

PATRIMONIUM ANLAGESTIFTUNG

Halbjahresbericht

01.01.2024 - 30.06.2024

INHALT

HALBJAHRESBERICHT 2024	5
WICHTIGE KENNZAHLEN ANLAGEGRUPPEN	6
ORGANISATION UND ORGANE	8
ANLAGEGRUPPE NACHHALTIGE INFRASTRUKTUR (EVERGREEN)	
– Anlagegruppe und Performance-Kennzahlen	10
– Anlagetätigkeit und Ergebnisse	11
HALBJAHRESRECHNUNG	
– Vermögensrechnung	14
– Erfolgsrechnung	15
ANLAGEGRUPPE WOHNIMMOBILIEN SCHWEIZ	
– Anlagetätigkeit und Ergebnisse	18
– Transaktionen und Neubauprojekte	23
– Portfoliostruktur nach Verkehrswerten	24
– Inventar der Grundstücke	25
HALBJAHRESRECHNUNG	
– Vermögensrechnung	27
– Erfolgsrechnung	28
– Entwicklung Anspruchsbestand	29
– Veränderung Nettovermögen	29
ANLAGEGRUPPE GESUNDHEITSIMMOBILIEN SCHWEIZ	
– Anlagetätigkeit und Ergebnisse	31
– Transaktionen und Neubauprojekte	36
– Portfoliostruktur nach Verkehrswerten	37
– Inventar der Grundstücke	38
HALBJAHRESRECHNUNG	
– Vermögensrechnung	39
– Erfolgsrechnung	40
– Entwicklung Anspruchsbestand	41
– Veränderung Nettovermögen	41
VERWALTUNGSRECHNUNG	
– Vermögensrechnung	42
– Erfolgsrechnung	43



HALBJAHRESBERICHT 2024

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Anlagestiftung hat sich im ersten Semester des Geschäftsjahres gut entwickelt und konnte das Anlagevermögen auf über 1.4 Milliarden Schweizer Franken steigern. Die beiden Anlagegruppen Wohnimmobilien Schweiz und Gesundheitsimmobilien Schweiz verzeichneten ein moderates Wachstum während der Periode. Das Marktumfeld für Immobilien verbessert sich aufgrund der deutlich gesunkenen Inflation und Zinsen und der steigenden Wohnungsknappheit wesentlich. Daneben lancierte die Anlagestiftung im ersten Semester die neue Anlagegruppe Nachhaltige Infrastruktur (evergreen).

Die Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz realisierte im ersten Semester zwei Käufe in Lausanne über 8.6 Millionen Schweizer Franken und Romanel-sur-Lausanne (per Juli 2024) über 27 Millionen Schweizer Franken, nachdem sie 2023 keine Ankäufe getätigt hat. Das Anlagevermögen stieg auf rund 900 Millionen Schweizer Franken. Mit der Anpassung der Zielbandbreite für die Fremdfinanzierungsquote auf 15 bis 25 Prozent (bisher 15-20%) schuf der Stiftungsrat zusätzliche Flexibilität für die Finanzierung der attraktiven Projektpipeline und für selektives akquisitorisches Wachstum.

Das Anlagevermögen der Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz stieg mit den Investitionen in die laufenden Neubauprojekte um 24 Millionen gegenüber der Vorjahresperiode auf 438 Millionen Schweizer Franken. Die Quote der Bestandesliegenschaften wurde mit dem Abschluss der Neubauprojekte in Orbe (September 2023) und Boudry (Dezember 2023) erhöht und wird in der zweiten Jahreshälfte mit der Fertigstellung des Neubauprojekts in Bülach weiter steigen. Die Zielbandbreite für die Fremdfinanzierungsquote wurde ebenfalls auf 15 bis 25 Prozent angepasst, um die Flexibilität für Akquisitionen zu erhöhen und das Portfolio weiter zu vergrössern.

Die Anlagestiftung lancierte anfangs Jahr die neue Anlagegruppe Nachhaltige Infrastruktur (evergreen) und tätigte im Februar die erste Investition. Die Anlagegruppe investiert breit diversifiziert in nachhaltige Infrastrukturanlagen, hauptsächlich mittels Co-Investments und ergänzend in Primaries und Secondaries, und bietet Schweizer Vorsorgeeinrichtungen damit einen idealen Zugang zu dieser Anlagekategorie. Die Anlagegruppe ist offen für Kapitalzusagen und strebt weiteres Wachstum an.

Die jährliche ordentliche Anlegerversammlung wurde am 22. Mai 2024 in Zürich durchgeführt. 21 Prozent der Stimmrechte waren vertreten und alle Anträge des Stiftungsrates wurden einstimmig angenommen. Der Jahresbericht und die Jahresrechnungen wurden genehmigt und dem Stiftungsrat und der Geschäftsführung die Entlastung für das Geschäftsjahr 2023 erteilt.

Bei den Wahlen wurde als Revisionsstelle BDO AG, Zürich, für das Geschäftsjahr 2024 bestätigt. Beim Stiftungsrat wurden die Bisherigen Yves Cuendet (Fondation Patrimonia), Daniel Heine (Patrimonium Asset Management AG), Beat Röthlisberger (unabhängig), Christoph Syz (Patrimonium Asset Management AG), Christoph Vock (unabhängig) und Philippe Augsburger (unabhängig) für das Geschäftsjahr 2024 bis zur nächsten ordentlichen Anlegerversammlung wiedergewählt. Aufgrund der Lancierung der Anlagegruppe Infrastruktur wurde das Stiftungsreglements (Art. 6 «Rücknahme von Ansprüchen») ergänzt.

Zürich, 31. Oktober 2024



Philippe Augsburger
Präsident des Stiftungsrat



Ruedi Stutz
Geschäftsführer

WICHTIGE KENNZAHLEN ANLAGEGRUPPEN

ANLAGEGRUPPE WOHNIMMOBILIEN SCHWEIZ ¹	30.06.2023 CHF	30.06.2024 CHF
Vermögens-Kennzahlen (in MCHF)		
Gesamtvermögen	902	910
Anlagevermögen	891	895
Nettovermögen	717	732
Fremdfinanzierungsquote	14.6%	14.4%
Werte pro Anspruch (in CHF)		
Kapitalwert	1'775.66	1'753.33
Nettoertrag Rechnungsperiode	19.55	19.90
Nettoinventarwert	1'795.21	1'773.23
Performance-Kennzahlen (in %)²		
	01.01. – 30.06.2023	01.01. – 30.06.2024
Mietausfallquote	4.77	4.33
Betriebsgewinnmarge	61.06	67.02
TERISA (GAV) ³	0.23	0.26
TERISA (NAV) ³	0.30	0.33
Eigenkapitalrendite (ROE)	0.24	1.30
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ³	0.27	1.16
Anlagerendite	0.24	1.31
Verzinsung Fremdfinanzierungen ⁴	1.66	1.54
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen in Jahren ⁴	0.61	0.89

Wertpapiernummern
Anlagegruppe Wohnimmobilien

Valoren-Nr.
11258967

ISIN
CH0112589673

¹ Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen.

² Die Berechnung richtet sich nach der KGAST-Richtlinie Nr. 1 "Berechnung und Publication der Kennzahlen von direkt in der Schweiz investierenden Immobilien-Anlagegruppen" vom 1. Januar 2007, Stand 1. September 2016.

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

⁴ Per Stichtag 30.06.2024

ANLAGEGRUPPE GESUNDHEITSIMMOBILIEN SCHWEIZ⁴	30.06.2023 CHF	30.06.2024 CHF
Vermögens-Kennzahlen (in MCHF)		
Gesamtvermögen	424	441
Anlagevermögen	414	437
Nettovermögen	347	359
Fremdfinanzierungsquote	14.4%	16.0%
Werte pro Anspruch (in CHF)		
Kapitalwert	1'191.22	1'162.29
Nettoertrag Rechnungsperiode	20.68	21.45
Nettoinventarwert	1'211.90	1'183.74
Performance-Kennzahlen (in %)⁶		
	01.01. – 30.06.2023	01.01. – 30.06.2024
Mietausfallquote	1.79	0.97
Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge)	77.95	76.65
TERISA (GAV) ⁷	0.22	0.23
TERISA (NAV) ⁷	0.28	0.29
Eigenkapitalrendite (ROE)	1.71	1.54
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ⁷	1.54	1.36
Anlagerendite	1.83	1.55
Verzinsung Fremdfinanzierungen ⁸	1.81	1.57
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen in Jahren ⁸	0.58	0.72
Restlaufzeit fixierter kommerzieller Mietverträge in Jahren (WAULT)	16.76	16.08

Wertpapiernummern

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Valoren-Nr.

28252771

ISIN

CH0282527719

⁵ Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen.

⁶ Die Berechnung richtet sich nach der KGAST-Richtlinie Nr. 1 "Berechnung und Publication der Kennzahlen von direkt in der Schweiz investierenden Immobilien-Anlagegruppen" vom 1. Januar 2007, Stand 1. September 2016.

⁷ Berechnung durchschnittliches Gesamt- und Nettovermögen basierend auf Anfangs- und Endwerten der Berichts-Periode.

⁸ Per Stichtag 30.06.2024

ORGANISATION UND ORGANE PER 30. JUNI 2024

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 NACHHALTIGE INFRASTRUKTUR (EVERGREEN)



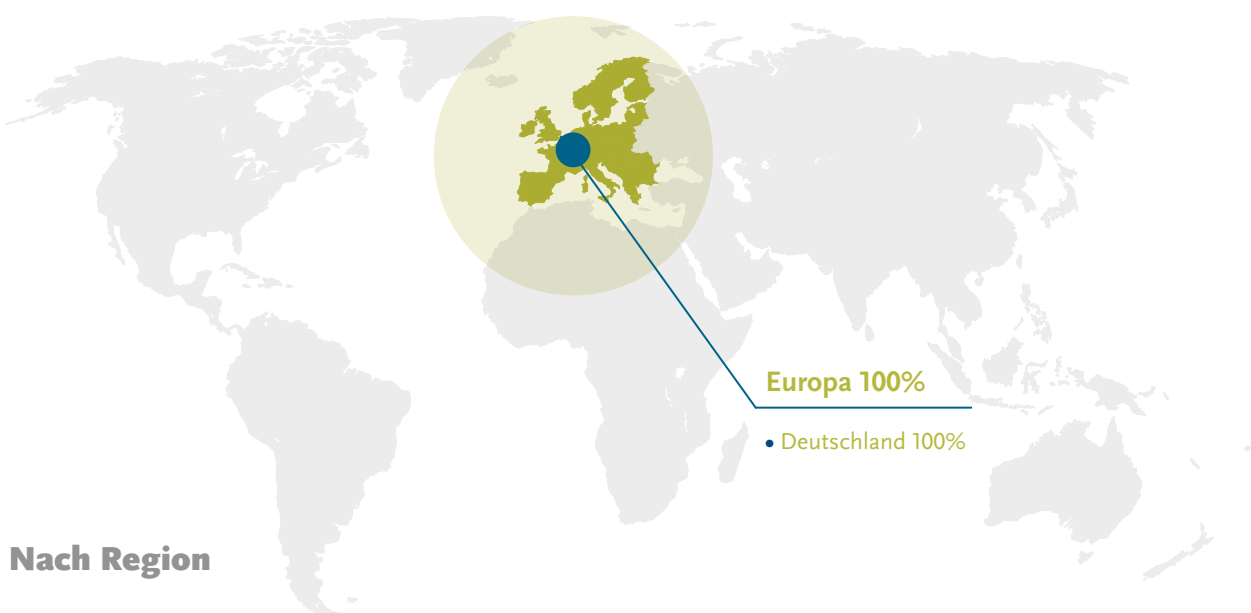
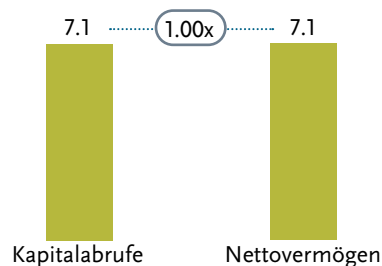
Anlagegruppe

Name der Anlagegruppe	Anlagegruppe Nachhaltige Infrastruktur (evergreen)	
Portfoliomanager	Patrimonium Asset Management AG	
Lancierung	Februar 2024	
Laufzeit	Evergreen	
Investitionsstrategie	Breit diversifiziertes Portfolio in Core- & Coreplus-Anlagen	
Investitionsfokus nach Sektoren	Elektrifizierung, Energiespeicherung & Verteilung, Umweltschonender Transport, Kommunikationsinfrastruktur & Digitalisierung, Soziale Infrastruktur	
Investitionsfokus nach Geografie	Europa	(50-60%)
	Nordamerika	(30-40%)
	Rest der Welt	(<20%)

Anlagegruppe Nachhaltige Infrastruktur

Die Anlagegruppe Nachhaltige Infrastruktur (evergreen) wurde im Februar 2024 erfolgreich lanciert. Ein erster Kapitalabruf über EUR 7.1 Millionen fand Mitte Februar statt. Das erste Halbjahr verlief sehr positiv, mit einer guten Performance trotz politischer, wirtschaftlicher und energiepreisbezogener Schwankungen. Die Resilienz des Sektors und der Fokus auf nachhaltige Infrastrukturprojekte gewährleisten eine solide Grundlage für zukünftiges Wachstum.

Nettoperformance in MEUR



Nach Region

Die erste Investition tätigte die Anlagegruppe in ein Portfolio von über 60'000 Anlagen zur Dekarbonisierung von Wohnhäusern der deutschen Firma Enpal, dem «Unicorn» im Bereich Aufdachsolaranlagen. Die innovative Technologie und das Geschäftsmodell von Enpal bieten nicht nur umweltfreundliche und erschwingliche Energielösungen für Haushalte, sondern unterstützen auch die globalen Ambitionen für eine Netto-Null-Zukunft. Enpal deckt die steigende Nachfrage nach Solarenergie in Deutschland, indem es Haushalten ermöglicht, Solar-Photovoltaik-Systeme, Batteriespeicher und Ladestationen für Elektrofahrzeuge ohne Vorabinvestition zu mieten. Haushalte profitieren davon, ihren eigenen Strom zu erzeugen, und haben die Möglichkeit, überschüssige Energie zu günstigen Tarifen ins Netz zu speisen. Dieses Modell setzt einen neuen Massstab für Investitionen in Wohnsolarprojekte in Europa und unterstreicht das Engagement der Anlagegruppe für Nachhaltigkeit durch gezielte, strategische Investitionen.

Die Akquisition wurde als Co-Investition zusammen mit einem renommierten europäischen Fondsmanager realisiert.

Nach Sektor



- Elektrifizierung 71%
- Energiespeicherung & -verteilung 23%
- Umweltschonender Transport 6%

Details zum Portfolio

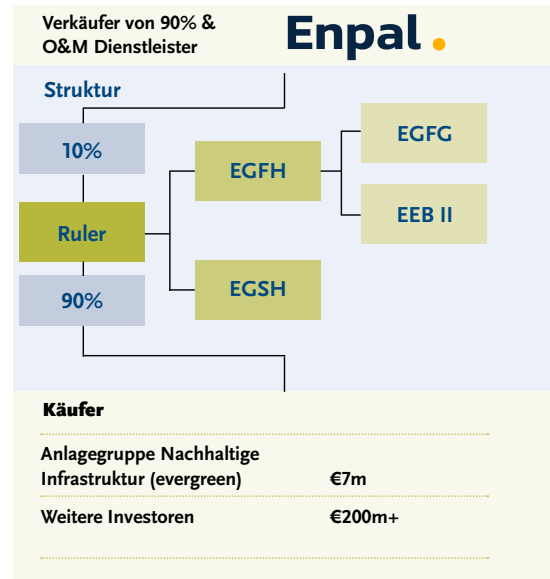
Das Portfolio umfasst über 60'000 Solar-Photovoltaik-Systeme mit einer kombinierten Stromerzeugungskapazität von 550 Megawatt peak (MWp.) Es enthält zusätzlich mehr als 55'000 Batteriespeichersysteme und 30'000 Ladestationen für Elektrofahrzeuge. Alle diese Vermögenswerte sind im Rahmen von 20-jährigen Verträgen an Hauseigentümer vermietet, was Investoren vorhersehbare und stabile Cashflows bietet. Das Portfoliounternehmen erwirbt 90% dieses Portfolios, während Enpal die verbleibenden 10% behält. Die gesamte Transaktion wird mit 1,6 Milliarden EUR bewertet.

Die erste Transaktion zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:

1. **Vertragliche Stabilität:** Das Portfolio generiert stabile und risikoarme Cashflows, da die Haushalte sich zu 20-jährigen Festverträgen verpflichtet haben.
2. **Keine Bindung an Strompreise:** Die Einnahmen sind nicht direkt an die Energiepreise oder Stromerzeugung gebunden, was das Risiko minimiert.
3. **Feste Schuldendienstkosten:** Das Unternehmen arbeitet mit abgesicherten Schuldendienstkosten, wodurch Refinanzierungsrisiken minimiert werden.
4. **Nachhaltigkeit:** Das Portfolio wurde mit strengen ESG-Vorgaben entwickelt, und jedes Asset unterstützt die Dekarbonisierung von Wohnhäusern als Schlüsselement eines nachhaltigen Stromverbrauchs.
5. **Solide finanzielle Unterstützung:** Das Portfoliounternehmen ist gut finanziert und wird von angesehenen Investoren und Kreditgebern unterstützt.

Das Portfoliounternehmen besteht aus drei operativen Zweckgesellschaften (SPVs). Diese übertrafen die Erwartungen im ersten Halbjahr 2024: EEB II und EGFG sind vollständig in Betrieb, alle Solarsysteme installiert und stabil. Niedrigere Betriebskosten und höhere Einnahmen verbesserten ihren Schuldendienstdeckungsgrad. EGSH befindet sich noch in der Aufbauphase, soll aber bis September 2024 vollständig in Betrieb sein.

Per 30. Juni 2024 betrug der Ziel-Brutto-IRR des ersten Investments 9,56 %, was gleichmässige Cashflows über die Lebensdauer der Investition widerspiegelt. Der Bruttovermögenswert konnte dank Kostenersparnissen und operationellen Effizienzen um 2% aufgewertet werden. Ausserdem wurde die Dividendenpolitik von etwa 7% p.a. bestätigt.



Nachhaltigkeit

Nach einer umfassenden ESG-Due-Diligence-Prüfung wurde bestätigt, dass das Portfolio den Kriterien für nachhaltige Investitionen entspricht. Dies beinhaltet:

1. Das Projekt trägt aktiv zu ökologischen Zielen bei, dank Verwendung erneuerbarer Energien.
2. Es wurden keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt und sozialen Aspekte festgestellt.
3. Das Projekt befolgt Grundsätze der guten Unternehmensführung.
4. Das Unternehmen hält Mindestanforderungen an soziale Schutzmassnahmen ein.
5. Enpal führte eine gründliche Prüfung der Lieferanten durch, um potenzielle ESG-Risiken bei PV-Modul-Lieferanten zu identifizieren. Dazu gehören Themen wie Zwangsarbeit und der Abbau von Konfliktrohstoffen. Enpal hat sichergestellt, dass seine Tier-1-Solarlieferanten nach einem Verhaltenskodex für Lieferanten arbeiten, der internationale Standards in Bezug auf Menschenrechte und Arbeitsbedingungen einhält.

Nachhaltigkeitsbeitrag

Kapazitätsmetrik	KPI	Nachhaltigkeitsziel (UN SDG)
Installierte Kapazität	550 MWe	 SDG 7 Bezahlbare und saubere Energie: Sicherstellen des Zugangs zu bezahlbarer, verlässlicher, nachhaltiger und moderner Energie für alle.

Kapazitätsdaten Stand August 2024. Die Werte sind Gesamtsummen und nicht prozentual auf den Patrimonium-Anteil berechnet. Kapazitätsmetriken spiegeln betriebsbereite Anlagen wider, ebenso wie die prognostizierten Kapazitäten für im Bau befindliche Anlagen.

Halbjahresrechnung

Anlagegruppe Nachhaltige Infrastruktur (evergreen)

Vermögensrechnung

AKTIVEN		30.06.2024 EUR
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel		34'403
Kurzfristige Forderungen		326
Aktive Rechnungsabgrenzungen		146'772
Total Umlauvermögen		181'501
Anlagevermögen		
Investitionen zum "fair-value"		-
- Primarinvestitionen		-
- Sekundarinvestitionen		-
- Co-Investitionen		6'929'548
- Sonstige		-
Total Anlagevermögen		6'929'548
Total Aktiven		7'111'049

PASSIVEN		30.06.2024 EUR
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		-
Passive Rechnungsabgrenzungen		28'271
Total Fremdkapital		28'271
Nettovermögen		7'082'778
Total Passiven		7'111'049

Erfolgsrechnung

01.01. - 30.06.2024 EUR	
Betriebsertrag	144'000
Investitionsertrag	144'000
Betriebsaufwand	-
Transaktionskosten	-
Depositargebühren	-
Ausgleichsgebühren	-
Stempelabgaben	-
Operatives Ergebnis	144'000
Sonstige Erträge	-
Ertrag Ausgabe/- Rücknahmekommission	-
Sonstige Erträge	-
Finanzierungsaufwand	-731
Zinsertrag	-
Devisengewinn	961
Passivzinsen und sonstige Finanzkosten	-52
Devisenverlust	-1'640
Verwaltungsaufwand	-30'851
Geschäftsführungshonorar	-20'282
Honorare für Anlage- und Beratungskomitee	-
Revisionsaufwand	-7'651
Übriger Verwaltungsaufwand	-2'647
Ertrag/Aufwand aus Mutation Ansprüche	-
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	-
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-
Nettoertrag der Rechnungsperiode (Halbjahr)	112'418

01.01. - 30.06.2024 EUR	
Total Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-
Realisierter Erfolg Rechnungsjahr	112'418
Nicht realisierte Kapitalgewinne (netto)	-129'643
Nicht realisierte Kapitalgewinne	-
Nicht realisierte Kapitalverluste	-129'643
Gesamterfolg der Berichtsperiode	-17'225

ENTWICKLUNG ANSPRUCHSBESTAND	01.01.2024 - 30.06.2024 Ansprüche
Bestand zu Beginn des Rechnungsjahres	7'100.0028
Ausgaben	-
Rücknahmen	-
Bestand am Ende des Rechnungsjahres	7'100.0028

ENTWICKLUNG NETTOVERMÖGEN	01.01.2024 - 30.06.2024 EUR
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	-
Ausgabe von Ansprüchen (Kapitalabruf)	7'100'003
Ausgabe von Ansprüchen (Sacheinlage)	-
Rücknahme von Ansprüchen	-
Ausschüttung	-
Wiederanlage	-
Gesamterfolg der Rechnungsperiode	-
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres	7'100'003

ANLAGEGRUPPE WOHNIMMOBILIEN SCHWEIZ



Chemin de l'Ancien Péage 4, Versoix

Anlagentätigkeit und Ergebnisse

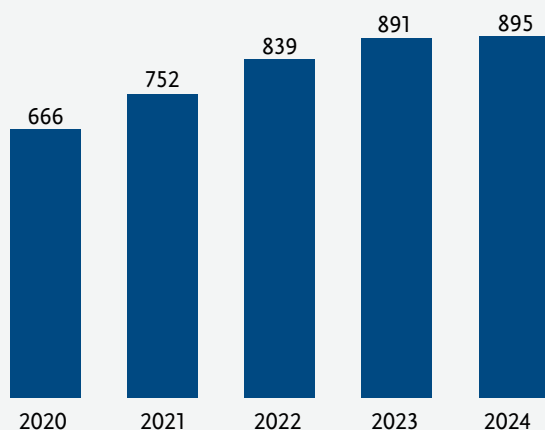
Portfolioentwicklung

Im Laufe des ersten Halbjahres konnte eine Wohnliegenschaft in Lausanne, Chemin de la prairie 50, (VD) für CHF 8.6 Millionen erworben werden sowie ein Kaufvertrag für die Liegenschaft in Romanel-sur-Lausanne, Chemin des Esserpys 5, 7, 11 (VD) mit Übergang von Nutzen und Schaden per 1. Juli 2024 unterzeichnet werden. Die Liegenschaft in Meyrin, Chemin de Grenet 18 (GE), ging am 26. Februar 2024 an den Käufer über (Kaufvertrag im Dezember 2023 unterzeichnet). Beim laufenden Neubauprojekt in Lausanne-Malley (VD) wurden in der Berichtsperiode rund CHF 4.4 Millionen investiert. Bei den laufenden Umbau- und Sanierungsprojekten weitere CHF 4.2 Millionen. Das Anlagevermögen stieg per 30. Juni 2024 auf CHF 895 Millionen (Vorjahr CHF 891 Millionen).

Per Ende Juni 2024 umfasst das Portfolio 64 (Vorjahr 62) Bestandesliegenschaften, davon 4 Gesamtsanierungsprojekte (Basel Kohlenberggasse, Muttenz Hofackerstrasse, Bellinzona und Versoix) sowie ein (zwei) Neubauprojekt und eine (eine) Baulandparzelle. Nach Regionen sind 49% (49%) in der Westschweiz und Genferseeregion, 39% (39%) in der Deutschschweiz und 12% (12%) in der Südschweiz investiert. Die Genferseeregion bleibt mit 39% (39%) die grösste Marktre-gion, gefolgt von der Nordwestschweiz mit 25% (25%), der restlichen Deutschschweiz mit insgesamt 14% (14%), der Südschweiz mit 12% (12%) und der Westschweiz mit 10% (10%).

Der Anteil der Wohnliegenschaften beträgt 85% (Vorjahr 83%), 7% (7%) der Liegenschaften haben eine gemischte Nutzung und 8% (10%) eine kommerzielle Nutzung. Die Erhöhung des Anteils der Wohnliegenschaften im Vorjahresvergleich ist auf den Verkauf der kommerziell genutzten Liegenschaft in Meyrin (GE) und auf die Akquisition der Wohnliegenschaft in Lausanne (VD) zurückzuführen. Eine Übersicht mit Grafiken zur Portfoliostruktur befindet sich auf Seite 24.

Anlagevermögen in MCHF per 30. Juni



Ankäufe Bestandesliegenschaften

Am 29. Januar 2024 konnte die Wohnliegenschaft am Chemin de la Prairie 50 in Lausanne (VD) zu einem Kaufpreis von CHF 8.1 Millionen und einer Bruttorendite von 4.6% erworben werden. Der Übergang von Nutzen und Schaden fand am 1. April 2024 statt - nach Erhalt der Bestätigung, dass die Stadt Lausanne auf ihr gesetzliches Vorkaufsrecht verzichtet. Die 1988 erbaute Liegenschaft verfügt über 20 Wohnungen (1x1.5, 7x2.5, 4x3.5, 8x4.5 Zimmer) sowie 25 Einstellhallenplätze und befindet sich an attraktiver Wohnlage. Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Mietzinsen befinden sich im tiefen 5%-Quantil (gemäss Wüest Partner) und können in den nächsten Jahren im Rahmen von Mieterwechseln angehoben werden.

Am 23. Mai 2024 wurde der Kaufvertrag für drei Wohngebäude am Chemin des Esserpys 5, 7 und 11 in Romanel-sur-Lausanne (VD) für CHF 26 Millionen und einer Bruttorendite von 4.5% unterzeichnet. Der Übergang von Nutzen und Schaden findet am 1. Juli 2024 statt - nach dem Verzicht der Gemeinde auf ihr gesetzlich vorgesehenes Vorkaufsrecht. Die 1973 erstellte und 2009 umfangreich sanierte Liegenschaft mit insgesamt 65 Wohnungen (15x2.5, 30x3.5, 14x4.5, 6x5.5 Zimmer) sowie 45 Einstellhallenplätzen und 40 Aussenparkplätzen an den Toren von Lausanne ist aufgrund der ruhigen und ländlichen Lage sehr beliebt. Es besteht ebenfalls eine attraktive Mietzinsreserve (Quantil 26% gemäss Wüest Partner).

Neubauprojekte

An der Rue du Grand Pré 8 und 10 in Lausanne-Malley (VD) entstehen zwei neue Gebäude (Ersatzneubau) mit insgesamt 76 Wohnungen (24x1.5, 21x2.5, 22x3.5 und 9x4.5 Zimmer) sowie 49 Einstellhallenplätze. Die Liegenschaft wird mit Fernwärme beheizt und sämtliche Einstellhallenplätze verfügen über Steckdosen, die das Laden von Elektroautos ermöglichen. Der Neubau wird Ende September 2024 fertiggestellt und per 1. Oktober 2024 von den Mietern bezogen. Das Interesse ist erwartungsgemäss sehr hoch und die meisten Wohnungen konnten bereits vermietet werden. Das Investitionsvolumen für den Neubau inkl. Land und den früher gewerblich genutzten Gebäuden beläuft sich auf insgesamt rund CHF 35 Millionen. Der erwartete Mietertrag beträgt rund CHF 1.6 Millionen. Für die Architektur zeichnete sich Magizan SA, Lausanne, verantwortlich. Die Bauausführung erfolgt durch HRS Real Estate SA, St-Sulpice.

Gesamtsanierungsprojekte

Der Baustart für das Renovations- und Umnutzungsprojekt der gemischt genutzten Liegenschaft an der Kohlenberggasse 19-23, Basel (BS) steht kurz bevor. Die Baubewilligung liegt seit April 2023 vor. Zwischenzeitlich wurde das Projekt noch optimiert. Es ist geplant, die Liegenschaft komplett zu sanieren, die Büroflächen und ein Teil der Verkaufsflächen in kleine Wohnungen umzunutzen und bei den bestehenden den grossen Wohnungen, die Grundrisse zu verkleinern. Die

Gebäudehülle wird erneuert (Metallfassade). Die Liegenschaft ist bereits ans Fernheizungsnetz angeschlossen. Das Investitionsvolumen wird auf rund CHF 17 Millionen geschätzt.

Seit Oktober 2023 werden sämtliche 70 Wohnungen der Liegenschaft am Chemin de l'Ancien-Péage 2 und 4 in Versoix (GE) renoviert mit einer geplanten Bauzeit von einem Jahr. Hierfür ist ein Budget von CHF 5 Millionen vorgesehen. Die energetische Sanierung 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. Des Weiteren prüfen wir aktuell, ob die Gewerbeflächen im EG in Wohnen umgenutzt werden können.

In Bellinzona (TI) ist der Baustart für die energetische Sanierung und den Umbau der Liegenschaft im Juni 2024 erfolgt. Die drei Gebäude werden in zwei Etappen umgebaut. Die Baubewilligung für die erste Etappe (Via San Gottardo 6) liegt seit Anfang 2024 vor. Die grossen Grundrisse (4.5 und 5.5 Zimmerwohnungen) werden verkleinert und insgesamt 47 zusätzliche Wohnungen erstellt. Die Gebäudehülle wird erneuert und die Liegenschaft wird neu mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe beheizt. Mit der Ausführung wird Implenja, Lugano, betreut. Das Investitionsvolumen ist mit rund CHF 12 Millionen budgetiert.

Für die Liegenschaft an der Hofackerstrasse 61 in Muttenz (BL) wurde im Mai 2024 eine Baubewilligung für einen Umbau und eine energetische Sanierung beantragt. Dabei sollen die Einzelzimmer vergrössert und mit Badezimmern und Küchen ausgestattet und damit in vollwertige kleine Wohnungen umgenutzt werden. Die grosszügigen Gemeinschaftsflächen werden reduziert. Die Gebäudehülle wird komplett erneuert. Die Liegenschaft ist an das lokale Fernheizungsnetz angeschlossen. Die geplanten Investitionskosten betragen CHF 13.5 Millionen und der Baustart ist per Ende 2024 geplant. Die Liegenschaft war seit dem Erwerb vor sechs 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 lief per Ende 2023 aus.

Umbauprojekte

Die energetische Sanierung der Liegenschaft in Bussigny (VD) konnte im März 2024 abgeschlossen werden. Die Aussenhülle wurde isoliert und die Balkone in Loggias umgewandelt, um die Energieeffizienz zu verbessern. Die Ölheizung wurde durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe ersetzt. Die Investition beläuft sich auf etwas über CHF 1 Million.

Bei der Liegenschaft in Etoy (VD) ist die energetische Sanierung in der Ausführungsphase und sollte bis Ende 2024 fertiggestellt werden. Auch hier wird das Gebäude besser isoliert und die Gasheizung durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe ersetzt. Hierfür sind CHF 1.5 Millionen budgetiert.

Die Büroliegenschaft an der Wangenstrasse 86a in Bern soll teilweise in Wohnen umgenutzt werden im Rahmen des bestehenden Bebauungsplanes der Parzelle. Es ist geplant, 37 Studiowohnungen auf drei Etagen zu erstellen. Die verbleibenden Büroflächen sollen attraktiver ausgestaltet werden mit einem Sitzplatz im Garten und separatem Eingang. Die

Liegenschaft wird ans Fernheizungsnetz angeschlossen. Die Aussenhülle wurde geprüft und muss nicht erneuert werden, da sie bereits den neueren Standards entspricht. Die Baubewilligung wurde im März 2024 beantragt und ein Baustart ist für das vierte Quartal 2024 vorgesehen. Das Investitionsvolumen ist auf etwas über CHF 7 Millionen budgetiert.

Entwicklungsprojekte

Für das Neubauprojekt an der Via Marco da Carona und Via Ferri (Rione Madonnetta) in Lugano (TI) wurde im März 2024 die Baubewilligung erteilt (Baugesuch vom Februar 2023). Drei Rekurse sind hängig, die zu einer voraussichtlichen Verzögerung des Baustarts von einem Jahr führen werden. Auf den 2021 bei der Sacheinlage von der Cassa Pensioni di Lugano erworbenen Baulandparzellen ist der Bau von zwei Wohngebäuden mit insgesamt 65 Wohnungen und einer Investition von rund CHF 30 Millionen vorgesehen. Mit der Entwicklung wurde Implenja AG, Lugano, beauftragt. Für die Architektur zeichnete sich die Architektin Christina Guerra, Bellinzona, verantwortlich. Aktuell werden 24 (von 79) Wohnungen der Bestandesliegenschaft saniert, um deren Attraktivität zu verbessern. Das Investitionsvolumen dafür beträgt rund CHF 2 Millionen (Erneuerung von Küchen, Badezimmern und Bodenbelägen).

An der Route de Villars 37 in Freiburg (FR) ist geplant, Ende 2025 einen Neubau für ein Investitionsvolumen von rund CHF 42 Millionen (CHF 21 Millionen je Anlagegruppe) zu erstellen. Die heute gemischt genutzte Liegenschaft wurde 2022 im Miteigentum (je 50%) mit der Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz erworben. Nach Workshops mit der Gemeinde und dem Kanton wurde das Projekt hinsichtlich der Kosten und der Mietflächen optimiert. Die Baubewilligung wurde im Dezember 2023 beantragt und ist aktuell hängig aufgrund einer Einsprache eines Nachbarn. 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 für kommerzielle Nutzungen wurden mit Blick auf den Neubau teilweise nicht verlängert.

Nach der Ablehnung des Gestaltungsplans «En Chise» durch die Bevölkerung in Crissier (VD) im Juni 2023, welcher die Umnutzung von einer Industriezone in eine gemischt genutzte Zone vorsah, behält das Grundstück seine ursprünglichen Rechte als Industriezone gemäss der geltenden Bauzonenordnung. Die Umnutzung bleibt jedoch das erklärte Ziel der Gemeinde. Sie führt deshalb aktuell Workshops mit allen Beteiligten (Eigentümern, Nachbarn und Bevölkerung) durch. Dieses Verfahren soll ermöglichen, den Quartierplan so bald wie möglich neu aufzulegen. Vor diesem Hintergrund verzichtet die Anlagegruppe im Moment auf eine mögliche kurzfristige Erschliessung und strebt weiterhin die mittelfristige Aufwertung des Grundstücks im Rahmen der Umzonung an.

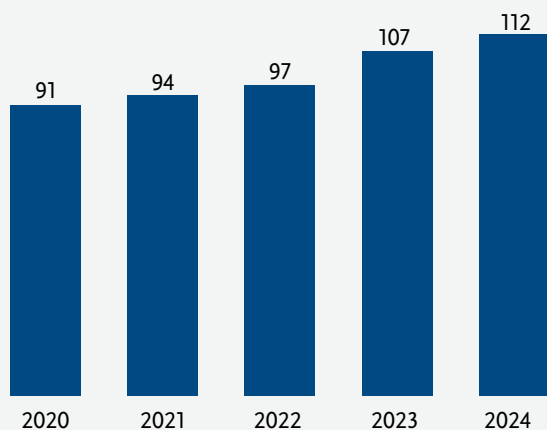
Bei der Spinnerei in Baar (ZG) verzögert sich nach der positiven Abstimmung in der Gemeinde im November 2023 das Inkrafttreten des neuen Bebauungsplanes und der Zonenplanänderung aufgrund eines Rekurses. Aufgrund bestehender Mietverträge mit langen Laufzeiten wird der Neubau voraussichtlich in zwei Etappen erfolgen. Der Bebauungsplan

und die neue Zone sehen eine gemischte Nutzung vor und ermöglichen einen Wohnanteil von rund 47 Prozent sowie 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.

An der Muttenzerstrasse/Rheinfelderstrasse in Birsfelden (BL) wird sich, aufgrund der vom Kanton geplanten Änderung der Strassenführung, der ursprünglich für Ende 2024 vorgesehene Baustart voraussichtlich um mindestens zwei Jahre verzögern. Die Gemeinde hat dem Quartierplan in der Vorprüfung 2022 zugestimmt. Es ist geplant, die Gewerbeliegenschaft mit einem Wohngebäude mit 86 Wohnungen zu ersetzen und den Aussenraum aufzuwerten (Verkehrsberuhigung). Das voraussichtliche Investitionsvolumen wird auf rund CHF 38 Millionen geschätzt. Halter AG, Münchenstein, ist mit der Entwicklung beauftragt. Das Büro Jessen Vollenweider, Basel, zeichnet sich für die Architektur verantwortlich.

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

Anzahl Anleger per 30. Juni



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 Loring Marazzi AG, Basel, beauftragt.

Die im Oktober 2022 neu erworbene Liegenschaft an der Steinackerstrasse in Kloten (ZH) ist bis Ende 2025 an den bestehenden Mieter Lüchinger Schmid AG vermietet (kommerzielle Nutzung). Während dieser Periode ist geplant, die Parzellen weiterzuentwickeln mit dem Ziel ab 2029 einen Neubau mit einem hohen Wohnanteil zu erstellen. Die aktuell gültige Bauzonenordnung ist in Revision und soll zukünftig Wohnbauten erlauben. Die Gemeinde wird im November 2024 über die Revision abstimmen. Das geplante Investitionsvolumen wird auf rund CHF 55 Millionen geschätzt, wovon 49% auf die Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz entfallen. Die Liegenschaft wird im Rahmen einer Miteigentümerschaft mit dem Patrimonium Swiss Real Estate (51%) gehalten.

Finanzierung

Die Fremdfinanzierungsquote per Stichtag 30. Juni 2024 belief sich auf 14.4% und blieb gegenüber dem Vorjahr (14.6%) praktisch unverändert. Die Zielbandbreite für die Fremdfinanzierungsquote wurde vom Stiftungsrat im Frühling 2024 auf neu 15 bis 25% erweitert, um eine höhere Flexibilität zu ermöglichen (bisherige Zielbandbreite 15 bis 20 Prozent).

Die Verzinsung der durchschnittlichen Fremdfinanzierungen sank per Stichtag 30. Juni 2024 auf 1.54% gegenüber dem Vorjahr (1.66%). Dies ist auf die Senkung des Leitzinses durch die SNB im März und Juni 2024 und die damit verbundene tiefere Verzinsung der kurzfristigen Saron-Hypotheken zurückzuführen.

Der Nettoertrag betrug im ersten Halbjahr 2024 CHF 8.2 Millionen und liegt über dem Vorjahreswert (CHF 7.8 Millionen). Dies ist einerseits darauf zurückzuführen, dass die Mietzinserträge auf den bestehenden Liegenschaften erhöht werden konnten und andererseits auf tiefere Unterhaltskosten.

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2023 erfolgte Ende Mai 2024. Dabei wurden CHF 5.4 Millionen in bar ausgeschüttet und CHF 10.8 Millionen kostenlos wieder angelegt (Vorjahr CHF 5.6 Millionen ausgeschüttet und CHF 11.3 Millionen wieder angelegt).

Im April 2024 wurden im Rahmen einer Kapitalerhöhung die offenen Kapitalzusagen über CHF 12.4 Millionen abgerufen und zur Finanzierung der laufenden Projekte und dem Erwerb der Liegenschaft Chemin de la prairie 50 in Lausanne verwendet. Bis Ende Juni 2024 wurden weitere Kapitalzusagen über CHF 10 Millionen entgegengenommen.

Ertragsentwicklung und Gesamterfolg

Der Sollmietertrag der Periode belief sich auf CHF 17.9 Millionen und stieg damit gegenüber dem Vorjahr (CHF 17.6 Millionen), was auf die Mietzinserhöhungen aufgrund der Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise und des Referenzzinsatzes zurückzuführen ist.

Die Mietausfallquote konnte mit 4.3% gegenüber dem Vorjahr (4.8%) gesenkt werden. Die Mietausfallquote der Liegenschaften mit Wohnnutzung lag bei 3.4% gegenüber dem Vorjahr (4.2%). Dies ist auf eine insgesamt bessere Nachfrage nach Mietwohnungen zurückzuführen und auch auf die Liegenschaft in Grand-Lancy, wo die Wiedervermietung der grossen Anzahl Studios erfolgreich abgeschlossen werden konnte.

Die Aufwendungen für den Unterhalt der Liegenschaften im Verhältnis zum Sollmietertrag beliefen sich auf 9.8% (Vorjahr 14.3%) bei der Instandhaltung und 13.4% (10.4%) bei der Instandsetzung und lagen damit insgesamt etwas unter dem Vorjahresniveau.

Der Betriebsaufwand in Prozent des Sollmietertrages liegt mit 16.7% auf dem Niveau des Vorjahres (16.6%).

Die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) konnte mit 67.02% gegenüber dem Vorjahr (61.06%) deutlich verbessert werden. Dies ist hauptsächlich auf die gestiegenen Mieterträge und auf die Reduktion der Ausgaben für Unterhalt zurückzuführen.

Der Nettoertrag des Halbjahres betrug CHF 8.2 Millionen (Vorjahr CHF 7.8 Millionen). Die Zunahme erklärt sich durch die höheren Mietzinseinnahmen sowie die Reduktion der Ausgaben für Unterhalt. Zusammen mit der Neubewertung von ungefähr der Hälfte des Portfolios resultierte ein Gesamterfolg von CHF 9.6 Millionen (Vorjahr CHF 1.7 Millionen). In diesem Halbjahr führte die Neubewertung zu einem nicht realisierten Kapitalgewinn von CHF 1.3 Millionen, im Vorjahr ein nicht realisierter Kapitalverlust von CHF 6.1 Millionen.

Wertentwicklung Liegenschaften

Die Schätzungen der Liegenschaften werden von Wüest Partner AG je rund zur Hälfte des Portfolios per 30. Juni und 31. Dezember aktualisiert. Im Rahmen der Schätzungsrunde per 30. Juni 2024 wurden 34 Liegenschaften neu bewertet. 7 Liegenschaften wurden höher, 4 tiefer und 23 in etwa gleich bewertet.

Der durchschnittliche Diskontsatz lag bei 3.01% auf diesem Portfolioteil (Vorjahr 2.97%). Bei 14 Liegenschaften wurde der Diskontsatz um 0.10% erhöht, bei einer Liegenschaft um 0.05% gesenkt. Die Bandbreite der Diskontsätze liegt damit zwischen 2.70% und 3.40% (Vorjahr 2.6% und 3.40%). Höhere Ist- und Marktmietzinsen haben die leichte Erhöhung der Diskontsätze kompensiert und sich positiv auf die Bewertung ausgewirkt.

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.

Im ersten Halbjahr 2024 wurde die Sanierung der Aussenhülle der Liegenschaft in Bussigny (VD) abgeschlossen und die Ölheizung wurde durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe ersetzt.

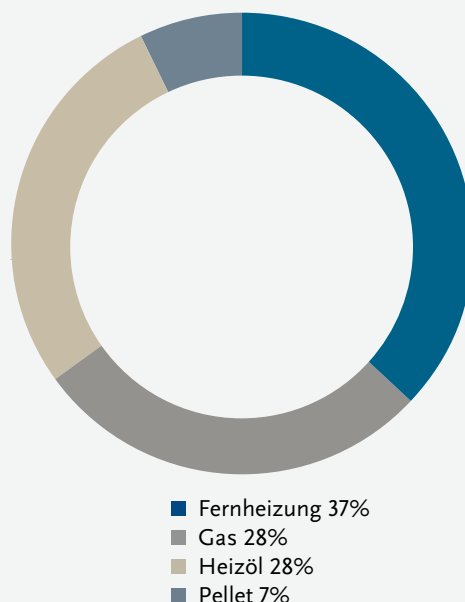
Bei der Liegenschaft in Etoy (VD) haben die Sanierungsarbeiten begonnen, mit dem Ziel, die Gasheizung durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe zu ersetzen sowie die Gebäudehülle zu isolieren.

Die geplanten Gesamtsanierungsprojekte in Basel (BS), Muttens (BL) und Bellinzona (TI) sehen die Erneuerung der Gebäudehülle und die Umrüstung der Heizungen auf erneuerbare Energien vor.

Die Entwicklungsprojekte im Portfolio ermöglichen den Ersatz älterer Liegenschaften durch Neubauten, die den neuesten energetischen Anforderungen entsprechen und das Portfolio verjüngen.

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

Energiemix
Basis Energiebezugsfläche nach Signa-Terre



Kennzahlen	(31.12.2022)	(31.12.2023)
1 Abdeckungsgrad		
Wärme	79%	93%
Allgemeinstrom	90%	96%
2 Energieträgermix *		
Fernheizung	43%	37%
Gas	32%	28%
Heizöl	24%	28%
Pellet	0%	7%
3 Energieverbrauch (exkl. Mieterstrom)		
Wärme	13'994'531 kWh	14'607'297 kWh
Allgemeinstrom	986'575 kWh	1'324'919 kWh
4 Energieintensität		
Wärme	411 MJ/m²/an	391 MJ/m²/an
Allgemeinstrom	6.91 kWh/m²	8.80 kWh/m²
5 Treibhausgasemissionen	2'641 Tonnen CO ₂	2'872 Tonnen CO ₂
6 Intensität der Treibhausgasemissionen	23.04 kg CO ₂ /m²	20.19 kg CO ₂ /m²

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

Transaktionen und Neubauprojekte 01.01. – 30.06.2024

NEUBAUPROJEKTE	Datum	Investitionen in CHF
Lausanne-Malley	01.01. - 30.06.2024	4'416'365
Total		4'416'365

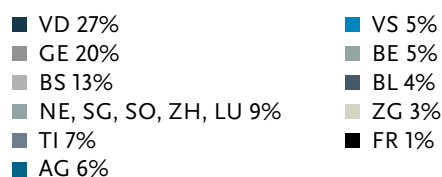
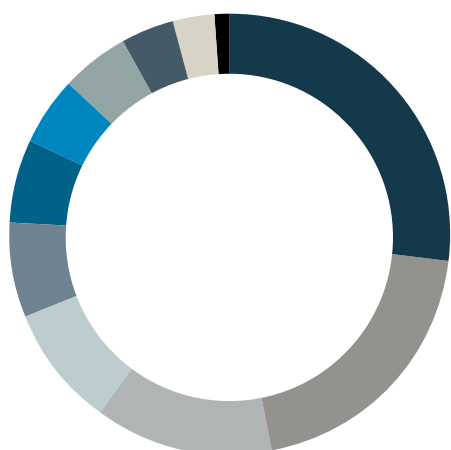
KÄUFE FERTIGE BAUTEN	Datum	Kaufpreis in CHF
Lausanne, Ch. de la Prairie 50	01.04.2024	8'566'550
Total		8'566'550



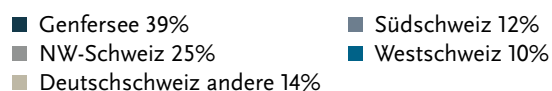
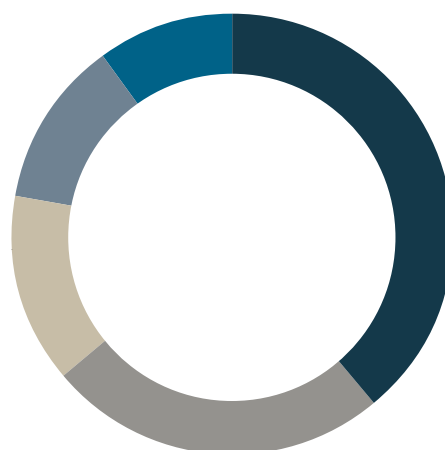
Grand-Pré 8-10, Lausanne-Malley

Portfoliostruktur nach Marktwerten per 30. Juni 2024

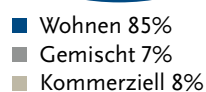
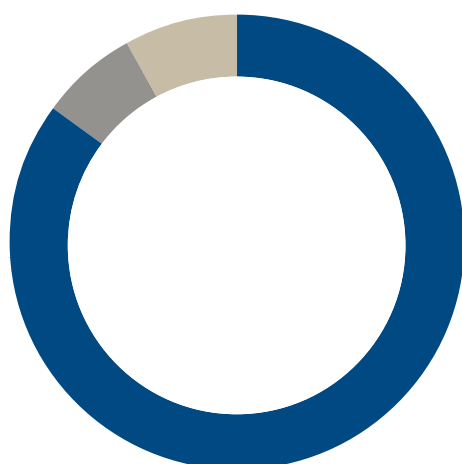
Nach Kantonen
Basis Marktwert nach Wüest Partner



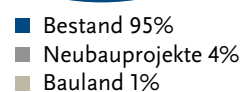
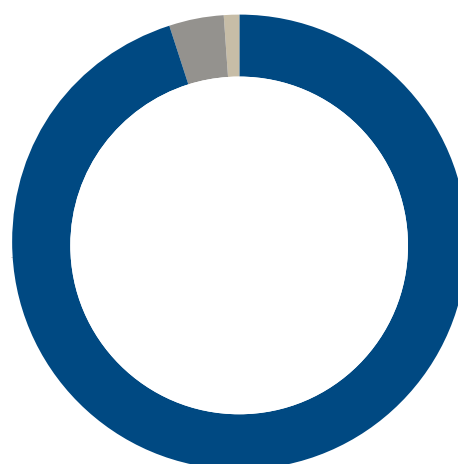
Nach Marktregionen
Monitoring Regionen nach Wüest Partner



Nach Nutzungsarten
Basis Marktwert nach Wüest Partner



Nach Objektstrategien
Basis Marktwert nach Wüest Partner



Inventar des Grundstücke per 30. Juni 2024

WOHNLIEGENSCHAFTEN										
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietzinsausfälle in CH	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				1954	54	607'719'207	726'419'801	15'205'659	-522'611	3.4%
Bergdietikon	Egelseestrasse 8	AG	1983	6	1	3'122'338	4'187'000	83'292	-3'250	3.9%
Holderbank	Buchenweg 12,13,14,15	AG	2014	69	0	21'882'544	25'300'000	605'033	-10'328	1.7%
Oberrohrdorf	Badenerstrasse 6,8,10,12	AG	1963	36	0	7'386'092	10'970'000	250'683	-17'414	6.9%
Spreitenbach	Poststrasse 180	AG	1966	49	0	14'500'585	17'477'055	392'760	-15'433	3.9%
Bern	Gotenstrasse 21	BE	1959	20	3	5'393'295	8'743'000	175'970	-6'166	3.5%
Bern	Wylersfeldstrasse 11	BE	1975	24	0	4'850'155	5'296'000	134'687	-1'918	1.4%
Burgdorf	Eyfeldweg 1-3	BE	1956	18	0	2'622'442	3'691'000	85'644	-	0.0%
Hindelbank	Unterdorfweg 6-8	BE	1965	12	0	3'154'097	3'795'000	83'940	-	0.0%
Kirchlindach	Lindachstrasse 15C	BE	1998	9	0	2'897'828	2'700'000	74'450	-1'003	1.3%
Krauchthal	Aegerte 13	BE	1996	9	0	2'297'828	2'214'000	66'234	-9'906	15.0%
Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 76 c,d,e	BE	1996	24	0	8'466'191	9'237'000	253'837	-3'297	1.3%
Muttenz	Hofackerstrasse 61	BL	1974	85	0	9'777'714	10'157'143	276'250	-275'000	99.5%
Pratteln	Augsterheglistrasse 52,56	BL	1964	21	0	6'653'592	8'115'000	176'780	-9'477	5.4%
Basel	Erlkönigweg 31-41	BS	2015	48	0	19'764'001	31'500'000	568'396	-19'841	3.5%
Basel	St-Jakob Strasse 187, 189, 191	BS	2020	117	3	46'492'183	66'919'142	1'254'642	-31'978	2.5%
Bernex	Chemin de Pré-Polly 12	GE	1977	6	0	2'299'806	3'155'000	67'318	-	0.0%
Bernex	Sous-Le-Têt 27,28,30	GE	1970	22	0	9'682'416	14'270'000	291'756	-3'481	1.2%
Genf	Rue de Lyon 14	GE	1960	26	4	12'435'632	14'070'000	264'216	-	0.0%
Genf	Rue de Neuchâtel 8	GE	1959	21	2	11'860'162	12'820'000	234'534	-	0.0%
Grand Lancy	Avenue des Communes-Réunies 62,76	GE	1967	162	9	48'314'865	58'525'189	1'165'478	-18'659	1.6%
Meyrin	Avenue Francois-Besson 22	GE	1967	28	1	7'855'768	11'340'000	269'404	-4'757	1.8%
Meyrin	Mategnir 67-69	GE	1967	34	0	12'476'017	18'940'000	386'449	-5'833	1.5%
Vernier	Rue Grange Lévrier 12-13	GE	1976	47	0	16'365'746	20'128'173	465'435	-1'125	0.2%
Versoix	Chemin de l'Ancien-Péage 2,4	GE	1963	70	5	29'949'808	29'366'416	522'496	-	0.0%
Kriens	Nidfildstrasse 2u-v	LU	2023	104	0	23'213'909	24'574'011	280'540	-6'290	2.2%
Le Landeron	Route de la Neuveville 43-43a-43b	NE	1902	24	0	5'874'184	5'604'949	122'952	-19'785	16.1%
St-Aubin-Sauges	Rue du Senet 5	NE	1971	10	4	4'181'950	3'967'000	99'317	-	0.0%
Sargans	Ragazerstrasse 37a	SG	1994	11	0	2'910'756	3'186'000	91'236	-2'280	2.5%
Bellinzona	Via San Gottardo 6/8/10	TI	1967	42	1	10'433'549	10'684'803	168'800	-	0.0%
Locarno	Via Angelo Nessi 42	TI	1969	42	0	9'213'173	9'551'000	208'300	-	0.0%
Locarno	Via Dr. Giovanni Varesi 54,56	TI	1967	56	0	12'388'062	12'820'000	302'560	-493	0.2%
Lugano	Via Marco da Carona 19-27 et Via Ferri 22-26	TI	1940	79	0	24'068'138	20'859'037	305'059	-1	0.0%
Lugano	Via al Gaggio 15	TI	2020	14	0	6'605'579	6'498'256	116'242	-438	0.4%
Aigle	Chemin des Dents du Midi 42	VD	1990	23	0	5'825'483	5'793'000	164'448	-4'640	2.8%
Bussigny	Rue de l'industrie 5	VD	1963	16	0	5'126'666	5'237'017	99'334	-	0.0%
Crissier	Chemin des Lentillières 5 d-g	VD	2020	90	6	42'921'708	56'070'384	1'129'168	-5'154	0.5%
Epalinges	Grand Chemin 59	VD	1984	9	0	3'268'748	4'078'000	101'120	-3'849	3.8%
Etoy	Clos Devant 2-4, Jura 1	VD	1992	24	2	9'240'441	11'250'000	273'399	-6'392	2.3%
Lausanne	Chemin Aimé-Steinlen 10	VD	2002	12	0	5'960'094	9'155'000	182'049	-4'490	2.5%
Lausanne	Route du Châtelard 52,52a,52b	VD	1970	39	5	14'355'624	16'830'000	351'531	-	0.0%
Lausanne	Ch de la Prairie 50	VD	1988	20	0	8'566'550	8'788'000	91'561	-1'670	1.8%
Mézières	Chemin de l'Ancien-Tram 2,4,6,8,10	VD	2012	55	0	17'871'646	21'490'000	555'187	-1'393	0.3%

WOHNLIEGENSCHAFTEN										
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietzinsausfälle in CH	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
Payerne	Rue de la Gare 4-4bis	VD	1993	24	3	6'066'436	6'632'000	196'603	-730	0.4%
Pully	Villardiez 40	VD	1965	10	0	3'090'902	3'765'000	72'306	-360	0.5%
Servion	Chemin du Moléson 1,3,5,7	VD	1992	24	0	7'304'682	9'062'000	253'594	-4'326	1.7%
Servion	Route du Vieux Collège 5,7	VD	1991	39	0	10'802'296	12'650'000	348'330	-	0.0%
St. Prex	Chemin du Cherrat 8	VD	1974	19	0	4'592'623	6'615'000	128'553	-	0.0%
Vevey	Ch. De Pomey 14a	VD	1963	17	0	5'923'021	5'995'000	125'794	-1'138	0.9%
Martigny	Rue des Finettes 32	VS	1975	66	0	12'817'580	13'875'470	385'178	-13'656	3.5%
Port-Valais	Les vieilles Chenevières 76a-b, 80a-b	VS	2018	33	2	14'579'427	14'930'000	333'199	-	0.0%
Sion	Avenue de Pratifori 29	VS	1962	29	3	5'980'454	5'882'000	138'867	-6'000	4.3%
Vouvry	Vieux Port 5-7	VS	1964	45	0	10'241'727	12'393'756	313'618	-	0.0%
Oberengstringen	Zürcherstrasse 153	ZH	1951	9	0	2'265'736	2'872'000	67'627	-660	1.0%
Rümlang	Friedackerstrasse 7	ZH	1955	6	0	1'526'958	2'395'000	49'503	-	0.0%
LIEGENSCHAFTEN MIT GEMISCHTER NUTZUNG										
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietzinsausfälle in CH	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				152	40	65'545'662	62'499'326	938'314	-48'424	5.2%
Muttenz	St-Jakobstrasse 84-86	BL	1948	7	6	7'505'671	9'283'000	221'045	-7'013	3.2%
Basel	Kohlenberggasse 19-23	BS	1971	42	8	24'910'794	19'960'367	180'727	-	0.0%
Freiburg	Villars 37	FR	1989	79	20	13'087'952	12'753'536	74'040	-	0.0%
Solothurn	Oberer Winkel 1,3, Berntorstrasse 6	SO	1986	12	3	5'846'542	5'077'000	137'722	-20'376	14.8%
Yverdon	Rue du Lac 49, Rue du Collège 2	VD	1960	12	3	14'194'702	15'425'424	324'780	-21'035	6.5%
KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN										
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietzinsausfälle in CH	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				1	178	64'213'977	66'834'444	1'818'390	-205'969	11.3%
Bern	Wangenstrasse 86a	BE	2002	0	15	9'279'695	8'827'867	98'833	-7'820	7.9%
Birsfelden	Rheinfelderstrasse 2, Muttenerstrasse 1,3,5,7	BL	1983	1	3	7'136'382	6'674'847	94'442	-	0.0%
Meyrin	Grenets 18	GE	1995	0	6	-	-	24'557	-560	2.3%
Baar	Langgasse 40 / Haldenstrasse 1/3/5	ZG	1903	0	125	26'348'013	27'378'073	911'336	-181'921	20.0%
Kloten	Steinackerstrasse 35, 37, 39	ZH	1978	0	29	21'449'886	23'953'657	689'222	-15'668	2.3%
TOTAL FERTIGE BAUTEN				Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietzinsausfälle in CH	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				2107	272	737'478'846	855'753'572	17'962'363	-777'004	4.3%
NEUBAUPROJEKTE										
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietzinsausfälle in CH	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				76	0	29'812'519	31'616'138	-17'574	-	0.0%
Lausanne Malley	Rue du Grand-Pré 8-10	VD	-	76	0	29'812'519	31'616'138	-17'574	-	0.0%
TOTAL NEUBAUPROJEKTE				Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietzinsausfälle in CH	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				76	0	29'812'519	31'616'138	-17'574	-	0.0%
BAULAND										
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietzinsausfälle in CH	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				-	-	8'682'316	7'360'000	-	-	0.0%
Crissier	En Chise 4/14ème	VD	-	0	0	8'682'316	7'360'000	-	-	0.0%
GESAMTTOTAL				Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietzinsausfälle in CH	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				2183	272	775'973'680	894'729'710	17'944'789	-777'004	4.3%

⁷ Ohne Berücksichtigung von Inkassoverlusten

Halbjahresrechnung

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Vermögensrechnung⁸

AKTIVEN	30.06.2023 CHF	30.06.2024 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	2'221'760	2'284'614
Kurzfristige Forderungen	8'790'746	12'826'687
Aktive Rechnungsabgrenzungen	440'086	533'234
Total Umlaufvermögen	11'452'592	15'644'535
Anlagevermögen		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	-	-
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) MEG	8'259'000	7'360'000
Angefangene Bauten (inkl. Land)	46'837'209	31'616'138
Fertige Bauten (inkl. Land)	772'578'075	791'668'806
Fertige Bauten (inkl. Land) MEG	62'911'829	64'085'266
Total Anlagevermögen	890'586'113	894'729'710
Total Aktiven	902'038'705	910'374'245
PASSIVEN	30.06.2023 CHF	30.06.2024 CHF
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	11'473'371	11'355'060
Passive Rechnungsabgrenzungen	5'305'694	5'043'036
Hypothekarschulden	130'063'000	128'773'000
Latente Steuern	37'805'012	33'462'943
Total Fremdkapital	184'647'077	178'634'039
Nettovermögen	717'391'628	731'740'206
Total Passiven	902'038'705	910'374'245

⁸ Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

Erfolgsrechnung⁹

	01.01. - 30.06.2023 CHF		01.01. - 30.06.2024 CHF	
Mietertrag netto	16'798'620	95.2%	17'167'785	95.7%
Soll-Mietertrag (netto)	17'640'516	100.0%	17'944'789	100.0%
Minderertrag Leerstand	-828'085	-4.7%	-765'141	-4.3%
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-13'811	-0.1%	-11'863	-0.1%
Unterhalt Immobilien	-4'351'060	-24.7%	-4'164'776	-23.2%
Instandhaltung	-2'520'610	-14.3%	-1'763'152	-9.8%
Instandsetzung	-1'830'450	-10.4%	-2'401'624	-13.4%
Betriebsaufwand	-2'942'389	-16.7%	-3'019'824	-16.7%
Ver- und Entsorgungskosten	-14'927	-0.1%	-23'855	-0.1%
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-905'074	-5.1%	-638'508	-3.6%
Forderungsverluste, Delkredereveränderung	-236'092	-1.3%	-277'872	-1.5%
Versicherungen	-207'616	-1.2%	-205'229	-1.1%
Bewirtschaftungshonorare	-776'588	-4.4%	-775'823	-4.3%
Vermietungs- und Insertionskosten	-38'736	-0.2%	-62'557	-0.3%
Steuern und Abgaben	-547'071	-3.1%	-542'854	-3.0%
Übriger operativer Aufwand	-216'285	-1.2%	-493'126	-2.7%
Operatives Ergebnis	9'505'171	53.9%	9'983'185	55.6%
Sonstige Erträge	209'849	1.2%	724'573	4.0%
Zinsertrag	16'058	0.1%	4'372	0.0%
Sonstige Erträge	193'791	1.1%	720'201	4.0%
Finanzierungsaufwand	-1'300'189	-7.4%	-1'110'778	-6.2%
Hypothekarzinsen	-1'261'775	-7.2%	-848'657	-4.7%
Sonstige Passivzinsen	-38'414	-0.2%	-262'121	-1.5%
Verwaltungsaufwand	-1'250'286	-7.1%	-1'577'838	-8.8%
Management Fees	-1'113'507	-6.3%	-1'448'691	-8.1%
Vergütung an Verwaltungsrechnung	-39'600	-0.2%	-38'500	-0.2%
Schätzungsaufwand	-67'199	-0.4%	-58'380	-0.3%
Revisionsaufwand	-29'980	-0.2%	-31'206	-0.2%
Übriger Verwaltungsaufwand	-	0.0%	-1'061	0.0%
Ertrag/Aufwand aus Mutation Ansprüche	646'180		194'669	
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	646'180		194'669	
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-		-	
Nettoertrag des Rechnungsjahres	7'810'725		8'213'811	

⁹ Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

	01.01. - 30.06.2023 CHF	01.01. - 30.06.2024 CHF
Total Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-	65'066
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-	65'066
Realisierter Erfolg Rechnungsjahr	7'810'725	8'278'877
Nicht realisierte Kapitalgewinne (netto)	-6'081'859	1'347'091
Nicht realisierte Kapitalgewinne	2'246'844	3'247'164
Nicht realisierte Kapitalverluste	-6'044'284	-2'150'053
Veränderungen latente Steuern	-2'284'419	249'980
Gesamterfolg der Berichtsperiode	1'728'866	9'625'968

ENTWICKLUNG ANSPRUCHSBESTAND	01.01. - 30.06.2023 Ansprüche	01.01. - 30.06.2024 Ansprüche
Bestand zu Beginn des Rechnungsjahres	350'481.4663	399'614.4753
Ausgaben	49'133.0090	13'043.9487
Rücknahmen	-	-
Bestand am Ende des Rechnungsjahres	399'614.4753	412'658.4240

ENTWICKLUNG NETTOVERMÖGEN	01.01. - 30.06.2023 CHF	01.01. - 30.06.2024 CHF
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	642'644'210	715'219'055
Ausgabe von Ansprüchen (Kapitalabruf)	78'650'009	12'307'099
Ausgabe von Ansprüchen (Sacheinlage)	-	-
Rücknahme von Ansprüchen	-	-
Ausschüttung	-16'912'885	-16'259'028
Wiederanlage	11'281'427	10'847'112
Gesamterfolg der Rechnungsperiode	1'728'866	9'625'968
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres	717'391'628	731'740'206

ANLAGEGRUPPE GESUNDHEITSIMMOBILIEN SCHWEIZ



Bild: Yannic Bartolozzi

Addoz 4, Boudry

Anlagentätigkeit und Ergebnisse

Portfolioentwicklung

In der Berichtsperiode wurden keine Transaktionen durchgeführt, das Portfolio umfasst aktuell sechzehn Liegenschaften. Der Schwerpunkt wurde auf die laufenden Entwicklungen und Neubauten gelegt. Investitionen in die laufenden Neubauprojekte in Kriens (LU) und Bülach (ZH) wurden in Höhe von insgesamt CHF 9.7 Millionen getätigt. Zusammen mit der Aktualisierung der Schätzungen eines Teils des Portfolios per 30. Juni 2024 stieg das Anlagevermögen in der Berichtsperiode auf CHF 437 Millionen (30. Juni 2023 CHF 414 Millionen). Ende Juni 2024 setzte sich das Portfolio aus zwölf (11) Bestandesliegenschaften, zwei (2) Neubauprojekte und zwei (2) Grundstückparzellen zusammen.

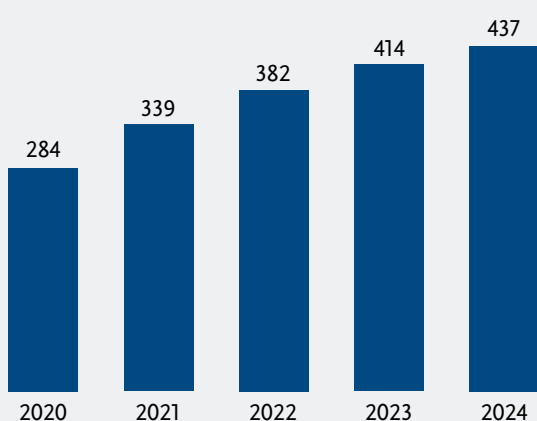
Mit Blick auf die Nutzungsstruktur auf Basis der Sollmieterträge entfallen 39% (30. Juni 2023: 42%) des Portfolios auf Kliniken, 20% (21%) auf medizinische Zentren, 17% (17%) auf altersgerechtes Wohnen, 14% (10%) auf Pflegeheime, 3% (3%) auf Wohnungen, 2% (2%) auf andere Nutzungsformen im Gesundheitssektor und 5% (5%) auf übrige Nutzung.

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

Basierend auf den aktuellen Sollmieterträgen entfallen auf 73% (73%) auf medizinische Nutzung, 17% (17%) auf Alterswohnen und 10% (10%) auf übrige Nutzung.

Basierend auf den aktuellen Marktwerten werden 88% (Vorjahr 85%) der Liegenschaften als Bestandesliegenschaften, 9% (12%) als Neubauprojekte und 3% (3%) als Bauland geführt. Die Reduktion der Quote Neubauprojekte ist auf den Abschluss der Neubauprojekte in Orbe per 30. Juni 2023 und in Boudry per 31. Dezember 2023 zurückzuführen. Eine Übersicht mit den entsprechenden Grafiken befindet sich auf Seite 37. Die gewichtete Restlaufzeit fixierter kommerzieller Mietverträge betrug per 30. Juni 2024 16.1 Jahre (16.8 Jahre).

Anlagevermögen in MCHF per 30. Juni



Käufe Liegenschaften

Während der Berichtsperiode wurden keine Transaktionen getätigt.

Laufende Neubauprojekte

Neubauprojekt Gesundheitsgebäude in Bülach (ZH)

Im März 2023 wurde der Kaufvertrag für ein Grundstück zusammen mit einem Neubauprojekt für ein Gesundheitsgebäude, mit der Steiner AG unterzeichnet. Die Liegenschaft entsteht unmittelbar neben dem Bahnhof Bülach im neuen «Glasquartier», einem gemischt genutzten Areal mit insgesamt rund 580 Wohnungen, 62 Alterswohnungen, einem Pflegezentrum mit 40 Zimmern, Restaurants, Läden und Gewerbeflächen. Das Glasquartier 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 des Projekts wurde der Firma Steiner AG als Totalunternehmer anvertraut, wobei die Firma Frutiger AG als Subunternehmer agiert. Das Gebäude wird im Edelrohbau geliefert, wobei das Investitionsvolumen des Neubauprojekts bei rund CHF 22.3 Millionen liegt und eine Bruttorendite von etwa 4.5% erzielen soll. Die Grundsteinlegung erfolgte im September 2023 und die Fertigstellung ist für August 2024 geplant. Steiner AG ist mit der Erstvermietung beauftragt.

Im Juni 2024 hat die Steiner AG beim Bezirksgericht Zürich ein Gesuch für eine provisorische Nachlassstundung eingereicht und anschliessend bewilligt erhalten. Die Dauer der Nachlassstundung beträgt vier Monate, bis anfangs Oktober 2024. Die Anlagegruppe bezahlt den Sub-Generalunternehmer Frutiger seit einiger Zeit direkt, womit die Fortführung der Bauarbeiten sichergestellt ist und die Abnahme der Bruttogeschossfläche planmässig Ende August 2024 erfolgen kann. Die vollständige Abnahme des Gebäudes und der technischen Anlagen ist für Oktober 2024 geplant.

Ein erster Mietvertrag mit indexierter Miete für eine Fläche von über 200 m2 und einer Laufzeit von 10 Jahren wurde mit einem kardiologischen Praxis unterzeichnet. Weitere fortgeschrittene Verhandlungen sind mit Ärzten und mehreren Akteuren im Gesundheitsbereich am Laufen. Geplant ist, eine weitere Agentur mit der Erstvermietung zu beauftragen. Aufgrund der Unsicherheiten über die Zukunft der Steiner AG hat die Anlagegruppe mögliche Mehrkosten für das Neubauprojekt bilanziert.

Neubauprojekt Alterswohnungen in Kriens (LU)

Die Bauarbeiten für die Alterswohnungen in Kriens verlaufen weiterhin planmässig (Baustart Januar 2022). 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 der Anlagegruppe wird 61 Alterswohnungen sowie 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)

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. Die Alterswohnungen werden von einem spezialisierten Verwaltungs- und Dienstleistungsunternehmen für ältere Menschen betrieben werden. Aufgrund der seit dem Baugesuch verstrichenen Zeit musste das Projekt optimiert werden, um die Baukosten zu reduzieren und die erwartete Rendite zu erreichen. Ein allfälliger Baubeginn könnte im Sommer 2025 erfolgen. Mit dem Projekt sollte eine Bruttorendite von ungefähr 5% erreicht werden.

Die Baugenehmigung für das Aufstockungsprojekt in Freiburg verzögerte sich aufgrund eines Einspruchs gegen das Projekt. Im Laufe des ersten Halbjahres 2024 wurde die Baugenehmigung für die Aufstockung in Freiburg erteilt. Die mit den Einsprechern geführten Gespräche konnten abgeschlossen werden und die Einsprüche wurden zurückgezogen. Mit dem Bau von zwei zusätzlichen Stockwerken sollen SIA-Norm 500 konforme Wohnungen für ältere Menschen entstehen. Mit einer erwarteten Bruttorendite von rund 5%. Das Investitionsvolumen beträgt rund CHF 7 Millionen (inklusive Renovierung der Fassade). Eine sorgfältige Planung und Koordination mit den Ärzten der Klinik ist unerlässlich, bevor die Arbeiten, voraussichtlich in der ersten Hälfte des Jahres 2025, beginnen können.

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 Kantons- und Spitals 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. Die Baubewilligung wurde im Dezember 2023 beantragt und ist aktuell hängig aufgrund einer Einsprache eines Nachbarn. 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. Die Umnutzung bleibt jedoch das erklärte Ziel der Gemeinde, sie führt deshalb aktuell Workshops mit allen Beteiligten (Eigentümern, Nachbarn und Bevölkerung) durch. Dieses Verfahren soll ermöglichen, den Quartierplan so bald wie möglich neu aufzulegen. Vor diesem Hintergrund verzichtet die Anlagegruppe im Moment auf eine mögliche kurzfristige Erschliessung und strebt weiterhin die mittelfristige Aufwertung des Grundstücks im Rahmen der Umzonung an.

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 der 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 bei-

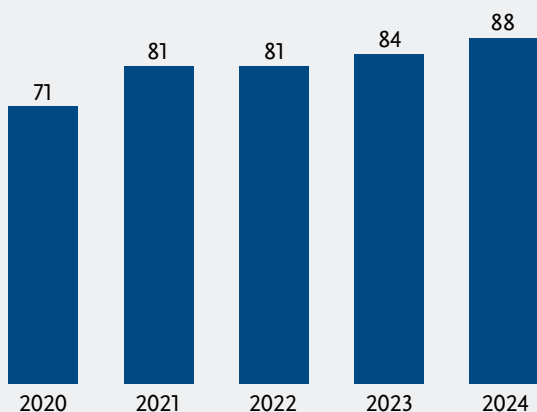
den Parzellen möglich wäre, womit die bebaubare Fläche optimiert werden könnte. Derzeit werden Schritte mit den kommunalen und kantonalen Behörden unternommen, um einen neuen Gestaltungsplan zu erstellen, der den bestehenden Park und die Bäume grossenteils beibehält und gleichzeitig eine Verdoppelung der bebaubaren Fläche ermöglicht. Die Phasen des Gestaltungsplans umfassen unter anderem ein qualifiziertes Verfahren und dauern voraussichtlich bis März 2026. Dank dieses Verfahrens wird es möglich sein, unmittelbar nach Inkrafttreten des Gestaltungsplans mit der Planung der Baueingabe zu beginnen.

Finanzierung und Eigenkapital

Die Fremdfinanzierungsquote per Stichtag 30. Juni 2024 belief sich auf 16.0% (30.06.2023: 14.4%) und liegt damit innerhalb der neu festgelegten strategischen Bandbreite von 15-25%. Die gewichtete Verzinsung der Fremdfinanzierungen sank im Vergleich zum 30. Juni 2023 von 1.81% auf 1.57%. Der Rückgang der Zinssätze wirkte sich auf den SARON-Satz aus. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen betrug per Stichtag 30. Juni 2024 0.72 Jahre (Vorjahr 0.58 Jahre). Die längere durchschnittliche Restlaufzeit ist auf den Abschluss von Festhypotheken über CHF 19 Millionen bis November 2024 und CHF 10 Millionen bis November 2026 zurückzuführen.

Während der Berichtsperiode wurden Ansprüche im Wert von CHF 20'343'256 ausgegeben (Kapitalerhöhung und Wiederanlage Ausschüttung). Im Mai 2024 wurde das Eigenkapital im Rahmen eines Kapitalabrufs um CHF 11.5 Millionen erhöht. Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2023 erfolgte im Juni 2024. Dabei wurden CHF 3.0 Millionen in bar ausgeschüttet und CHF 8.8 Millionen kostenlos in Ansprüchen der Anlagegruppe wieder angelegt (Vorjahr Ausschüttung CHF 12.7 Millionen, Wiederanlage CHF 9.7 Millionen). Per Ende Juni 2024 waren keine Kapitalzusagen offen (Vorjahr keine).

Anzahl Anleger per 30. Juni



Ertragsentwicklung und Gesamterfolg

Der Sollmietertrag der Periode belief sich auf CHF 8.9 Millionen und stieg damit um 18.7% gegenüber dem Vorjahr (CHF 7.5 Millionen). Dieser deutliche Anstieg ist hauptsächlich auf die Fertigstellung der Liegenschaften in Orbe (Vermietung ab September 2023) und Boudry (Vermietung ab Januar 2024) sowie auf die Indexierung der Mietzinsen zurückzuführen. Die Mietausfallquote ist von 1.8% auf 1.0% gegenüber dem Vorjahreszeitraum gesunken. Grund dafür ist die Vermietung der Stockwerke 4 bis 6 im Rennbahntower in Muttenz und die Wiedervermietung von Aussenparkplätzen in La Chaux-de-Fonds. Die Aufwendungen für den Unterhalt der Liegenschaften im Verhältnis zum Sollmietertrag betrugen 3.1% gegenüber 2.7% im Vorjahr. Der Anteil des Betriebsaufwands an den Sollmieteinnahmen war mit 11.8% höher als im Vorjahr (9.0%) aufgrund der höheren Steuerabgaben und Versicherungskosten infolge der Integration der beiden fertiggestellten Liegenschaften in Orbe und Boudry. Die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) betrug 76.7% gegenüber 78.0% im 1. Halbjahr 2023.

Der Nettoertrag der abgelaufenen Berichtsperiode belief sich auf CHF 6.5 Millionen (1. Halbjahr 2023: CHF 5.9 Millionen). Der Gesamterfolg beträgt CHF 5.6 Millionen (1. Halbjahr 2023: CHF 6.4 Millionen). Dies ergibt sich aus der Wertentwicklung aus der Schätzungsrunde von Wüest Partner AG und dem nicht realisierten Kapitalverlust für das Neubauprojekt in Bülach.

Wertentwicklung Liegenschaften

Die Schätzungen der Liegenschaften werden je rund hälftig per 30. Juni und 31. Dezember aktualisiert. Im Rahmen der Schätzungsrunde per Ende Juni 2024 aktualisierte Wüest Partner AG die Bewertungen von acht Liegenschaften. Drei Liegenschaften wurden höher bewertet und fünf Liegenschaften wurden tiefer bewertet. Der durchschnittliche Diskontsatz lag bei 3.3% auf diesem Portfolioteil (Vorjahr 3.2%). Die Bandbreite der Diskontsätze geht von 2.80% bis zu 4.0% (Vorjahr 2.70% bis zu 3.90%).

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 Liegenschaft in Orbe (VD) wurde SEED zertifiziert. SEED ist ein Begriff, der sich in der Regel auf das "Sustainable Excellence in Eco-Design" (SEED) Zertifikat bezieht. Dieses Zertifikat wird im Bereich nachhaltiges Bauen vergeben und ist eine Auszeichnung für Gebäude, die nach besonders umweltfreundlichen und nachhaltigen Kriterien geplant und gebaut wurden.

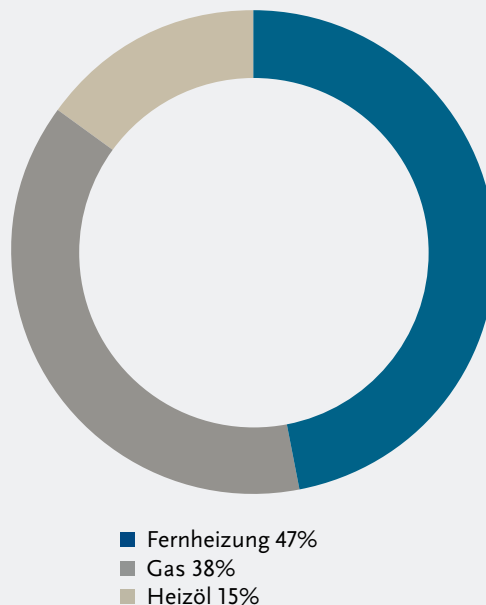
Die laufenden Neubauprojekte in Kriens (LU) und Bülach (ZH) werden einen hohen Energieeffizienzstandard erreichen. Das Gebäude in Kriens wird Minergie-P-ECO erreichen. Das Areal Nidfeld ist als 2000-Watt-Areal in Entwicklung durch den Trägerverein Energiestadt zertifiziert und soll als 2000-Watt-Areal 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 in Kriens wird mit dem Label LEA zertifiziert. LEA steht für „Living Every Age“ und soll ein Wohngebäude mit hindernisfreien

Wohnungen sicherstellen, sodass diese auch mit Mobilitäts-einschränkungen genutzt werden können.

Das Gebäude in Bülach wird an die zentrale Wärmeerzeugung angeschlossen. Es handelt sich um eine Holzschnitzanlage, die sich im „Glasquartier“ 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



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/m ² /an	351 MJ/m ² /an
Allgemeinstrom		9.46 kWh/m ²	38.29 kWh/m ²
5 Treibhausgasemissionen		268 Tonnen CO ₂	984 Tonnen CO ₂
6 Intensität der Treibhausgasemissionen		17.17 kg CO ₂ /m ²	23.65 kg CO ₂ /m ²

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

Transaktionen und Neubauprojekte 01.01. – 30.06.2024

NEUBAUPROJEKTE	Datum	Investitionen
Kriens, Nidfeldstrasse (LU)	01.01. - 30.06.2024	3'572'163
Bülach, Traftstrasse 1 (ZH)	01.01. - 30.06.2024	6'081'198
Total		9'653'361

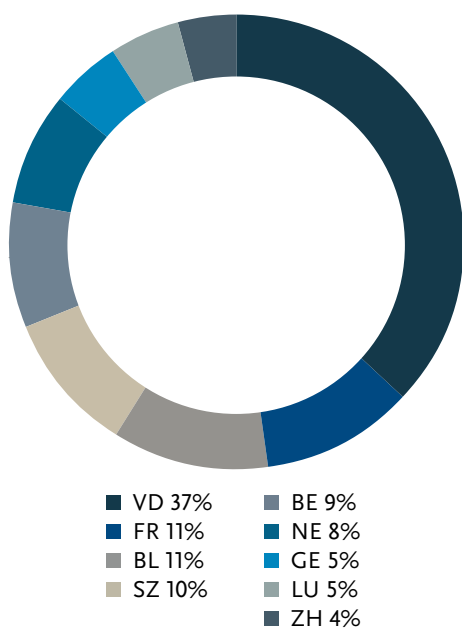


Bild: Yannic Bartolozzi

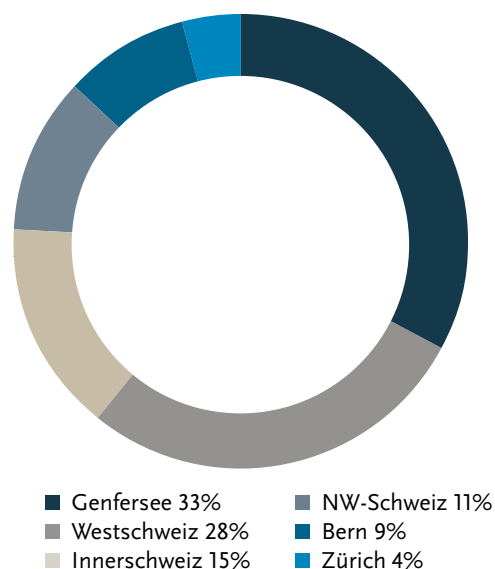
Route des Granges St-Martin 1-3, Orbe

Portfoliostruktur per 30. Juni 2024

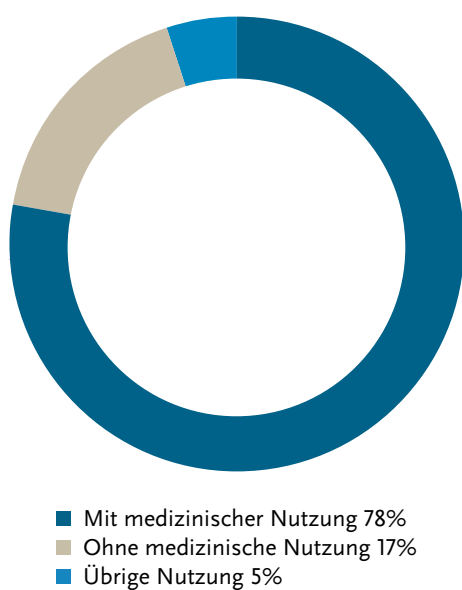
Nach Marktregionen
Basis Marktwert nach Wüest Partner



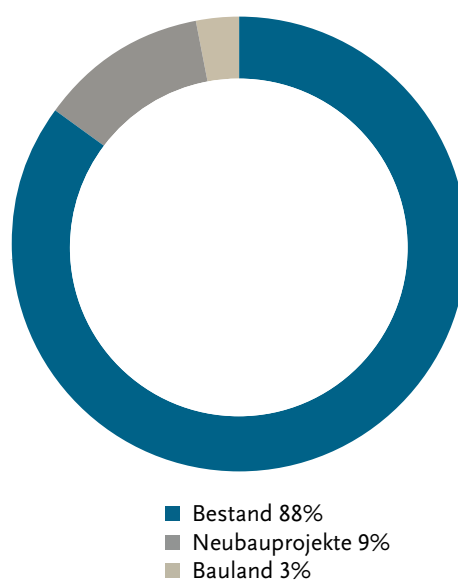
Nach Regionen
Monitoring Regionen nach Wüest Partner



Nach Nutzungsarten
Basis Sollmieteinnahmen



Nach Objektstrategien
Basis Marktwert nach Wüest Partner



Inventar der Grundstücke per 30. Juni 2024

FERTIGE BAUTEN								
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietausfälle in CH	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				366'338'451	380'288'026	8'886'842	-85'900	1.0%
Wabern	Mohnstrasse 4	BE	1973	33'299'360	38'170'000	798'156	-	0.0%
Muttenz	Kriegackerstrasse 100	BL	2013	52'794'104	48'321'251	1'129'970	-79'297	7.0%
Freiburg	Georges-Jordils 2-4	FR	1996	30'817'555	32'059'863	889'873	-	0.0%
Freiburg	Saint-Nicolas-De-Flüe 22a	FR	1965	4'311'911	4'010'000	109'551	-440	0.4%
Freiburg	Villars 37	FR	1989	13'084'958	12'753'536	74'040	-	0.0%
Genf	Maunoir 26	GE	1991	17'726'031	20'081'069	549'514	-	0.0%
Boudry	Repaires 3	NE	2021	31'876'183	28'856'828	543'263	-	0.0%
Chaux-de-Fonds	Jardinière 155	NE	1960	5'964'713	5'620'956	151'732	-6'163	4.1%
Ingenbohl	Gersauerstrasse 8	SZ	1857	32'941'471	32'554'523	869'681	-	0.0%
Clarens	Rue du Lac 92	VD	1963	52'169'106	58'590'000	1'679'110	-	0.0%
Crissier	Lentillières 1 a-d	VD	2020	53'856'779	60'500'000	1'264'419	-	0.0%
Orbe	Route des Granges St-Martin 1-3	VD	2023	37'496'280	38'770'000	827'533	-	0.0%

NEUBAUPROJEKTE								
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietausfälle in CH	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				39'631'176	39'369'056	-	-	-
Kriens	Nidfeldstrasse	LU		22'123'460	22'246'008		-	-
Bülach	Trafostrasse 1	ZH		17'507'716.00	17'123'048.00		-	-

BAULAND								
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietausfälle in CH	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				12'516'735	11'240'268	-	-	-
Brunnen	Gersauerstrasse	SZ		10'344'888	9'400'268	-	-	-
Crissier	En Chise 1/14e	VD		2'171'847.00	1'840'000.00	-	-	-

GESAMTTOTAL				Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietausfälle in CH	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				418'486'362	430'897'350	8'886'842	-85'900	1.0%

Halbjahresrechnung

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Vermögensrechnung¹⁰

AKTIVEN	30.06.2023 CHF	30.06.2024 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	844'300	1'381'157
Kurzfristige Forderungen	2'032'679	2'369'673
Aktive Rechnungsabgrenzungen	152'128	175'105
Total Umlaufvermögen	3'029'107	3'925'935
Anlagevermögen		
Langfristige Forderungen	6'427'862	5'851'530
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	9'243'154	9'293'421
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) MEG	2'171'847	1'946'847
Angefangene Bauten (inkl. Land)	43'658'105	39'369'056
Fertige Bauten (inkl. Land)	347'525'325	367'534'490
Fertige Bauten (inkl. Land)	11'835'022	12'753'536
Total Anlagevermögen	420'861'315	436'748'880
Total Aktiven (Gesamtvermögen)	423'890'422	440'674'815

PASSIVEN	30.06.2023 CHF	30.06.2024 CHF
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	6'169'560	4'629'605
Passive Rechnungsabgrenzungen	5'422'421	3'379'537
Hypothekarschulden	59'832'000	68'805'000
Latente Steuern	5'567'600	5'041'643
Total Fremdkapital	76'991'581	81'855'785
Nettovermögen	346'898'841	358'819'030
Total Passiven	423'890'422	440'674'815

¹⁰ Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

Erfolgsrechnung¹¹

	01.01. - 30.06.2023 CHF		01.01. - 30.06.2024 CHF	
Mietertrag netto	7'322'631	98.2%	8'800'942	99.0%
Soll-Mietertrag (netto)	7'456'454	100.0%	8'886'842	100.0%
Minderertrag Leerstand	-133'820	-1.8%	-85'900	-1.0%
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-3	0.0%	-	0.0%
Unterhalt Immobilien	-202'023	-2.7%	-272'156	-3.1%
Instandhaltung	-188'639	-2.5%	-194'579	-2.2%
Instandsetzung	-13'384	-0.2%	-77'577	-0.9%
Betriebsaufwand	-669'916	-9.0%	-1'044'890	-11.8%
Ver- und Entsorgungskosten	-	0.0%	-5'923	-0.1%
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-158'732	-2.1%	-190'283	-2.1%
Forderungsverluste, Delkredereveränderung	-	0.0%	-42'580	-0.5%
Versicherungen	-91'242	-1.2%	-126'550	-1.4%
Bewirtschaftungshonorare	-153'334	-2.1%	-151'357	-1.7%
Vermietungs- und Insertionskosten	-1'806	0.0%	-10'172	-0.1%
Steuern und Abgaben	-212'533	-2.9%	-313'202	-3.5%
Übriger operativer Aufwand	-52'269	-0.7%	-204'823	-2.3%
Operatives Ergebnis	6'450'692	86.5%	7'483'896	84.2%
Sonstige Erträge	148'237	2.0%	178'000	2.0%
Zinsertrag	141'939	1.9%	134'165	1.5%
Ertrag Ausgabe/- Rücknahmekommission	-	0.0%	-	0.0%
Sonstige Erträge	6'298	0.1%	43'835	0.5%
Finanzierungsaufwand	-358'200	-4.8%	-573'420	-6.5%
Hypothekarzinsen	-430'734	-5.8%	-606'316	-6.8%
Sonstige Passivzinsen	72'534	1.0%	32'896	0.4%
Bankspesen und Kommissionen Hypotheken	-	0.0%	-	0.0%
Verwaltungsaufwand	-762'560	-10.2%	-859'581	-9.7%
Management fees	-672'035	-9.0%	-796'890	-9.0%
Vergütung an Verwaltungsrechnung	-18'000	-0.2%	-18'535	-0.2%
Schätzungsaufwand	-48'237	-0.6%	-31'784	-0.4%
Revisionsaufwand	-12'501	-0.2%	-12'356	-0.1%
Übriger Verwaltungsaufwand	-11'787	-0.2%	-16	0.0%
Ertrag/Aufwand aus Mutation Ansprüche	441'809		274'071	
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	441'809		274'071	
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-		-	
Nettoertrag des Rechnungsjahres	5'919'978		6'502'966	

¹¹ Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

	01.01. - 30.06.2023 CHF	01.01. - 30.06.2024 CHF
Total Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-	-
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-	-
Realisierter Erfolg Rechnungsjahr	5'919'978	6'502'966
Nicht realisierte Kapitalgewinne (netto)	491'083	-864'906
Nicht realisierte Kapitalgewinne	2'928'400	891'206
Nicht realisierte Kapitalverluste	-1'973'102	-2'274'916
Veränderungen latente Steuern	-464'215	518'804
Gesamterfolg der Berichtsperiode	6'411'061	5'638'060

ENTWICKLUNG ANSPRUCHSBESTAND	01.01. - 30.06.2023 Ansprüche	01.01. - 30.06.2024 Ansprüche
Bestand zu Beginn des Rechnungsjahres	257'506.7961	286'243.0473
Ausgaben	28'736.2512	16'879.1726
Rücknahmen	-	-
Bestand am Ende des Rechnungsjahres	286'243.0473	303'122.2199

VERÄNDERUNG NETTOVERMÖGEN	01.01. - 30.06.2023 CHF	01.01. - 30.06.2024 CHF
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	318'112'642	344'939'372
Ausgabe von Ansprüchen	25'479'912	11'401'796
Rücknahme von Ansprüchen	-	-
Ausschüttungen	-12'793'034	-11'827'587
Wiederanlage	9'688'261	8'667'389
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	6'411'061	5'638'060
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres	346'898'841	358'819'030

VERWALTUNGSRECHNUNG (STAMMVERMÖGEN) PATRIMONIUM ANLAGESTIFTUNG

Vermögensrechnung¹²

AKTIVEN	30.06.2023 CHF	30.06.2024 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	6'602	113'878
Kurzfristige Forderungen	98'401	-
Aktive Rechnungsabrenzungen	28'494	65'300
Total Umlaufvermögen	133'497	179'178
Total Aktiven	133'497	179'178

PASSIVEN	30.06.2023 CHF	30.06.2024 CHF
Fremdkapital	46'250	77'344
Übrige Verbindlichkeit	9'481	30'222
Passive Rechnungsabrenzungen	36'769	47'122
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Gewinnvortrag	1'834	1'834
Erfolg Geschäftsjahr	-14'587	-
Total Stiftungskapital	87'247	101'834
Total Passiven	133'497	179'178

¹² Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

Erfolgsrechnung¹³

ERTRAG	01.01. - 30.06.2023 CHF	01.01. - 30.06.2024 CHF
Beiträge Anlagegruppen	27'655	57'313
Total Ertrag	27'655	57'313

AUFWAND	01.01. - 30.06.2023 CHF	01.01. - 30.06.2024 CHF
Organe und Anlageversammlung	-14'477	-28'654
Revisionsaufwand	-3'321	-1'634
Beiträge	-11'356	-10'725
Aufsicht	-6'250	-11'316
Verwaltungsaufwand	-6'928	-4'984
Total Aufwand	-42'242	-57'313
Erfolg Geschäftsjahr	-14'587	-

¹³ Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

PATRIMONIUM ANLAGESTIFTUNG – FONDATION DE PLACEMENT

LAUSANNE

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

ZÜRICH

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

ZUG

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

www.patrimonium.ch/anlagestiftung