die jährlichen Mieteinnahmen auf mindestens CHF 1.3 Millionen (Mietbeginn Januar 2024) und damit mit einer Bruttorendite von mindestens 4.3%. Die Gespräche mit dem Kanton zur Erhöhung der Miete auf Grund der Anpassung des Baus an den neuen kantonalen Architekturstandard sind noch nicht abgeschlossen.

Laufende Neubauprojekte

Neubauprojekt Alterswohnungen in Kriens (LU)

Nach dem Baustart im Januar 2022 sind die Bauarbeiten für die Alterswohnungen in Kriens planmässig verlaufen. Die geplante Fertigstellung ist im Juni 2025. Die relativ lange Bauzeit begründet sich in der Entwicklung des neuen Quartiers, das in zwei Phasen erfolgt. 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 Liegenschaft wird 61 Alterswohnungen, Gemeinschaftsflächen und medizinisch genutzte Flächen im Erdgeschoss und ersten Stockwerk umfassen. Die Alterswohnungen werden mit dem Label «LEA» (Living Every Age) zertifiziert werden. Mit der Realisierung der Überbauung ist Losinger Marazzi AG als Totalunternehmer beauftragt. Das Investitionsvolumen für das Projekt beträgt rund CHF 33.8 Millionen.

Die Firma Trevita AG, Horgen, wurde mit der Vermietung, dem Betrieb und den Dienstleistungen beauftragt. Mögliche Serviceleistungen für die Bewohner sind individuelle Pflegedienste, Mahlzeitservices, Wohnungspflege, Textilreinigung, usw. Es ist ein Gemeinschaftsbereich im Erdgeschoss mit Rezeption, Esszimmer mit Küche, Fitness, Lesebereich und Kreativwerkstatt geplant.

Umbauprojekte

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

Die Anlagegruppe hatte im Jahr 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. Im Laufe des ersten Halbjahres 2023 wurde die Baugenehmigung für die Aufstockung in La Chaux-de-Fonds erteilt. Die Aufstockung um zwei Stockwerke plus Attika für eine Gesamtfläche von 1'500 m² soll die Schaffung eines Wohnheims für Menschen mit Behinderungen und von Wohnungen für Personen mit eingeschränkter Mobilität ermöglichen. Der Hauptmieter, die

Stiftung Perce-Neige, hat seine Absicht bestätigt, 300 m² zusätzlich zu mieten. Die Alterswohnungen werden von einem spezialisierten Verwaltungs- und Dienstleistungsunternehmen für ältere Menschen betrieben. Aufgrund der seit dem Baugesuch verstrichenen Zeit muss das Projekt optimiert werden, um die Baukosten zu reduzieren und die erwartete Rendite zu erreichen. Ein allfälliger Baubeginn könnte im 2024 erfolgen. Mit dem Projekt sollte eine Bruttorendite von ungefähr 5% erreicht werden.

Die Baugenehmigung für das Aufstockungsprojekt in Freiburg ist aufgrund eines Einspruchs gegen das Projekt weiterhin hängig. Die mit den Einsprechern geführten Gespräche konnten abgeschlossen werden und die Einsprüche wurden zurückgezogen. Die Baugenehmigung wird voraussichtlich im ersten Quartal 2024 von den Behörden erteilt werden. Mit dem Bau von zwei zusätzlichen Stockwerken sollen SIA-Norm 500 konforme Wohnungen für ältere Menschen entstehen. Mit einer erwarteten Bruttorendite von rund 5% und einem potenziellen Aufwertungsgewinn. Das Investitionsvolumen beträgt rund CHF 7 Millionen (inklusive der Renovation der Fassade).

In Muttenz im "Rennbahntower" sind die Ausbauarbeiten für die Geschosse vier bis sechs abgeschlossen. Die vierte Etage wird von der Rennbahnklinik und einem HNO-Zentrum betrieben (Mietbeginn August 2023). Die Stockwerke fünf und sechs wurden von der Staatsanwaltschaft und der Hauptabteilung Wirtschaftskriminalität des Kantons Basel-Stadt im März 2023 bezogen (Mietbeginn September 2022). Die Ausbauarbeiten des siebten Stockwerks stehen noch aus. Die Firma Adimmo AG, Basel, ist mit der Vermarktung beauftragt. Laufende Gespräche mit potenziellen Mietern sind im Gange.

Entwicklungsprojekte

Entwicklungsprojekt Route de Villars 37 in Freiburg (FR)

Im Mai 2022 erwarb die Anlagegruppe die heute gemischt genutzte Liegenschaft, als «Au Parc Hôtel» bekannt, an der Route de Villars 37, Freiburg im Miteigentum (50%) mit der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz, welche die anderen 50% erwarb. 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 ist geplant, auf dem Areal ab Ende 2025 ein Ersatzneubau zu erstellen. Mit HRS Real Estate AG und der Stadt Freiburg wurde ein Projekt entwickelt. Dabei ist geplant, den Wohnanteil zu erhöhen sowie die für Gesundheitsnutzung vorgesehenen Flächen auszubauen. Nach Workshops mit der Stadt und dem Kanton im Jahre 2022 wurde das Projekt in der ersten Hälfte des Jahres 2023 hinsichtlich der Kosten und der Mietflächen optimiert. Insgesamt sind über 10'000 m² Fläche mit Wohnungen, Alterswohnungen, allenfalls einem Patientenhotel und Mietflächen für Arztpraxen und medizinische Nutzung vorgesehen. Im Januar 2024 wird das Bauprojekt öffentlich aufgelegt. Das Investitionsvolumen für den Neubau beträgt rund CHF 42 Millionen und damit für die Anlagegruppe rund CHF 21 Millionen.

Baulandparzelle "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 Baulandparzelle befindet sich gegenüber dem Quartier Oassis an einem für die Entwicklung der Gemeinde zentralen Standort, da sie neuere Quartiere mit dem alten Dorfkern verbindet. Die Parzelle ist gut erschlossen und eine direkte Busverbindung nach Lausanne ist für das Jahr 2025 geplant.

Auf der Parzelle sollte das geplante Quartier «En Chise» mit Wohnen und kommerzieller Nutzung entstehen. Im Juni 2023 hat die Bevölkerung von Crissier den Gestaltungsplan mit der geplanten Umnutzung von einer Industriezone in eine gemischt genutzte Zone an einer Volksabstimmung abgelehnt. Das Grundstück behält seine ursprünglichen Rechte als Industriezone gemäss der geltenden Bauzonenordnung. Im Moment werden die verschiedenen Entwicklungsalternativen geprüft und die Bemühungen um eine langfristige Aufwertung des Grundstücks fortgesetzt. Die Parzelle wird neu als Bauland mit Gewerbenutzung zum Marktwert von Wüest Partner bewertet (bisher at cost).

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 Nr. 2292 befindet sich im Zentrum von Ingenbohl-Brunnen und ist das Ergebnis der Teilung der zentralen Parzelle Nr. 825 im Rahmen des Verkaufs der Seeklinik Brunnen AG an die AMEOS-Gruppe im Jahr 2018. Die Parzelle Nr. 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. Die Machbarkeitsstudie des beauftragten Stadtplaners bestätigt, dass die Zusammenlegung der beiden Parzellen möglich wäre - womit die bebaubare Fläche optimiert werden könnte. Derzeit werden Schritte mit den kommunalen und kantonalen Behörden unternommen, um einen neuen Bebauungsplan zu erstellen, der den bestehenden Park und die Bäume beibehält und gleichzeitig eine Verdoppelung der bebaubaren Fläche ermöglicht. Das Verfahren soll bis März 2026 dauern. Außerdem soll ein Architekturwettbewerb ausgeschrieben werden.

Finanzierung und Eigenkapital

Die Fremdfinanzierungsquote per Stichtag 31. Dezember 2023 beläuft sich auf 17.5% (2022: 16.9%) und liegt damit innerhalb der neuen festgelegten strategischen Bandbreite von 15-20%. Vor dem Hintergrund der aktuellen Marktentwicklung wurde die Bandbreite reduziert von 15-30% auf 15-20%.

Die durchschnittliche Verzinsung der Fremdfinanzierung stieg im Vergleich zum Vorjahr von 0.63% auf 1.77% per Stichtag 31.12.2023 (Tabelle Übersicht Hypotheken und Darlehen siehe Anhang Seite 43). Das Portfolio wurde teilweise refinanziert. Alle neuen Finanzierungen wurden mit kurzfristigen Hypotheken mit einer Laufzeit von einem Monat bis maximal 3 Jahre abgeschlossen. Die Restlaufzeit der Fremdfinanzierung betrug per Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 0.75 Jahre (Vorjahr 0.75 Jahre).

Während des Berichtszeitraums wurden Ansprüche im Wert von CHF 35.2 Millionen (Kapitalerhöhungen und Wiederanlage aus Ausschüttung) ausgegeben). Im April 2023 wurde das Eigenkapital im Rahmen eines Kapitalabrufs um CHF 25.5 Millionen erhöht. Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2022 erfolgte per Juni 2023. Dabei wurden CHF 3.0 Millionen in bar ausgeschüttet und CHF 9.7 Millionen kostenlos wieder angelegt. Per Ende Dezember 2023 waren keine Kapitalzusagen offen (Vorjahr CHF 27.7 Millionen).

Ertragsentwicklung und Gesamterfolg

Der Sollmietertrag der Periode stieg im Vergleich zum Vorjahr auf CHF 15.5 Millionen (2022: CHF 14.4 Millionen). Zurückzuführen war dies auf die Indexierung der Mietzinsen und die Fertigstellung der Liegenschaft in Route des Granges-Saint-Martin in Orbe (VD).

Die Mietausfallquote sank gegenüber dem Vorjahr auf 1.7% (Vorjahr 2.6%). Grund dafür ist die Vermietung der Stockwerke vier bis sechs im Rennbahntower in Muttentz. Die einzige wirtschaftlich leerstehende Fläche, die sich derzeit im Portfolio befindet, ist eine 612 m² grosse Fläche im 7. Stock der Liegenschaft in Muttentz. Die Firma Adimmo AG, Basel, ist mit der Vermarktung beauftragt. Laufende Gespräche mit potenziellen Mietern sind im Gange.

Die Aufwendungen für den Unterhalt der Liegenschaften im Verhältnis zum Sollmietertrag betrugen 3.1% und lagen damit unter dem Vorjahreswert (4.6%). 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. Im Jahr 2023 gab es weniger Mieterwechsel und damit weniger Wohnungsrenovationen. Die Betriebskosten belaufen sich auf 8.8% der Sollmiete und liegen damit unter dem Vorjahr (9.8%). Die Reduktion der nicht verrechenbaren Heiz- und Betriebskosten sind der Hauptgrund dafür. Dieser Rückgang ist eine Folge des tieferen Leerstandes. Das operative Ergebnis für 2023 wurde verbessert. Dieses beläuft sich auf 86.5% im Vergleich zu 83.0% im Vorjahr. Der Verwaltungsaufwand stieg auf 10.8% der Sollmiete (Vorjahr 9.7%) aufgrund des Anstiegs des verwalteten Immobilienvermögens aufgrund von Aktivierungen der Neubauprojekte. Die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) erreicht 77.7% (2022: 76.0%). Die Zinserhöhungen der Nationalbank haben sich auf die Hypothekarkosten ausgewirkt. Sie betragen nun 6.8% des Sollmietertrags (2022: 2.7%). Der Ertrag aus Mutation von Ansprüchen war tiefer aufgrund eines einzigen Kapitalabrufs gegenüber zweien im Vorjahr. Der Nettoertrag für die Berichtsperiode betrug CHF 11.6 Millionen (2022: CHF 12.2 Millionen). Zusammen mit den nicht realisierten Kapitalgewinnen aus Akquisitionen und der negativen Entwicklung der Verkehrswerte der Portfolioobjekte bei der Aktualisierung der Bewertungen von CHF 7.1 Millionen beläuft sich der Gesamterfolg für die Berichtsperiode auf CHF 4.5 Millionen (2022: CHF 13.1 Millionen).

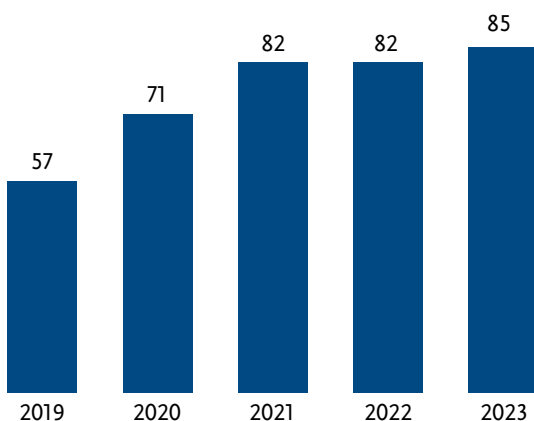
Wertentwicklung Liegenschaften

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 2023 aktualisierte Wüest Partner AG die Schätzungen von sechs fertigen Bauten und zwei Neubauprojekten mit einem Gesamtwert von CHF 168 Millionen. Alle Liegenschaften ausser dem Neubauprojekt in Bülach wurden niedriger bewertet. Ende Juni 2022 wurden sechs fertige Bauten und zwei Baulandparzellen mit einem Gesamtwert von CHF 254 Millionen bewertet. Drei Liegenschaften wurden höher bewertet und fünf Liegenschaften wurden tiefer bewertet. Der Hauptgrund für die Wertsenkung ist ein Anstieg der Diskontsätze als Folge des Zinsanstiegs, je nach Standort und Objekttyp um 10 bis 30 Basispunkte. Die höheren Mieten dämpften die Bewertungsreduktion.

Der durchschnittliche Diskontsatz stieg leicht auf 3.29% (2022: 3.25%). Im Jahr 2023 liegt die Bandbreite der Diskontsätze zwischen 2.80% und 4.00% (Vorjahr zwischen 2.70% 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 Signa-Terre AG, Genève, 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.

Die Liegenschaften in Crissier (VD), Muttens (BL), La Chaux-de-Fonds (NE), Orbe (VD) und Ingenbohl-Brunnen (SZ) sind bereits an das Fernwärmenetz angeschlossen.

Die neu erstellte 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.

Die laufenden Neubauprojekte in Kriens (LU) und Bülach (ZH) werden einen hohen Energieeffizienzstandard erreichen. Das Gebäude in Kriens wird Minergie-P-ECO erreichen. Das Areal Nidfeld ist als 2000-Watt-Areal in Entwicklung durch den Trägerverein Energiestadt zertifiziert und soll als 2000-Watt-Areal in Betrieb rezertifiziert werden. Als zertifiziertes 2000-Watt-Areal leistet das Nidfeld einen bedeutenden Beitrag zum Umweltschutz. Dies umfasst das umweltfreundliche Heizen mit Seewasser und eine App, die individuelles Energiesparen ermöglicht. Die von der Photovoltaikanlage auf dem Nidfeld erzeugte Energie wird gemeinschaftlich genutzt. Dadurch bilden die Bewohner eine sogenannte Eigenverbrauchsgemeinschaft. Ein innovatives Konzept ermöglicht ein umweltfreundliches Heizen und Kühlen im Nidfeld. Dieses Konzept wurde in Zusammenarbeit mit EWL Energie Wasser Luzern entwickelt. Zur Energieversorgung werden Seewasser und Wärmepumpen genutzt. Das Gebäude der Anlagegruppe wird mit dem Label LEA zertifiziert. LEA steht für „Living Every Age“ und soll ein Wohngebäude mit hindernisfreien Wohnungen sicherstellen, sodass diese auch mit Mobilitätseinschränkungen genutzt werden können.

Das Gebäude in Bülach wird an die zentrale Wärmeerzeugung angeschlossen. Es handelt sich um eine Holzschnitzelanlage, die sich im „Glasiquartier“ befindet. Die Wärme wird über ein lokales Wärmenetz an die einzelnen Gebäude verteilt.

Die Anlagegruppe publiziert die 2022 von KGASt eingeführten einheitlichen Kennzahlen zur Nachhaltigkeit.

Energiemix

Basis Energiebezugsfläche nach Signa-Terre



■ Fernheizung 47% ■ Gas 38% ■ Heizöl 15%

Kennzahlen		(31.12.2021)	(31.12.2022)
1	Abdeckungsgrad		
	Wärme	66%	100%
	Allgemeinstrom	35%	97%
2	Energieträgermix *		
	Fernwärme	43%	47%
	Gas	57%	38%
	Heizöl	0%	15%
3	Energieverbrauch (exkl. Mieterstrom)		
	Wärme	2'647'697 kWh	3'798'600 kWh
	Allgemeinstrom	147'969 kWh	1'593'025 kWh
4	Energieintensität		
	Wärme	338 MJ/m²/an	351 MJ/m²/an
	Allgemeinstrom	9.46 kWh/m²	38.29 kWh/m²
5	Treibhausgasemissionen	268 Tonnen CO ₂	984 Tonnen CO ₂
6	Intensität der Treibhausgasemissionen	17.17 kg CO ₂ /m²	23.65 kg CO ₂ /m²

* enthält nur Energieträger, für welche die Verbrauchsdaten bei der Erhebung zur Verfügung standen

Transaktionen und Neubauprojekte

01.01. – 31.12.2023

LAND UND PROJEKT	Datum	Kaufspreis in MCHF
Bülach, Traftstrasse 1 (ZH)	01.03.2023	2'455'381
Total		2'455'381

NEUBAUPROJEKTE	Datum	Investitionen
Boudry, Ch. des Repaires 3 (NE)	01.01. - 31.12.2023	7'995'054
Orbe, Route des Granges St-Martin 1-3 (VD)	01.01. - 31.12.2023	9'218'477
Kriens, Nidfeldstrasse (LU)	01.01. - 31.12.2023	7'412'484
Bülach, Traftstrasse 1 (ZH)	01.01. - 31.12.2023	8'972'657
Total		33'598'672

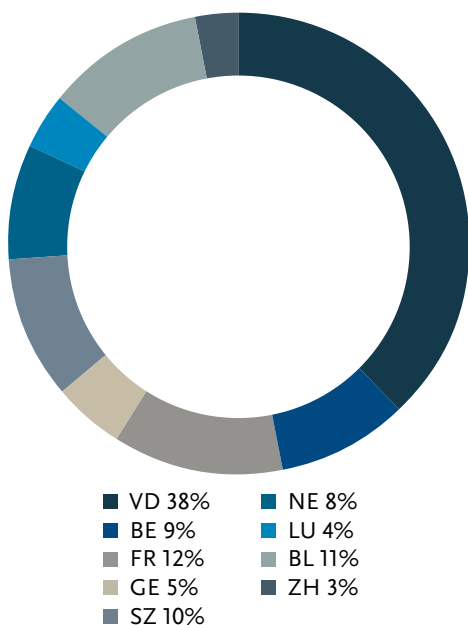


Chemin des Repaires 3, Boudry

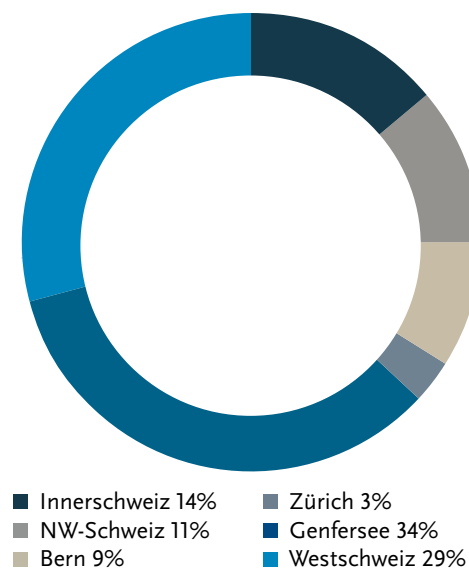
Bild: Yannic Bartolozzi

Portfoliostruktur per 31. Dezember 2023

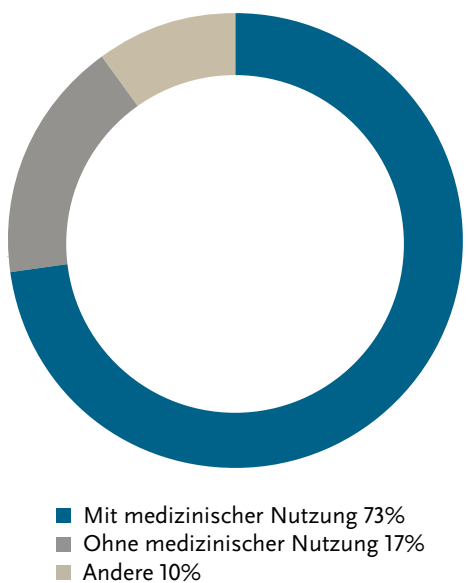
Nach Kantonen
Basis Marktwert nach Wüest Partner



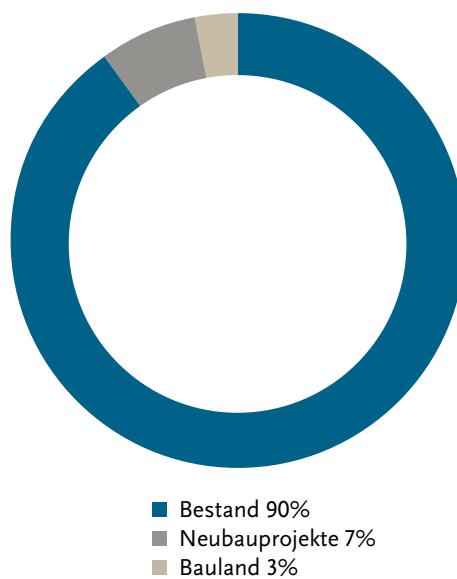
Nach Marktregionen
Monitoring Regionen nach Wüest Partner



Nach Nutzungsarten
Basis Sollmieteinnahmen



Nach Objektstrategie
Basis Marktwert nach Wüest Partner



Inventar der Grundstücke per 31. Dezember 2023

FERTIGE BAUTEN								
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 31.12.	Mietausfälle in CHF	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				365'688'790	379'552'073	15'512'100	-256'082	1.7%
Wabern	Mohnstrasse 4	BE	1973	33'299'360	38'170'000	1'574'592	-	0.0%
Muttenz	Kriegackerstrasse 100	BL	2013	52'500'436	47'696'378	2'193'744	-238'177	10.9%
Freibourg	Georges-Jordils 2-4	FR	1996	30'629'520	31'811'828	1'760'441	-960	0.1%
Freibourg	Saint-Nicolas-De-Flüe 22a	FR	1965	4'311'911	4'010'000	215'868	-640	0.3%
Freibourg	Villars 37	FR	1989	13'084'958	12'753'536	246'447	-2'522	1.0%
Genf	Maunoir 26	GE	1991	17'679'343	20'134'380	1'092'112	-5'400	0.5%
Boudry	Repaires 3	NE	2021	31'779'355	28'760'000	-	-	-
Chaux-de-Fonds	Jardinière 155	NE	1960	5'963'636	5'619'879	289'986	-7'903	2.7%
Ingenbohl	Gersauerstrasse 8	SZ	1857	32'936'083	32'781'122	1'718'688	-	0.0%
Clarens	Rue du Lac 92	VD	1963	52'162'518	59'049'593	3'310'724	-	0.0%
Crissier	Lentillières 1 a-d	VD	2020	53'845'390	60'495'357	2'525'156	-	0.0%
Orbe	Route des Granges St-Martin 1-3	VD	2023	37'496'280	38'270'000	584'343	-480	0.1%

NEUBAUPROJEKTE								
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 31.12.	Mietausfälle in CHF	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				29'979'335	30'942'217	-	-	-
Kriens	Nidfeldstrasse	LU	TBC	18'551'297	18'673'845	-	-	-
Bülach	Trafostrasse 1	ZH	TBC	11'428'038	12'268'372	-	-	-

BAULAND								
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 31.12.	Mietausfälle in CHF	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				12'514'117	11'482'650	-	-	-
Brunnen	Gersauerstrasse	SZ	1857	10'342'270	9'417'650	-	-	-
Crissier	En Chise 1/14e	VD	TBD	2'171'847	2'065'000	-	-	-

GESAMTTOTAL				Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 31.12.	Mietausfälle in CHF	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				408'182'242	421'976'940	15'512'100	-256'082	1.7%

Jahresrechnung

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Vermögensrechnung¹⁰

AKTIVEN	31.12.2022 CHF	31.12.2023 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	921'099	1'274'526
Kurzfristige Forderungen	1'463'968	2'195'242
Aktive Rechnungsabgrenzungen	44'369	60'550
Total Umlaufvermögen	2'429'436	3'530'318
Anlagevermögen		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	10'334'297	9'417'650
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) MEG	2'167'198	2'065'000
Angefangene Bauten (inkl. Land)	64'025'177	30'942'217
Fertige Bauten (inkl. Land)	300'172'766	366'798'537
Fertige Bauten (inkl. Land) MEG	11'153'036	12'753'536
Langfristige Forderungen	6'726'453	6'142'812
Total Anlagevermögen	394'578'927	428'119'752
Total Aktiven (Gesamtvermögen)	397'008'364	431'650'070

PASSIVEN	31.12.2022 CHF	31.12.2023 CHF
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	3'729'363	2'493'552
Passive Rechnungsabgrenzungen	4'510'974	4'851'699
Hypothekarschulden	65'552'000	73'805'000
Latente Steuern	5'103'385	5'560'447
Total Fremdkapital	78'895'722	86'710'698
Nettovermögen	318'112'642	344'939'372
Total Passiven	397'008'364	431'650'070

¹⁰ Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

Erfolgsrechnung¹¹

	01.01. - 31.12.2022 CHF		01.01. - 31.12.2023 CHF	
Mietertrag netto	14'064'463	97.4%	15'256'018	98.3%
Soll Mietertrag	14'436'987	100.0%	15'512'100	100.0%
Minderertrag Leerstand	-372'524	-2.6%	-256'082	-1.7%
Unterhalt Immobilien	-667'461	-4.6%	-478'010	-3.1%
Instandhaltung	-631'134	-4.4%	-424'679	-2.7%
Instandsetzung	-36'327	-0.3%	-53'331	-0.3%
Betriebsaufwand	-1'415'916	-9.8%	-1'360'244	-8.8%
Ver- und Entsorgungskosten	-1'351	0.0%	-23'094	-0.1%
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-606'545	-4.2%	-329'109	-2.1%
Forderungsverluste, Delkredereveränderung	-	0.0%	-17'990	-0.1%
Versicherungen	-123'002	-0.9%	-154'112	-1.0%
Bewirtschaftungshonorare	-233'450	-1.6%	-299'929	-1.9%
Vermietungs- und Insertionskosten	-9'509	-0.1%	-10'101	-0.1%
Steuern und Abgaben	-391'092	-2.7%	-451'096	-2.9%
Übriger operativer Aufwand	-50'967	-0.4%	-74'813	-0.5%
Operatives Ergebnis	11'981'086	83.0%	13'417'764	86.5%
Sonstige Erträge	315'581	2.2%	330'669	2.1%
Zinsertrag	243'926	1.7%	278'042	1.8%
Sonstige Erträge	71'655	0.5%	52'627	0.3%
Finanzierungsaufwand	-369'297	-2.6%	-925'137	-6.0%
Hypothekarzinsen	-388'943	-2.7%	-1'056'555	-6.8%
Sonstige Passivzinsen und Spesen	19'646	0.1%	131'418	0.8%
Verwaltungsaufwand	-1'395'720	-9.7%	-1'676'375	-10.8%
Management fees	-1'245'018	-8.6%	-1'513'722	-9.8%
Vergütung an Verwaltungsrechnung	-21'380	-0.1%	-31'552	-0.2%
Schätzungsaufwand	-99'904	-0.7%	-80'710	-0.5%
Revisionsaufwand	-16'776	-0.1%	-35'654	-0.2%
Übriger Verwaltungsaufwand	-12'642	-0.1%	-14'737	-0.1%
Ertrag/Aufwand aus Mutation Ansprüche	1'653'194	-	441'809	-
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	1'653'194	-	441'809	-
Nettoertrag des Rechnungsjahres	12'184'844		11'588'730	

¹¹ Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

	01.01. - 31.12.2022 CHF	01.01. - 31.12.2023 CHF
Total Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-	-
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-	-
Realisierter Erfolg Rechnungsjahr	12'184'844	11'588'730
Nicht realisierte Kapitalgewinne (netto)	917'390	-7'137'138
Nicht realisierte Kapitalgewinne	3'023'462	3'469'256
Nicht realisierte Kapitalverluste	-2'751'717	-10'149'332
Veränderung latente Steuern	645'645	-457'062
Gesamterfolg der Berichtsperiode	13'102'234	4'451'592

ENTWICKLUNG ANSPRUCHSBESTAND	01.01. - 31.12.2022 Ansprüche	01.01. - 31.12.2023 Ansprüche
Bestand zu Beginn des Rechnungsjahres	208'864.4180	257'506.7961
Ausgaben	48'642.3781	28'736.2512
Rücknahmen	-	-
Bestand am Ende des Rechnungsjahres	257'506.7961	286'243.0473

VERÄNDERUNG NETTOVERMÖGEN	01.01. - 31.12.2022 CHF	01.01. - 31.12.2023 CHF
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	256'630'040	318'112'642
Ausgabe von Ansprüchen	50'436'912	25'479'911
Rücknahme von Ansprüchen	-	-
Ausschüttungen	-9'398'899	-12'793'034
Wiederanlage	7'342'354	9'688'261
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	13'102'234	4'451'592
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres	318'112'642	344'939'372

VERWALTUNGSRECHNUNG (STAMMVERMÖGEN)

PATRIMONIUM ANLAGESTIFTUNG

Vermögensrechnung¹²

AKTIVEN	31.12.2022 CHF	31.12.2023 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	9'018	1'244
Kurzfristige Forderungen	118'467	130'671
Aktive Rechnungsabrenzungen	840	-
Total Umlaufvermögen	128'325	131'915
Total Aktiven	128'325	131'915

PASSIVEN	31.12.2022 CHF	31.12.2023 CHF
Fremdkapital	26'491	30'081
Übrige Verbindlichkeit	-	-
Passive Rechnungsabrenzungen	26'491	30'081
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Gewinnvortrag	1'834	1'834
Erfolg Geschäftsjahr	-	-
Total Stiftungskapital	101'834	101'834
Total Passiven	128'325	131'915

¹² Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

Erfolgsrechnung¹³

ERTRAG	01.01. - 31.12.2022 CHF	01.01. - 31.12.2023 CHF
Beiträge Anlagegruppen	70'461	97'275
Total Ertrag	70'461	97'275

AUFWAND	01.01. - 31.12.2022 CHF	01.01. - 31.12.2023 CHF
Organe und Anlageversammlung	-30'211	-47'281
Revisionsaufwand	-2'962	-3'231
Beiträge	-20'850	-20'850
Aufsicht	-15'963	-18'651
Verwaltungsaufwand	-475	-7'262
Total Aufwand	-70'461	-97'275

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	15.08.2023
Richtlinien zur Loyalität & Integrität	01.01.2014
Richtlinien Zession Platzierung	27.10.2023
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 41 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. Die Schätzungsexperten bewerten die Liegenschaften beim Kauf und Verkauf sowie das Portfolio periodisch gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien der Patrimonium Anlagestiftung.

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 ist an Patrimonium Asset Management AG (Bereich Compliance) delegiert. Compliance prüft die Einhaltung der Anlagerichtlinien quartalsweise und bei Transaktionen. Der Stiftungsrat hat dazu eine Weisung erlassen.

Integrität und Loyalität

Die Stiftungsräte, die Geschäftsführung der Anlagestiftung sowie beauftragte Dritte bestätigen der Anlagestiftung jährlich die Einhaltung der Integritäts- und Loyalitätsvorschriften und legen Interessenbindungen offen.

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 und Minderheitsaktionär bei PATURBO (Patrimonium Urban Opportunity), die von Patrimonium Asset Management AG geführt wird. Weitere Nahestehende sind auf Seite 42 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. Ab 2022 werden auch die einheitlichen ESG-Kennzahlen (nicht revidiert) gemäss KGAST-Richtlinie publiziert.

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 28 aufgeführt. Unterjährig geschätzte Werte werden in den Jahresabschluss übernommen, sofern keine wesentlichen Änderungen seit der Schätzung ersichtlich sind. Wertvermehrende 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 46 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 publizierte und revidierte NAV per 31. Dezember 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 Anlagentätigkeit

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

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, Freiburg- 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 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 und Entwicklungsprojekten.

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 neu erworbene Liegenschaft an der Route de Villars 37 in Fribourg (FR) wird im Miteigentum je hälftig mit der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz gehalten. Mit der Liegenschaftsbewirtschaftung ist Privera AG, Freiburg, beauftragt.

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

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

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 21 und 22 hervor. Auf den Seiten 10 bis 16 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 34 und 35 hervor. Auf den Seiten 24 bis 30 sind die Anlagetätigkeit und Ergebnisse erläutert.

Abweichung von Anlagerichtlinien

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Keine

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Keine

Sacheinlagen

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Sacheinlagen durchgeführt.

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Sacheinlagen durchgeführt.

4. Erläuterung weiterer Positionen der Jahresrechnung der Anlagegruppe

Hypotheken und Darlehen

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

ART	BETRAG PER 31.12.2022	BETRAG PER 31.12.2023	LAUFZEIT BIS
Darlehen	10'000'000	-	-
Darlehen	5'000'000	-	-
Saronhypothek	71'078'285	25'600'000	11.01.2024
Fester Vorschuss	85'300'000	81'800'000	13.01.2024
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
Total	195'541'285	131'563'000	

Die durchschnittliche Verzinsung der Fremdfinanzierungen beträgt per Stichtag 31. Dezember 2023 1.85% (Vorjahr 1.14%).

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

ART	BETRAG PER 31.12.2022	BETRAG PER 31.12.2023	LAUFZEIT BIS
Saronhypothek	20'747'000	19'000'000	04.01.2024
Darlehen	10'000'000	10'000'000	09.01.2024
Festzinshypothek	-	3'000'000	15.01.2024
Festzinshypothek	-	17'000'000	22.01.2024
Festzinshypothek	14'805'000	14'805'000	11.09.2025
Festzinshypothek	20'000'000	10'000'000	03.11.2026
Total	65'552'000	73'805'000	

Die durchschnittliche Verzinsung der Fremdfinanzierungen beträgt per Stichtag 31. Dezember 2023 1.77 % (Vorjahr 0.63%).

Management Fee (Honorar geschäftsbesorgende Gesellschaft)

Für die Verwaltung der Anlagestiftung und das Management der beiden Anlagegruppen durch Patrimonium Asset Management AG werden die Anlagegruppen mit einer Management Fee in der Höhe von maximal 0.5% pro Jahr belastet. Als Basis sind die durchschnittlichen Monatsendwerte des Gesamtvermögens der Anlagegruppen für die Berechnung massgebend.

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Im Geschäftsjahr 2023 wurde der Anlagegruppe eine Management Fee in Höhe von 0.34% + MWST (Vorjahr 0.34% + MWST) belastet.

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Im Geschäftsjahr 2023 wurde der Anlagegruppe eine Management Fee in Höhe von 0.40% + MWST (Vorjahr 0.40% + MWST) belastet.

Ausweis von Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen sowie Rückerstattungen

Die Patrimonium Anlagestiftung vereinnahmte oder vergütete keine Vertriebs- und Betreuungsentschädigung oder Rückerstattungen im Geschäftsjahr 2023.

Mühewaltung bei der Erstellung von Bauten' bei Renovationen und Umbauten

Die Patrimonium Asset Management AG kann gemäss Kostenreglement der Anlagegruppen 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 3.00% auf einem Investitionsvolumen von CHF 27.7 Millionen (Vorjahr 2.86% auf 69.4 Millionen) belastet. Die ausgewiesenen Kosten beziehen sich auf die abgeschlossenen Neubauprojekte, Renovationen und Umbauten.

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Keine Baufees belastet für das Jahr 2023.

Mühewaltung beim Kauf und Verkauf von Grundstücken und Liegenschaften

Die Patrimonium Asset Management AG kann gemäss Kostenreglement der Anlagegruppen 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 2023 realisierten Transaktionen wurden der Anlagegruppe Kommissionen von 1.5% (Vorjahr 1.35%) des Transaktionsvolumens belastet.

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Bei den 2023 realisierten Transaktionen wurden der Anlagegruppe Kommissionen von 2.00% (Vorjahr 1.22%) des Transaktionsvolumens belastet.

5. Erläuterungen zu Positionen der Verwaltungsrechnung

Organe und Anlegerversammlung

Das Honorar für die Stiftungsräte richtet sich nach dem Entschädigungsreglement vom 15. August 2023. 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 Holding AG haben im Geschäftsjahr 2023 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 31. Dezember 2023 von CHF 659.3 Millionen (Vorjahr CHF 641.9 Millionen) verpfändeten Aktiven.

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Bei der Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz bestanden über den gesamten Immobilienbestand Eigentumsbeschränkungen per Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 von CHF 343.3 Millionen (Vorjahr CHF 300.2 Millionen) verpfändeten Aktiven.

Solidarhaftung

Es bestehen keine Solidarhaftungen.

Nicht bilanzierte Verpflichtungen

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Per Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 bestehen nicht bilanzierte Verpflichtungen in Höhe von CHF 8.7 Millionen (Vorjahr CHF 23.3 Mio.). Diese betreffen das Bauprojekt in Lausanne-Malley (VD).

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Per Bilanzstichtag bestehen nicht bilanzierte Verpflichtungen in Höhe von CHF 26.3 Millionen (Vorjahr CHF 38.3 Mio.). Beim Bauprojekt in Bülach (ZH) CHF 11.7 Millionen und beim Bauprojekt in Kriens (LU) CHF 14.6 Millionen.

8. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 und dem 16. April 2024 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 16. April 2024 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 2023

1 Auftrag

Die Bewertungen der von der Patrimonium Anlagestiftung im Zeitraum von 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 neu erworbenen Liegenschaften wurden von der Wüest Partner AG durchgeführt. Die Liegenschaften der Patrimonium Anlagestiftung wurden anlässlich der Akquisitionen von Wüest Partner als unabhängigen 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 erwarten, 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 2023

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 20 bis 22 und 33 bis 35), der Bilanz und der Erfolgsrechnung der Verwaltungsrechnung (Seiten 36 bis 37) für das am 31. Dezember 2023 endende Jahr sowie dem Anhang (Seiten 38 bis 45), 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 statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen 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 Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- die Vorkehren zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das 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.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 30. April 2024

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