

PATRIMONIUM ANLAGESTIFTUNG

Jahresbericht 2024

INHALT

JAHRESBERICHT 2024	5
WICHTIGE KENNZAHLEN ANLAGEGRUPPEN IMMOBILIEN	6
ORGANISATION UND ORGANE	8
ANLAGEGRUPPE WOHNIMMOBILIEN SCHWEIZ	
– Anlagetätigkeit und Ergebnisse	10
– Transaktionen und Bauprojekte	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
ANLAGEGRUPPE NACHHALTIGE INFRASTRUKTUR (EVERGREEN)	
– Anlagetätigkeit und Ergebnisse	37
– Wichtige Kennzahlen	38
– Anlageportfolio und Wertentwicklung	39
– Portfoliostruktur	41
JAHRESRECHNUNG	
– Vermögensrechnung	42
– Erfolgsrechnung	43
VERWALTUNGSRECHNUNG	
– Vermögensrechnung	45
– Erfolgsrechnung	46
ANHANG	47
– Kurzbericht Immobilien-Schätzungsexperten	55
– Bericht der Revisionstelle	56



JAHRESBERICHT 2024

Sehr geehrte Anleger

Das Marktumfeld für den Immobiliensektor zeigte sich im Geschäftsjahr aufgrund der stark sinkenden Inflation und Zinsen und der sich weiter verstärkenden Wohnungsknappheit verbessert. In diesem Umfeld verzeichneten die beiden Anlagegruppe Immobilien gute Wachstumsraten von gegen zehn Prozent und steigerten das Anlagevermögen auf über CHF 1.4 Mrd. Im Februar 2024 wurde die neue Anlagegruppe Nachhaltige Infrastruktur (evergreen) erfolgreich lanciert.

Die Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz akquirierte im abgeschlossenen Geschäftsjahr drei Bestandesliegenschaften und schloss das Neubauprojekt in Lausanne-Malley erfolgreich ab. Damit resultierte ein Wachstum des Anlagevermögens von CHF 81 Mio. auf CHF 969 Mio. Mit der erfolgreichen Kapitalerhöhung im November 2024 ist eine solide Finanzierung für weitere Akquisitionen und die geplanten und laufenden Gesamtsanierungs- und Umnutzungsprojekte im Volumen von rund CHF 60 Mio. sichergestellt. Die Pipeline an Entwicklungsprojekten bietet weiterhin attraktives Renditepotential. Als nächster wichtiger Meilenstein wird die Rechtskraft der Umzonung des Entwicklungsprojekts Spinnereiareal in Baar erwartet. Ein nächster Kapitalabruf erfolgt voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2025.

Die Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz konnte das Anlagevermögen mit der Akquisition der Liegenschaft in Saxon, mit Tertium als Betreiber, und den Investitionen bei den laufenden Neubauprojekten in Bülach und Kriens auf CHF 471 Mio. erhöhen. Das Neubauprojekt in Kriens (Alterswohnungen) wird Mitte 2025 in Betrieb genommen werden. Der Neubau in Bülach wurde im Herbst 2024 abgeschlossen. Aufgrund der Schwierigkeiten von Steiner AG, die Nachlassstundung erhalten hat, und des aktuellen Vermietungsstandes mussten Rückstellungen gebildet werden und der Schätzwert wurde durch Wüest Partner AG reduziert. Mit der Kapitalerhöhung von November 2024 ist die Anlagegruppe solide finanziert. Eine nächste Kapitalerhöhung für die Finanzierung von Akquisitionen für das Wachstum des Portfolios ist im ersten Halbjahr 2025 geplant.

Beide Anlagegruppen sind in einem langfristig attraktiven Markt ausgezeichnet positioniert und verfügen mit ihren Entwicklungsprojekten über erstklassiges Wertsteigerungspotential.

Die Anlagegruppe Nachhaltige Infrastruktur (evergreen) wurde im Februar des abgeschlossenen Geschäftsjahres erfolgreich lanciert und ermöglicht Anlegern den Zugang zu langfristigen, nachhaltigen Infrastrukturinvestitionen. Seit der Lancierung wurden bereits zwei Investitionen – eine Co-Investition sowie eine Primärinvestition – getätigt. Insgesamt umfasst das Portfolio inzwischen fünf Unternehmen.

Die Anlagegruppe verfolgt das Ziel, durch eine breite Diversifikation und stabile Erträge langfristigen Mehrwert zu schaffen. Der Investitionsbedarf im Bereich nachhaltiger Infrastruktur bleibt ein anhaltender Trend, der attraktive Chancen bietet. Für das erste Halbjahr 2025 zeichnet sich bereits eine vielversprechende Investitionspipeline ab.

Ruedi Stutz, der Geschäftsführer der Anlagestiftung seit Lancierung der ersten Anlagegruppe im Jahre 2010, hat sich nach 15 Jahren Auf- und Ausbau der Anlagestiftung für den frühzeitigen Ruhestand entschieden. Er wird sich als Stiftungsrat zur Verfügung stellen und wird vom Stiftungsrat an der nächsten Anlegerversammlung zur Wahl vorgeschlagen. Als Nachfolger per 1. April 2025 hat der Stiftungsrat Clemens Schreiber gewählt.

Die Anlagestiftung und der Geschäftsführer bedanken sich an dieser Stelle für das grosse Vertrauen der Anleger im letzten und den vergangenen Jahren.

Zürich, 15. April 2025



Philippe Augsburger
Präsident des Stiftungsrat



Ruedi Stutz
Geschäftsführer

WICHTIGE KENNZAHLEN ANLAGEGRUPPEN IMMOBILIEN

ANLAGEGRUPPE WOHNIMMOBILIEN SCHWEIZ ¹	31.12.2023 CHF	31.12.2024 CHF
Vermögens-Kennzahlen (in MCHF)		
Gesamtvermögen	899.4	985.0
Anlagevermögen	888.1	969.4
Nettovermögen	715.2	790.7
Fremdfinanzierungsquote	14.8%	13.7%
Werte pro Anspruch (in CHF)		
Kapitalwert	1'749.51	1'769.09
Nettoertrag Rechnungsperiode	40.27	40.23
Nettoinventarwert	1'789.77	1'809.32
Ausschüttung	40.00	40.00
Performance-Kennzahlen (in %)²		
	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024
Mietausfallquote	4.33	3.76
Betriebsgewinnmarge	64.90	65.17
TER _{ISA} (GAV) ³	0.50	0.49
TER _{ISA} (NAV) ³	0.66	0.61
Eigenkapitalrendite (ROE)	-0.06	3.29
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ³	0.15	2.85
Anlagerendite	-0.07	3.37
Ausschüttungsrendite	2.23	2.21
Ausschüttungsquote	99.33	99.43
Verzinsung Fremdfinanzierungen	1.85	1.16
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen in Jahren	0.49	1.37

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 Publikation der Kennzahlen von direkt in der Schweiz investierenden Immobilien-Anlagegruppen» vom 1. Januar 2007³ Stand 17. Mai 2024.

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

ANLAGEGRUPPE GESUNDHEITSIMMOBILIEN SCHWEIZ⁴	31.12.2023 CHF	31.12.2024 CHF
Vermögens-Kennzahlen (in MCHF)		
Gesamtvermögen	431.7	476.6
Anlagevermögen	428.1	471.4
Nettovermögen	344.9	381.2
Fremdfinanzierungsquote	17.5%	17.3%
Werte pro Anspruch (in CHF)		
Kapitalwert	1'164.57	1'144.01
Nettoertrag Rechnungsperiode	40.49	43.27
Nettoinventarwert	1'205.06	1'187.28
Ausschüttung	40.00	41.00
Performance-Kennzahlen (in %)⁵		
	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024
Mietausfallquote	1.65	1.07
Betriebsgewinnmarge	77.66	77.05
TER _{ISA} (GAV) ⁶	0.48	0.46
TER _{ISA} (NAV) ⁶	0.60	0.57
Eigenkapitalrendite (ROE)	1.26	1.94
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ⁶	1.19	1.68
Anlagerendite	1.26	1.85
Ausschüttungsrendite	3.32	3.45
Ausschüttungsquote	98.79	94.75
Verzinsung Fremdfinanzierungen	1.77	1.27
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen in Jahren	0.75	1.12
Restlaufzeit fixierter kommerzieller Mietverträge in Jahren (WAULT)	16.8	15.3

Wertpapiernummern

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Valoren-Nr.

28252771

ISIN

CH0282527719

⁴ Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen⁵ Die Berechnung richtet sich nach der KGAST-Richtlinie Nr. 1 «Berechnung und Publikation der Kennzahlen von direkt in der Schweiz investierenden Immobilien-Anlagegruppen» vom 1. Januar 2007⁷ Stand 17. Mai 2024.⁶ Berechnung durchschnittliches Gesamt- und Nettovermögen basierend auf Anfangs- und Endwerten der Berichts-Periode.

ORGANISATION UND ORGANE PER 31. DEZEMBER 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

Anlagekomitee Anlagegruppe Nachhaltige Infrastruktur (evergreen)

Christoph Syz	Patrimonium Asset Management AG
Alain Stocker	Patrimonium Asset Management AG
Reto Schwager	Patrimonium Asset Management AG
Philipp Gysler	Unabhängig

Investment Controlling

Patrimonium Asset Management AG

Schätzungsexperten

Wüest Partner AG, Genf/Zürich

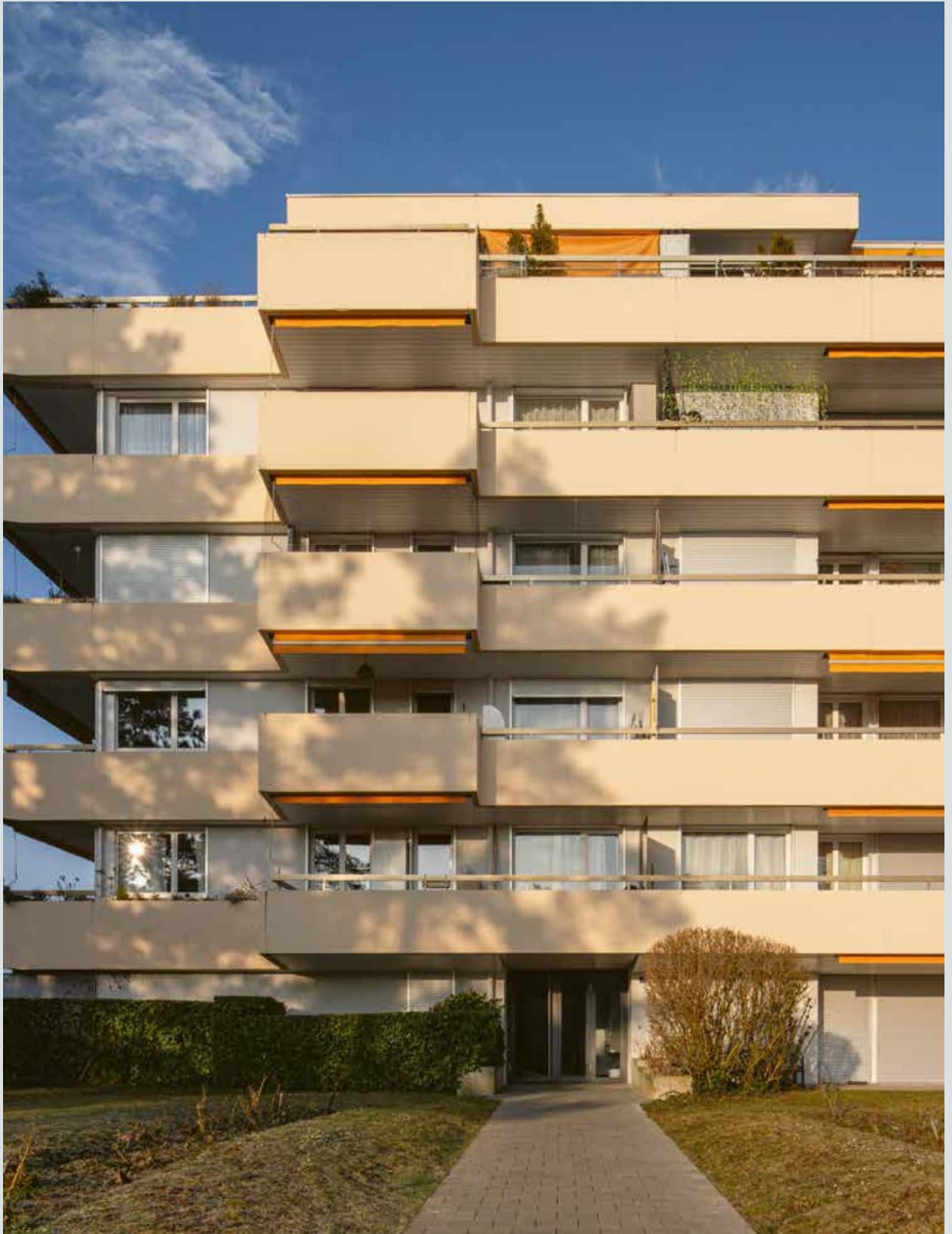
Revisionsstelle

BDO AG, Zürich

* Zeichnungsberechtigung kollektiv zu zweien

** Zeichnungsberechtigung kollektiv zu zweien mit einem Stiftungsrat

ANLAGEGRUPPE WOHNIMMOBILIEN SCHWEIZ



Chemin des Esserpys 5-7-11, Romanel-sur-Lausanne

Anlagentätigkeit und Ergebnisse

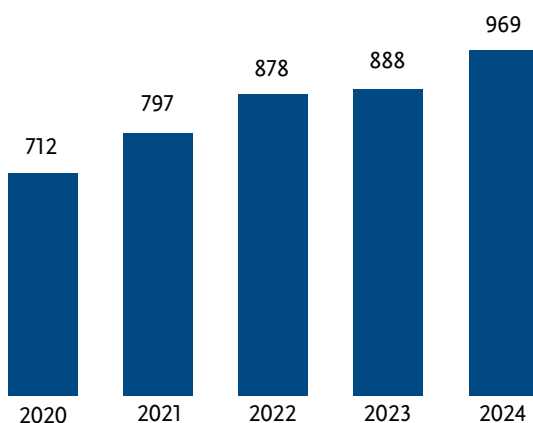
Portfolioentwicklung

Im Laufe des Geschäftsjahres konnten drei Wohnliegenschaften erworben werden in Lausanne, Chemin de la Prairie 50, (VD) für CHF 8.1 Mio., Romanel-sur-Lausanne, Chemin des Esserpys 5, 7, 11 (VD) für CHF 26 Mio. und in Villeneuve, Chemin du Cabinet 5-11 (VD) für CHF 29.1 Mio. Die Liegenschaft in Meyrin, Chemin de Grenet 18 (GE) wurde verkauft und ging am 26. Februar 2024 an den Käufer über (Kaufvertrag im Dezember 2023 unterzeichnet). Beim im September 2024 abgeschlossenen Neubauprojekt in Lausanne-Malley (VD) wurden in der Berichtsperiode rund CHF 9.4 Mio. investiert. Bei den laufenden Umbau- und Sanierungsprojekten weitere CHF 4.8 Mio. Das Anlagevermögen stieg per 31. Dezember 2024 auf CHF 969 Mio. (Vorjahr CHF 888 Mio.).

Per Ende Dezember 2024 umfasst das Portfolio 66 (Vorjahr 62) Bestandesliegenschaften, davon sind 4 Gesamtansierungsprojekte (Basel Kohlenberggasse, Muttentz Hofackerstrasse, Bellinzona und Versoix) und eine Baulandparzelle. Das Neubauprojekt in Lausanne Malley konnte per 1. Oktober 2024 fertiggestellt und ins Portfolio übertragen werden. Somit besteht kein Neubauprojekt mehr. Nach Regionen sind 53% (49%) in der Westschweiz und Genferseeregion, 35% (39%) in der Deutschschweiz und 12% (12%) in der Südschweiz investiert. Die Genferseeregion bleibt mit 44% (39%) die grösste Marktregion, gefolgt von der Nordwestschweiz mit 22% (24%), der restlichen Deutschschweiz mit insgesamt 13% (15%), der Südschweiz mit 12% (12%) und der Westschweiz mit 9% (10%).

Der Anteil der Wohnliegenschaften beträgt 86% (Vorjahr 83%), 6% (7%) der Liegenschaften haben eine gemischte Nutzung und 8% (10%) eine kommerzielle Nutzung. Die Erhöhung des Anteils der Wohnnutzung im Vorjahresvergleich ist auf die Akquisition von drei Wohnliegenschaften im Geschäftsjahr zurückzuführen. Eine Übersicht mit Grafiken zur Portfoliostruktur befindet sich auf Seite 17.

Anlagevermögen in MCHF per 31. Dezember



Ankäufe Bestandesliegenschaften

Am 29. Januar 2024 konnte die Wohnliegenschaft am Chemin de la Prairie 50 in Lausanne zu einem Kaufpreis von CHF 8.1 Mio 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 für CHF 26 Mio. und einer Bruttorendite von 4.5% unterzeichnet. Der Übergang von Nutzen und Schaden fand 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).

Am 6. Dezember 2024 konnte die Wohnliegenschaft am Chemin du Cabinet 5-11 in Villeneuve zu einem Kaufpreis von CHF 29.1 Mio. und einer Bruttorendite von 4.5% erworben werden. Der Übergang von Nutzen und Schaden fand rückwirkend auf den 1. Dezember 2024 statt. Die 2017 erbauten vier Wohngebäude verfügen über 57 Wohnungen sowie 84 Parkplätze mit einem ausgewogenen Wohnungsmix (18x2.5, 21x3.5, 11x4.5 und 7x5.5 Zimmer) und entsprechen den neuesten energetischen Standards (GEAK Note B für Gebäudehülle und Gesamtenergie sowie Note A für CO₂ Emissionen).

Neubauprojekte

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

Gesamtsanierungsprojekte

Im November 2024 konnte die Sanierung der 70 Wohnungen der Liegenschaft am Chemin de l'Ancien-Péage 2 und 4 in Versoix (GE) abgeschlossen werden. Im Jahr zuvor konnte bereits die energetische Sanierung nach knapp einem Jahr Bauzeit abgeschlossen werden. Dabei wurden die Aussenhülle isoliert sowie auf dem Dach und an einer Fassade Solarpanels installiert. Die Heizung wird 2025 von Gas auf Fernwärme mit erneuerbarer Energie umgestellt. Dadurch wird neu die GEAK Note B für Energieeffizienz erreicht (bisher Note D). Die Sanierung entspricht dem Standard HPE (haute performance énergétique) und wird im Kanton Genf während 20 Jahren von der Immobiliensteuer befreit. Die Kosten belaufen sich insgesamt auf CHF 10.5 Mio. Des Weiteren wird geprüft, die Gewerbeflächen im EG in Wohnen umzunutzen.

In Bellinzona (TI) erfolgte der Baustart für die energetische Sanierung und den Umbau der Liegenschaft im Juni 2024. Die drei Gebäude werden in zwei Etappen umgebaut. Die erste Etappe, Via San Gottardo 6, wird Ende März 2025 fertiggestellt und kann von den neuen Mietern bezogen werden. Die Sanierung in 2 Etappen ermöglicht den Umzug der verbleibenden Mieter der Gebäude Via San Gottardo 8 und 10 in die sanierten Wohnungen der Via San Gottardo 6. Die grossen Grundrisse (4.5 und 5.5 Zimmerwohnungen) werden verkleinert und insgesamt 47 zusätzliche Wohnungen erstellt. Die Gebäudehülle wird erneuert und die drei Gebäude werden neu mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe beheizt. Mit der Ausführung wird Implenja, Lugano, beauftragt. Das Investitionsvolumen ist mit rund CHF 12 Mio. budgetiert.

Der Baustart für das Renovations- und Umnutzungsprojekt der gemischt genutzten Liegenschaft an der Kohlenberggasse 19-23, Basel (BS) erfolgt innert Kürze und wird voraussichtlich bis im September 2026 abgeschlossen werden. Es ist vorgesehen, die bisher gemischt genutzte Liegenschaft komplett zu sanieren, die Büroflächen und Verkaufsflächen sowie die bisherigen grossen Wohnungen in insgesamt 79 kleine Wohnungen umzubauen. Die Gebäudehülle wird erneuert (Metallfassade). Die Liegenschaft ist bereits ans Fernheizungsnetz angeschlossen. Das Investitionsvolumen wird auf rund CHF 17 Mio. geschätzt. Für die Architektur zeichnete sich Morger Partner Architekten, Basel, verantwortlich. Die Bauausführung erfolgt durch Marti Gesamtleistungen AG, Bern.

Für die Liegenschaft an der Hofackerstrasse 61 in Muttenz (BL) wurde im Dezember 2024 die Baubewilligung für den Umbau und energetische Sanierung erteilt. Dabei sollen die 83 Einzelzimmer vergrössert und mit Badezimmern und Küchen ausgestattet und damit in vollwertige kleine Wohnungen umgenutzt werden. Die grosszügigen Gemeinschaftsflächen werden reduziert. Bei Fertigstellung wird die Liegenschaft über 87 Wohnungen (73 Studios und 14 2-Zimmerwohnungen) verfügen. Die Gebäudehülle wird komplett erneuert. Die Liegenschaft ist an das lokale Fernheizungsnetz angeschlossen. Die geplanten Investitionskosten be-

tragen CHF 13.5 Mio. und der Baustart ist für März 2025 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 Mio.

Bei der Liegenschaft in Etoy (VD) ist die energetische Sanierung im Dezember 2024 fertiggestellt worden. Auch hier wird das Gebäude besser isoliert und die Gasheizung durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe ersetzt. Die Investition beläuft sich auf CHF 1.5 Mio.

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 2. Quartal 2025 vorgesehen. Das Investitionsvolumen ist auf etwas über CHF 7 Mio. 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, ein Gerichtsentscheid wird dieses Jahr erwartet. 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 Mio. 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 Mio. (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 Mio. (CHF 21 Mio. 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. Nach durchgeführten Workshops mit allen Beteiligten (Eigentümern, Nachbarn und Bevölkerung) bleibt das erklärte Ziel der Gemeinde den Quartierplan so bald wie möglich neu aufzulegen. Das Areal wurde bereits in übergeordneten Planungsdokumenten als umzunutzender Sektor identifiziert, der vorwiegend für den Wohnungsbau vorgesehen ist. Ende 2024 konnte eine neue Rahmenvereinbarung zwischen der Gemeinde Crissier, dem Kanton Waadt und den Eigentümern unterzeichnet werden, wodurch der Prozess für die Erstellung eines neuen Quartierplans wieder aufgenommen werden konnte. Ein Zeitplan wurde validiert und soll bis Herbst 2026 zu einer öffentlichen Anhörung und einem Verfahren zur Annahme des Quartiers führen. 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) hat sich nach der positiven Abstimmung in der Gemeinde im November 2023 das Inkrafttreten des neuen Bebauungsplanes und der Zonenplanänderung aufgrund eines Rekurses verspätet und wird im laufenden Jahr erwartet. Aufgrund bestehender Mietverträge mit

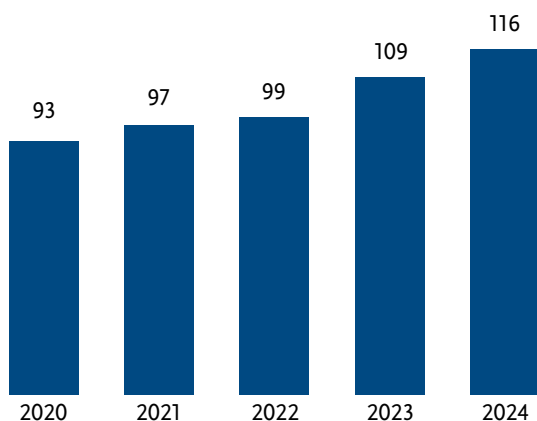
langen Laufzeiten wird der Neubau voraussichtlich in zwei Etappen erfolgen. Der Bebauungsplan und die neue Zone sehen eine gemischte Nutzung vor und ermöglichen einen Wohnanteil von rund 47% sowie eine vielfältige kommerzielle Nutzung. Bisher liegt das Areal in der Arbeitszone und wird rein kommerziell (Gewerbe, Büro, Verkauf und Lager) genutzt. Das Investitionsvolumen ist mit rund CHF 70 Mio. 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 Muttenerstrasse/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 43 Mio. 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 Muttens (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 beträgt rund CHF 15 Mio. im Falle eines Neubaus. Die Nachbarparzelle befindet sich ebenfalls im Entwicklungssperimeter und wurde 2021 von der Truststone real estate Sicav (ein von Patrimonium Asset Management AG verwalteter Fonds) erworben. Mit der Entwicklung des Areals wurde Losinger Marazzi AG, Basel, beauftragt.

Die im Oktober 2022 neu erworbene Liegenschaft an der Steinackerstrasse in Kloten (ZH) ist bis Ende 2026 an den bestehenden Mieter Lüchinger Schmid AG vermietet (kommerzielle Nutzung). Es ist geplant, die Parzellen weiterzuentwickeln, mit dem Ziel in den nächsten Jahren einen Neubau mit einem hohen Wohnanteil zu erstellen. Nach dem negativen Abstimmungsentscheid der Bevölkerung Klotens im November 2024 zur Revision der Bauzonenordnung, wird sich das Vorhaben um mehrere Jahre verzögern, und die Liegenschaft wird die nächsten Jahre weiter kommerziell genutzt werden. Das geplante Investitionsvolumen wird auf rund CHF 55 Mio. geschätzt, wovon 49% auf die Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz entfallen. Die Liegenschaft wird im Rahmen einer Miteigentümerschaft mit dem Patrimonium Swiss Real Estate (51%) gehalten.

Anzahl Anleger per 31. Dezember



Finanzierung

Die Fremdfinanzierungsquote belief sich per Stichtag 31. Dezember 2024 auf 13.7% und hat sich gegenüber dem Vorjahr (14.8%) leicht reduziert. Die Hypothekarschulden blieben dabei jedoch mit CHF 133 Mio. (Vorjahr CHF 132 Mio.) praktisch unverändert. Während des Geschäftsjahres wurden zwei Kapitalabrufe über insgesamt CHF 63.5 Mio. getätigt und Rücknahmen von Ansprüchen über CHF 8.3 Mio. wurden per 31.12.2024 vollzogen. 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%).

Die durchschnittliche Verzinsung der Fremdfinanzierungen lag per Stichtag 31. Dezember 2024 mit 1.16% unter dem Vorjahr (1.85%). Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Zinsen für die kurzfristigen Hypotheken und Darlehen analog zu den sukzessiven Leitzinssenkungen der Nationalbank gesunken sind (Tabelle Übersicht Hypotheken und Darlehen siehe Anhang Seite 52).

Der Nettoertrag belief sich im Geschäftsjahr 2024 auf CHF 17.6 Mio. und hat sich erwartungsgemäss gegenüber dem Vorjahreswert (CHF 16.1 Mio.) erhöht. Dies lässt sich auf die gestiegenen Mieterträge aus den bestehenden und neuen Liegenschaften, sowie auch auf tiefere Kosten für die Hypothekarzinsen zurückführen.

Die Ausschüttung von CHF 16.3 Mio. für das Geschäftsjahr 2023 erfolgte im Mai 2024. Dabei wurden CHF 5.4 Mio. in bar ausgeschüttet und CHF 10.9 Mio. kostenlos wiederangelegt.

Ende April 2024 wurden sämtliche bis dahin seit Anfang Jahr eingegangenen Kapitalzusagen von insgesamt CHF 12.4 Mio. abgerufen. Im November 2024 fand ein zweiter Kapitalabruf statt, wobei 50% der seit April neu eingegangenen Kapitalzusagen von insgesamt CHF 104.5 Mio. abgerufen werden konnten. Das abgerufene Kapital wurde hauptsächlich für die Finanzierung der Käufe der Liegenschaften in Lausanne, Romanel-sur-Lausanne und Villeneuve verwendet. Per Ende Dezember 2024 bestanden CHF 52.3 Mio. offene Kapitalzusagen (Vorjahr keine).

Ertragsentwicklung und Gesamterfolg

Der Sollmietertrag der Periode belief sich auf CHF 37.1 Mio. und stieg damit gegenüber dem Vorjahr (CHF 35.3 Mio.) an. Dieser Anstieg ist grösstenteils auf den Erwerb der neuen Liegenschaften, die Fertigstellung des Neubauprojektes in Lausanne Malley und des Neubauprojektes in Kriens im September 2023 zurückzuführen und hat den Verkauf Anfang 2024 der gewerblich genutzten Liegenschaft in Meyrin Grenet 18 bei weitem kompensiert.

Die Mietausfallquote konnte erneut gesenkt werden und belief sich auf 3.8% (Vorjahr 4.3%), was auf die gute Nachfrage nach Wohnungen in den meisten Liegenschaften zurückzuführen ist. Die Mietausfallquote der Liegenschaften mit Wohnnutzung liegt neu bei 2.7% (Vorjahr 3.7%).

Die Aufwendungen für den Unterhalt der Liegenschaften (Instandhaltung) im Verhältnis zum Sollmietertrag konnten etwas gesenkt werden und beliefen sich auf 10.2% (Vorjahr

11.2%), bleiben jedoch zusammen mit der Instandsetzung im Bereich der Vorjahre.

Die Aufwendungen bei der Instandsetzung betragen 12.5% und sind etwas höher im Vorjahresvergleich (11.6%). Dies ist hauptsächlich auf die Sanierung sämtlicher Wohnungen in Ancien péage 2+4, Versoix (VD) zurückzuführen.

Der Betriebsaufwand in Prozent des Sollmietertrages von 16.2% ist gegenüber dem Vorjahr (15.8%), leicht gestiegen, bleibt aber im Bereich der Vorjahre.

Die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) verbessert sich dieses Jahr erneut leicht auf 65.2% gegenüber dem Vorjahr (64.9%) was auf gestiegene Mietzinserträge sowie tieferen Leerstand zurückzuführen ist.

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres betrug CHF 17.6 Mio. (Vorjahr 16.1 Mio.). Die Zunahme erklärt sich hauptsächlich durch die höheren Mietzinseinnahmen und tieferen Leerstände, in einem geringeren Ausmass jedoch auch durch die gesunkenen Fremdfinanzierungskosten. Zusammen mit der Neubewertung des gesamten Portfolios resultierte ein Gesamterfolg von CHF 25.7 Mio. (Vorjahr CHF -0.44 Mio.). 2024 resultierte ein nicht realisierter Kapitalgewinn von leicht über CHF 8 Mio., im Vorjahr ein nicht realisierter Kapitalverlust von CHF 16.5 Mio.

Wertenwicklung Liegenschaften

Die Schätzungen der Liegenschaften werden von Wüest Partner AG je rund hälftig per 30. Juni und 31. Dezember aktualisiert. Im Geschäftsjahr wurden 15 Liegenschaften höher, 7 tiefer und 38 in etwa gleich bewertet.

Die angewendeten Diskontsätze wurden dabei im Juni 2024 um durchschnittlich 4 Basispunkte erhöht und im Dezember 2024 um durchschnittlich 1 Basispunkte gesenkt. Der durchschnittliche Diskontsatz lag bei der Portfoliohälfte, die im Juni 2024 aktualisiert wurde bei 3.01% (Vorjahr 2.97%) und im Dezember 2024 bei 3.00% (Vorjahr 3.01%). Die Bandbreite der Diskontsätze liegt zwischen 2.7% und 3.8% (Vorjahr 2.6% und 3.9%). Höhere Marktmieten und IST-Mieten wirkten sich positiv auf die Bewertungen aus, während sich höhere Kosten negativ auswirkten. Insgesamt resultierte für das Portfolio im Geschäftsjahr eine höhere Bewertung von rund einem 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.

Im Geschäftsjahr 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) konnten die Umbauarbeiten mit dem Ziel der Verbesserung der bestehenden Isolation der Gebäudehülle und der Ersatz der Gasheizung durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe abgeschlossen werden.

In Locarno (TI), Via Varesi 54 und 56, ist geplant die Ölheizungen durch Fernwärme zu ersetzen.

Die geplanten Gesamtsanierungsprojekte in Basel, Muttenz (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 im September fertiggestellte Liegenschaft in Lausanne-Malley wurde an das Fernwärmenetz angeschlossen.

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

Energiemix Basis Energiebezugsfläche nach Signa-Terre



■ Fernheizung 37%
■ Gas 28%
■ Heizöl 28%
■ Pellet 7%

Kennzahlen		(31.12.2022)	(31.12.2023)
1	Abdeckungsgrad		
	Wärme	79%	93%
	Allgemeinstrom	90%	96%
2	Energieträgermix *		
	Fernheizung	44%	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



Chemin de la Prairie 50, Lausanne

Transaktionen und Bauprojekte

01.01. – 31.12.2024

KÄUFE FERTIGE BAUTEN	Datum*	Kaufpreis in CHF
Lausanne, Ch de la Prairie 50	01.04.2024	8'100'000
Romanel-sur-Lausanne, Ch des Esserpys 5,7,11	01.07.2024**	26'000'000
Villeneuve, Ch. du Cabinet 5-11	01.12.2024**	29'100'000
Total		63'200'000

* Datum Übergang Nutzen und Schaden

** Grundbucheintragung per Ende Geschäftsjahr ausstehend

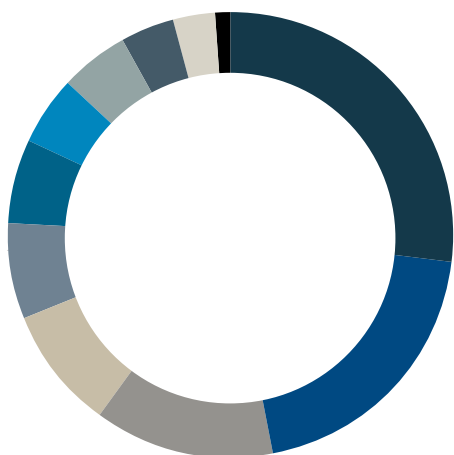
BAUPROJEKTE	Datum	Investitionen
Lausanne Malley, Rue du Grand-Pré 8-10	01.01. - 31.12.2024	9'388'483
Muttenz, Hofackerstrasse 61	01.01. - 31.12.2024	14'060
Basel, Kohlenberggasse 19-23	01.01. - 31.12.2024	441'215
Bellinzona, Via San Gottardo 6/8/10	01.01. - 31.12.2024	1'838'172
Versoix, Chemin de l'Ancien-Péage 2/4	01.01. - 31.12.2024	2'567'162
Total		14'249'092



Nidfelfdstrasse 2 u-v, Kriens

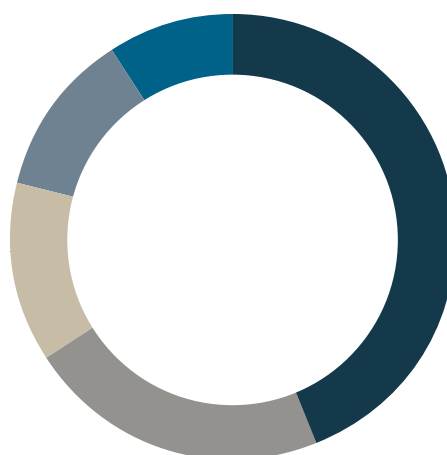
Portfoliostruktur nach Verkehrswerten per 31. Dezember 2024

Nach Kantonen
Basis Marktwert nach Wüest Partner



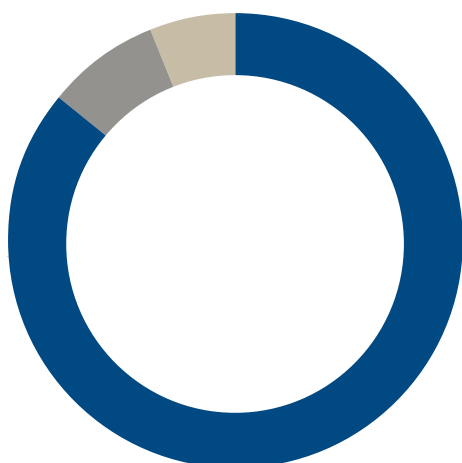
- VD 32%
- GE 19%
- BS 12%
- NE, SG, SO, ZH, LU 7%
- TI 6%
- AG 6%
- VS 5%
- BE 5%
- BL 4%
- ZG 3%
- FR 1%

Nach Marktregionen
Monitoring Regionen nach Wüest Partner



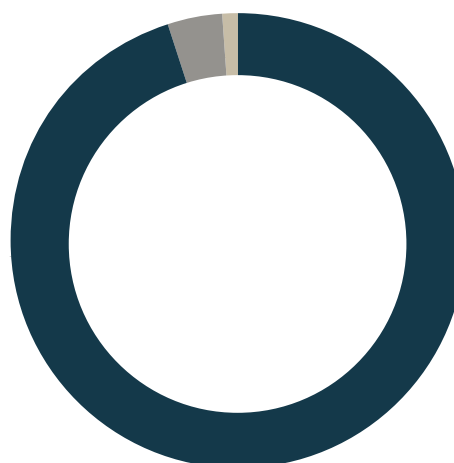
- Genfersee 44%
- NW-Schweiz 22%
- Südschweiz 12%
- Westschweiz 9%
- Deutschschweiz andere 13%

Nach Nutzungsarten
Basis Marktwert nach Wüest Partner



- Wohnen 86%
- Kommerziell 8%
- Gemischt 6%

Nach Objektstrategien
Basis Marktwert nach Wüest Partner



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

Inventar der Grundstücke per 31. Dezember 2024

WOHNLIEGENSCHAFTEN										
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 31.12.	Mietausfälle in CHF	Mietausfälle in % des Sollmietertrags
				2025	53	683'443'615	810'424'741	31'488'586	-851'941	2.7%
Bergdietikon	Egelseestrasse 8	AG	1983	6	1	3'122'338	4'187'000	168'846	-9'845	5.8%
Holderbank	Buchenweg 12,13,14,15	AG	2014	69	0	21'882'544	25'300'000	1'214'068	-26'132	2.2%
Oberrohrdorf	Badenerstrasse 6,8,10,12	AG	1963	36	0	7'386'092	10'970'000	505'439	-26'398	5.2%
Spreitenbach	Poststrasse 180	AG	1966	49	0	14'502'246	17'430'000	784'107	-28'771	3.7%
Bern	Gotenstrasse 21	BE	1959	20	3	5'393'295	8'977'000	352'625	-7'628	2.2%
Bern	Wylerfeldstrasse 11	BE	1975	24	0	4'850'155	5'296'000	274'761	-6'726	2.4%
Burgdorf	Eyfeldweg 1-3	BE	1956	18	0	2'622'442	3'691'000	171'708	-345	0.2%
Hindelbank	Unterdorfweg 6-8	BE	1965	12	0	3'162'312	3'714'000	167'880	-	0.0%
Kirchlindach	Lindachstrasse 15C	BE	1998	9	0	2'897'828	2'700'000	148'941	-1'053	0.7%
Krauchthal	Aegerte 13	BE	1996	9	0	2'297'828	2'214'000	134'296	-22'577	16.8%
Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 76 c,d,e	BE	1996	24	0	8'466'191	9'237'000	509'029	-19'337	3.8%
Pratteln	Augsterheglistrasse 52,54,56	BL	1964	21	0	6'653'592	8'115'000	354'121	-41'237	11.6%
Basel	Erlkönigweg 31-41	BS	2015	48	0	19'764'001	31'500'000	1'137'300	-78'169	6.9%
Basel	St. Jakobs-Strasse 187-191	BS	2020	117	3	46'493'016	67'940'000	2'505'706	-56'398	2.3%
Bernex	Chemin du Pré-Polly 12	GE	1977	6	0	2'299'806	3'155'000	134'856	-	0.0%
Bernex	Chemin Sous-le-Têt 27,28,30	GE	1970	22	0	9'682'416	14'270'000	584'197	-15'369	2.6%
Genf	Rue de Lyon 14	GE	1960	26	4	12'435'632	14'160'000	531'243	-12'883	2.4%
Genf	Rue de Neuchâtel 8	GE	1959	21	2	11'860'162	12'920'000	479'851	-	0.0%
Grand Lancy	Avenue des Communes-Réunies 62/76	GE	1967	162	9	48'449'827	59'350'000	2'336'191	-80'125	3.4%
Meyrin	Avenue François-Besson 22	GE	1967	28	1	7'913'967	11'398'199	535'622	-17'756	3.3%
Meyrin	Avenue de Mategnin 67/69	GE	1967	34	0	12'476'269	18'940'251	772'640	-4'540	0.6%
Vernier	Rue Grange-Lévrier 12/13	GE	1976	47	0	16'365'746	20'250'000	933'836	-	0.0%
Versoix	Chemin de l'Ancien-Péage 2/4	GE	1963	70	5	30'944'769	30'770'000	1'035'926	-9'312	0.9%
Kriens	Nidfildstrasse 2u-v	LU	2023	104	0	23'218'775	24'720'000	1'241'971	-7'865	0.6%
Le Landeron	Route de la Neuveville 43/43a/43b	NE	1902	24	0	5'948'120	5'315'000	267'235	-60'964	22.8%
St-Aubin-Sauges	Rue du Senet 5	NE	1971	10	4	4'181'950	3'967'000	200'087	-2'520	1.3%
Sargans	Ragazerstrasse 37a	SG	1994	11	0	2'910'756	3'186'000	183'780	-5'718	3.1%
Locarno	Via Angelo Nessi 42	TI	1969	42	0	9'213'173	9'551'000	451'513	-23'780	5.3%
Locarno	Via Dr. Giovanni Varesi 54,56	TI	1967	56	0	12'388'062	12'820'000	602'411	-548	0.1%
Lugano	Via Marco da Carona 19-27 et Via Ferri 22-26	TI	1948	79	0	24'799'721	21'455'167	630'210	-21'119	3.4%
Lugano	Via al Gaggio 15	TI	2020	14	0	6'619'005	6'480'256	233'950	-2'112	0.9%
Aigle	Chemin des Dents-du-Midi 42	VD	1990	23	0	5'825'483	5'793'000	330'463	-5'771	1.7%
Bussigny	Rue de l'industrie 5	VD	1963	16	0	5'219'470	5'000'000	198'764	-	0.0%
Crissier	Ch des Lentillières 5d-g	VD	2020	90	6	43'010'766	57'470'000	2'265'805	-15'649	0.7%
Epalinges	Le Grand-Chemin 59	VD	1984	9	0	3'268'748	4'078'000	204'575	-3'849	1.9%
Etoy	Clos-Devant 2, 4, Jura 1	VD	1992	24	2	10'480'013	12'489'572	538'910	-11'826	2.2%
Lausanne	Chemin Aimé-Steinlen 10	VD	2002	12	0	5'960'094	9'155'000	365'974	-6'770	1.8%
Lausanne	Route du Châtelard 52,52a,52b	VD	1970	39	5	14'355'624	16'830'000	703'473	-	0.0%
Lausanne	Ch de la Prairie 50	VD	1988	20	0	8'565'550	8'788'000	275'531	-7'688	2.8%
Lausanne Malley	Rue du Grand-Pré 8-10	VD	2024	76	0	34'784'637	39'960'000	374'356	-106'840	28.5%
Mézières	Chemin de l'Ancien-Tram 2,4,6,8,10	VD	2012	55	0	17'871'646	21'490'000	1'114'912	-9'968	0.9%
Payerne	Rue de la Gare 4-4bis	VD	1993	24	3	6'066'436	6'632'000	395'078	-10'781	2.7%

WOHNLIEGENSCHAFTEN										
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 31.12.	Mietausfälle in CHF	Mietausfälle in % des Sollmietertrags
Pully	Chemin de Villardiez 40	VD	1965	10	0	3'090'902	3'765'000	145'206	-720	0.5%
Romanel-sur-Lausanne	Ch des Esserpys 5,7,11	VD	1973	65	0	27'021'490	27'040'000	569'769	-978	0.2%
Servion	Chemin du Moléson 1,3,5,7	VD	1992	24	0	7'304'682	9'062'000	526'477	-9'233	1.8%
Servion	Route du Vieux-Collège 5/7	VD	1991	39	0	10'802'296	12'650'000	698'391	-	0.0%
St. Prex	Chemin du Cherrat 8	VD	1974	19	0	4'633'165	6'655'542	256'348	-2'400	0.9%
Vevey	Chemin de Pomey 14A	VD	1963	17	0	5'943'776	6'015'754	259'168	-5'673	2.2%
Villeneuve	Ch. du Cabinet 5-11	VD	2017	57	0	30'550'793	30'750'000	97'853	-	0.0%
Martigny	Rue des Finettes 32	VS	1975	66	0	12'849'842	14'480'000	777'202	-30'073	3.9%
Port-Valais	Les vieilles Chenevières 76a/b, 80a/b	VS	2018	33	2	14'579'427	14'930'000	668'138	-16'126	2.4%
Sion	Avenue de Pratitori 29	VS	1962	29	3	5'980'454	5'865'000	278'486	-12'000	4.3%
Vouvry	Rue du Vieux-Port 5/7	VS	1964	45	0	10'283'591	12'280'000	624'006	-5'049	0.8%
Oberengstringen	Zürcherstrasse 153	ZH	1951	9	0	2'265'736	2'872'000	135'860	-1'320	1.0%
Rümlang	Friedackerstrasse 7	ZH	1955	6	0	1'526'958	2'395'000	99'495	-	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
				110	32	40'657'943	42'738'536	1'463'844	-92'968	6.4%
Muttenz	St. Jakob-Strasse 84/86	BL	1948	7	6	7'505'671	9'223'000	446'354	-13'445	3.0%
Fribourg	Villars 37	FR	1989	79	20	13'085'644	12'758'536	113'948	-	0.0%
Solothurn	Oberer Winkel 1-3, Berntorstrasse 6	SO	1986	12	3	5'846'542	5'077'000	276'222	-33'276	12.0%
Yverdon	Rue du Lac 49, Rue du Collège 2	VD	1960	12	3	14'220'086	15'680'000	627'320	-46'247	7.4%
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	178	64'444'996	66'368'797	3'580'940	-423'401	11.8%
Bern	Wangenstrasse 86a	BE	2002	0	15	9'357'494	8'235'000	165'189	-7'820	4.7%
Birsfelden	Rheinfelderstrasse 2, Muttenzerstrasse 1,3,5,7	BL	1983	1	3	7'136'382	6'648'847	179'686	-2'356	1.3%
Meyrin	Ch. Grenet 18	GE	1995	0	6	-	-	20'057	-561	2.8%
Baar	Langgasse 40, Haldenstrasse 1/3/5	ZG	1903	0	125	26'472'506	27'502'566	1'836'588	-379'161	20.6%
Kloten	Steinackerstrasse 35, 37, 39	ZH	1978	0	29	21'478'614	23'982'384	1'379'420	-33'503	2.4%
TOTAL FERTIGE BAUTEN				Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 31.12.	Leerstand	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				2136	263	788'546'554	919'532'074	36'533'370	-1'368'310	3.7%
BAUPROJEKTE										
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 31.12.	Leerstand	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				169	9	47'097'994	42'512'856	617'300	-29'650	4.8%
Muttenz	Hofackerstrasse 61	BL	1974	85	0	9'784'630	10'060'000	2'500	-	0.0%
Basel	Kohlenberggasse 19-23	BS	1971	42	8	25'041'642	20'091'215	327'465	-6'850	2.1%
Bellinzona	Via San Gottardo 6/8/10	TI	1967	42	1	12'271'722	12'361'641	287'335	-22'800	7.9%
TOTAL BAUPROJEKTE				Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 31.12.	Leerstand	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				169	9	47'097'994	42'512'856	617'300	-29'650	4.8%
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	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. – 31.12.	Leerstand	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				2305	272	844'326'864	969'404'930	37'150'670	-1'397'960	3.8%

Jahresrechnung

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Vermögensrechnung⁸

AKTIVEN	31.12.2023 CHF	31.12.2024 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	2'953'399	3'734'686
Kurzfristige Forderungen	8'099'874	11'376'650
Aktive Rechnungsabgrenzungen	251'059	457'830
Total Umlaufvermögen	11'304'332	15'569'166
Anlagevermögen		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) MEG	8'259'000	7'360'000
Angefangene Bauten (inkl. Land)	27'199'773	42'512'856
Fertige Bauten (inkl. Land)	788'719'987	855'288'588
Fertige Bauten (inkl. Land) MEG	63'960'982	64'243'486
Total Anlagevermögen	888'139'742	969'404'930
Total Aktiven	899'444'074	984'974'096

PASSIVEN	31.12.2023 CHF	31.12.2024 CHF
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	12'007'868	20'819'733
Passive Rechnungsabgrenzungen	6'941'228	7'157'584
Hypothekarschulden	131'563'000	133'173'500
Latente Steuern	33'712'923	33'097'494
Total Fremdkapital	184'225'019	194'248'311
Nettovermögen	715'219'055	790'725'785
Total Passiven	899'444'074	984'974'096

⁸ Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

Erfolgsrechnung⁹

	01.01. - 31.12.2023 CHF		01.01. - 31.12.2024 CHF	
Mietertrag netto	33'818'116	95.7%	35'752'710	96.2%
Soll-Mietertrag (netto)	35'349'616	100.0%	37'150'670	100.0%
Minderertrag Leerstand	-1'517'185	-4.3%	-1'273'806	-3.5%
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-14'315	0.0%	-124'154	-0.3%
Unterhalt Immobilien	-8'075'823	-22.8%	-8'442'878	-22.7%
Instandhaltung	-3'988'934	-11.2%	-3'816'633	-10.2%
Instandsetzung	-4'086'889	-11.6%	-4'626'245	-12.5%
Betriebsaufwand	-5'595'202	-15.8%	-6'013'561	-16.2%
Ver- und Entsorgungskosten	-16'754	0.0%	-29'887	-0.1%
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-1'618'880	-4.6%	-1'631'098	-4.5%
Forderungsverluste' Delkredereveränderung	-401'516	-1.1%	-186'412	-0.5%
Versicherungen	-403'349	-1.1%	-425'593	-1.1%
Bewirtschaftungshonorare	-1'386'543	-3.9%	-1'437'721	-3.9%
Vermietungs- und Insertionskosten	-202'889	-0.6%	-191'261	-0.5%
Steuern und Abgaben	-974'539	-2.8%	-1'055'193	-2.8%
Übriger operativer Aufwand	-590'732	-1.7%	-1'056'396	-2.8%
Operatives Ergebnis	20'147'091	57.0%	21'296'271	57.3%
Sonstige Erträge	661'508	1.9%	541'733	1.5%
Zinsertrag	19'407	0.1%	5'277	0.1%
Sonstige Erträge	642'101	1.8%	536'456	1.4%
Finanzierungsaufwand	-2'470'849	-7.0%	-2'183'459	-5.9%
Hypothekarzinsen	-2'457'865	-7.0%	-1'765'366	-4.8%
Sonstige Passivzinsen	-12'984	0.0%	-418'093	-1.1%
Verwaltungsaufwand	-2'893'173	-8.2%	-3'121'505	-8.4%
Management Fees	-2'633'152	-7.4%	-2'872'793	-7.7%
Vergütung an Verwaltungsrechnung	-66'563	-0.2%	-74'949	-0.2%
Schätzungsaufwand	-134'813	-0.4%	-112'268	-0.3%
Revisionsaufwand	-57'540	-0.2%	-59'793	-0.2%
Übriger Verwaltungsaufwand	-1'105	0.0%	-1'702	0.0%
Ertrag/Aufwand aus Mutation Ansprüche	646'180		1'048'144	
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	646'180		1'236'380	
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-		-188'236	
Nettoertrag des Rechnungsjahres	16'090'755		17'581'184	

⁹ Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

	01.01. - 31.12.2023 CHF	01.01. - 31.12.2024 CHF
Total realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-	65'066
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-	65'066
Realisierter Erfolg Rechnungsjahr	16'090'755	17'646'250
Nicht realisierte Kapitalgewinne (netto)	-16'534'462	8'034'576
Nicht realisierte Kapitalgewinne	5'430'842	11'631'945
Nicht realisierte Kapitalverluste	-23'772'974	-4'212'798
Veränderung latente Steuern	1'807'670	615'429
Gesamterfolg der Berichtsperiode	-443'707	25'680'826

ENTWICKLUNG ANSPRUCHSBESTAND	01.01. - 31.12.2023 Ansprüche	01.01. - 31.12.2024 Ansprüche
Bestand zu Beginn des Rechnungsjahres	350'481.4663	399'614.4753
Ausgaben	49'133.0090	42'093.3514
Rücknahmen	-	-4'678.9974
Bestand am Ende des Rechnungsjahres	399'614.4753	437'028.8293

VERÄNDERUNG NETTOVERMÖGEN	01.01. - 31.12.2023 CHF	01.01. - 31.12.2024 CHF
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	642'644'210	715'219'055
Ausgabe von Ansprüchen (Kapitalabruf)	78'650'010	63'515'388
Rücknahme von Ansprüchen	-	-8'277'568
Ausschüttungen	-16'912'885	-16'259'028
Wiederanlage	11'281'427	10'847'112
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	-443'707	25'680'826
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres	715'219'055	790'725'785

ANLAGEGRUPPE GESUNDHEITSIMMOBILIEN SCHWEIZ



Rue Georges Jordil 2-4, Freiburg

Anlagentätigkeit und Ergebnisse

Portfolioentwicklung

In der Berichtsperiode 2024 konnte die Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz bedeutende Fortschritte verzeichnen. Eine der wichtigsten Entwicklungen war die Akquisition eines Pflegeheims in Saxon (VS) im Oktober 2024. Diese Akquisition erweiterte das Portfolio auf insgesamt siebzehn Liegenschaften und trug zur Diversifikation bei. Dies einerseits regional durch die Aufnahme eines neuen Kantons und andererseits durch die Aufnahme eines weiteren Betreibers.

Zusätzlich zu dieser Akquisition wurden erhebliche Investitionen in Neubauprojekte in Kriens (LU) und Bülach (ZH) getätigt, mit einem Gesamtvolumen von CHF 19.0 Mio. Besonders erfreulich ist, dass das Neubauprojekt in Bülach am 31. Oktober 2024 erfolgreich abgeschlossen wurde und nun unter den fertigen Bauten bilanziert wird. Das Neubauprojekt in Kriens wird voraussichtlich Ende Juni 2025 fertiggestellt.

Die Projektquote wurde durch die Fertigstellung der Gebäude in Bülach und in Kriens im Juni 2025 weiter reduziert. Zusammen mit der Aktualisierung der Schätzungen des Portfolios per 30. Juni und 31. Dezember 2024 (je hälftig) stieg das Anlagevermögen in der Berichtsperiode von CHF 428.1 Mio. (31.12.2023) auf CHF 471.4 Mio. per 31. Dezember 2024.

Diese Entwicklungen verdeutlichen ein kontinuierliches Engagement für Wachstum und Diversifikation sowie die Umsetzung von Neubauten gemäss ESG-Richtlinien.

Auf Basis der Sollmieteinnahmen per 31. Dezember 2024 beträgt der Anteil mit medizinischer Nutzung 76% (Vorjahr 73%) und der Anteil ohne medizinischer Nutzung 24% (27%).

34% (39%) des Portfolios entfallen dabei auf Kliniken, 22.4% (20%) auf medizinische Zentren, 19.7% (14%) auf Pflegeheime, 14.8% (17%) auf Alterswohnungen, 2.8% (3%) auf Wohnungen, 1.7% (2%) auf andere Nutzungsformen im Gesundheitssektor und 4.6% (5%) auf übrige Nutzungen. Eine Übersicht mit Grafiken befindet sich auf Seite 31.

Die gewichtete Restlaufzeit der fixierten kommerziellen Mietverträge ohne Wohnnutzung (WAULT) ist gegenüber 2023 von 16.8 Jahren auf 15.3 Jahre per Ende des Geschäftsjahres 2024 leicht gesunken.

Käufe Liegenschaften

Kauf Saxon (VS)

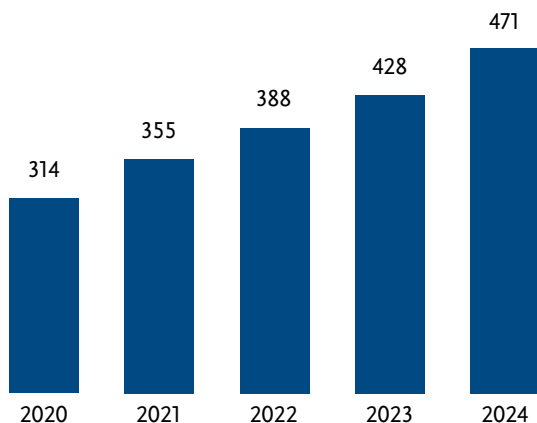
Im Oktober 2024 erwarb die Anlagegruppe ein Pflegeheim in Saxon (VS), das 72 Zimmer und 14 Alterswohnungen umfasst. Die gesamte vermietbare Fläche beträgt 5'172 m². Die Parzelle liegt im Osten der Gemeinde Saxon, innerhalb eines Gesundheitshubs, der eine Klinik, ein Pflegeheim, ein regionales sozialmedizinisches Zentrum mit Spitex, Arztpraxen, eine Apotheke und zahlreiche Alterswohnungen umfasst.

Das Pflegeheim wird von der Tertium-Gruppe betrieben, mit einer verbleibenden Mietdauer von 12 Jahren und einer Verlängerungsoption. Die Nachfrage nach Langzeitaufenthaltsbetten in Pflegeheimen im Kanton Wallis ist hoch. Das Wallis gehört zu den Schweizer Kantonen mit den wenigsten Langzeitaufenthaltsbetten pro 1'000 Einwohner im Alter von 80 Jahren und älter. Laut kantonaler Planung werden bis Ende 2025 über 400 zusätzliche Langzeit-Pflegeheimbetten benötigt, und bis 2030 sowie 2040 wird der Bedarf weiter steigen, da die Bevölkerung immer älter wird.

Das im Jahr 2015 errichtete Gebäude befindet sich in einem hervorragenden Zustand. Es ist an die Fernwärme angeschlossen und erfüllt die ESG-Kriterien vollständig. Aktuell sind keine CAPEX budgetiert.

Die Gesamtinvestition beträgt CHF 31 Mio., mit einer erwarteten Bruttorendite von 4.65%.

Anlagevermögen in MCHF per 31. Dezember



Abgeschlossene Neubauprojekte

Neubauprojekt in Bülach (ZH)

Im März 2023 wurde der Kaufvertrag für ein Grundstück und ein Neubauprojekt für ein Gesundheitsgebäude mit der Steiner AG unterzeichnet. Die Liegenschaft entstand direkt neben dem Bahnhof Bülach im neuen „Glasiquartier“, einem gemischt genutzten Areal mit rund 580 Wohnungen, 62 Alterswohnungen, einem Pflegezentrum mit 40 Zimmern sowie Restaurants, Läden und Gewerbeflächen.

Das Gebäude umfasst 4'135 m² gewerblich genutzte Mietflächen, verteilt auf fünf Stockwerke. Die Steiner AG war als Totalunternehmerin für die Realisierung des Projekts verantwortlich, während die Frutiger AG als Subunternehmerin fungierte. Im Oktober 2024 wurde das Gebäude im Edelrohbau geliefert.

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 und wurde dann um weitere vier Monate bis Februar 2025 verlängert.

Die Anlagegruppe bezahlte den Sub-Generalunternehmer Frutiger direkt, was die Fortsetzung der Bauarbeiten sichergestellt hat, und die Abnahme der Bruttogeschossflächen konnte wie geplant Ende August 2024 erfolgen. Die vollständige Abnahme des Gebäudes und der technischen Anlagen erfolgte im Oktober 2024.

Steiner AG war mit der Erstvermietung beauftragt. Angesichts der Situation mit Steiner wurde jedoch die Agentur H&B Real Estate AG mit der Erstvermietung beauftragt. Ein erster Mietvertrag mit indexierter Miete für eine Fläche von über 200 m² und einer Laufzeit von 10 Jahren wurde mit einer kardiologischen Praxis unterzeichnet. Weitere fortgeschrittene Verhandlungen sind mit Psychiater, Ärzten und mehreren Akteuren im Gesundheitsbereich am Laufen.

Aufgrund der Unsicherheiten über die Zukunft der Steiner AG hat die Anlagegruppe mögliche Mehrkosten von rund CHF 3 Mio. bilanziert. Die endgültige Bewertung von Wüest Partner bei der Abnahme des Gebäudes war um CHF 4.9 Mio. niedriger als anfänglich geschätzt, aufgrund des Wegfalls der Mietgarantie, einem tieferen Vermietungsstand sowie tieferer Marktmieten.

Laufende Neubauprojekte

Neubauprojekt Alterswohnungen in Kriens (LU)

Seit dem Baustart im Januar 2022 verlaufen die Bauarbeiten für die Alterswohnungen in Kriens weiterhin planmässig. Die Fertigstellung ist für Juni 2025 vorgesehen. Die längere Bauzeit ist auf die Entwicklung des neuen Quartiers in zwei Phasen zurückzuführen. 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 im ersten Stockwerk umfassen. Die Alterswohnungen werden mit dem Label „LEA“ (Living Every Age) zertifiziert. Losinger Marazzi AG ist als Totalunternehmer für die Realisierung der Überbauung verantwortlich. Das Investitionsvolumen für das Projekt beträgt rund CHF 34 Mio. Die Firma Trevita AG aus Horgen wurde mit der Vermietung, dem Betrieb und den Dienstleistungen beauftragt. Mögliche Serviceleistungen für die Bewohner umfassen individuelle Pflegedienste, Mahlzeitservices, Wohnungspflege, Textilreinigung und weitere. Im Erdgeschoss ist ein Gemeinschaftsbereich mit Rezeption, Esszimmer mit Küche, Fitness, Lesebereich und Kreativwerkstatt geplant. Die Vermietung der Wohnungen startete im November 2024. Bereits sechs Monate vor der Übergabe des Gebäudes konnten mehrere Mietverträge abgeschlossen werden, was ein sehr positives Signal für die Vermietung des Gebäudes darstellt.

Umbauprojekte

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

Im Laufe des ersten Halbjahres 2023 wurde die Baugenehmigung für die Aufstockung in La Chaux-de-Fonds (NE) 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. Aufgrund der seit dem Baugesuch verstrichenen Zeit wurde das Projekt optimiert, um die Baukosten zu reduzieren und die erwartete Rendite zu erreichen. Ein Baubeginn ist im Sommer 2025 geplant. Das Investitionsvolumen beträgt rund CHF 6.5 Mio. Das Projekt zielt darauf ab, eine Bruttorendite der Liegenschaft nach Fertigstellung von etwa 5.1% zu erzielen und einen potenziellen Aufwertungsgewinn zu generieren.

Die Baugenehmigung für das Aufstockungsprojekt in Freiburg (FR) verzögerte sich aufgrund eines Einspruchs. Im ersten Halbjahr 2024 wurde die Genehmigung erteilt, nachdem die Gespräche mit den Einsprechern erfolgreich abgeschlossen und die Einsprüche zurückgezogen wurden. Geplant ist der Bau von zwei zusätzlichen Stockwerken, die SIA-Norm 500 konforme Wohnungen für ältere Menschen bieten sollen, mit einer erwarteten Bruttorendite von etwa 5%. Das Investitionsvolumen beträgt rund CHF 7 Mio. Eine sorgfältige Planung und Koordination mit den Ärzten der Klinik ist unerlässlich, bevor die Bauarbeiten voraussichtlich in der zweiten Hälfte des Jahres 2025 beginnen können.

An der Kriegackerstrasse 100, Muttenz (BL) wurde der 7. Stock des „Rennbahntowers“ vollständig an zwei Mieter vermietet. Eine Klinik hat sich verpflichtet, eine Fläche von 230 m² für eine Dauer von 8 Jahren zu mieten, die für eine neue Sterilisationsstation genutzt wird. Eine externe Firma, die im Import-/ Exporthandel mit Medikamenten tätig ist, hat einen Mietvertrag über 370 m² mit einer Laufzeit von 10 Jahren unterzeichnet und plant, die Mietfläche als Bürofläche zu nutzen. Die Mieterausbauten sind im Gange. Das Einzugsdatum ist auf den 1. Juni 2025 vereinbart, währenddem die Mietfläche der Klinik im Herbst 2025 übergeben werden sollen. Alle Flächen des Gebäudes sind damit voll vermietet.

Entwicklungsprojekte

Entwicklungsprojekt Route de Villars 37 in Freiburg (FR)

Im Mai 2022 erwarb die Anlagegruppe gemeinsam mit der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz die gemischt genutzte Liegenschaft „Au Parc Hôtel“ an der Route de Villars 37 in Freiburg. Beide Anlagengruppen halten jeweils 50% der Anteile. Die zentral gelegene Liegenschaft befindet sich in unmittelbarer Nähe des Kantonsspitals Freiburg und wird derzeit als Hotel, Büro-/Arztpraxen, Verkaufsflächen sowie einige Wohnungen genutzt. Ab Ende 2025 ist ein Ersatzneubau auf dem Areal geplant. Zusammen mit HRS Real Estate AG und der Stadt Freiburg wurde ein Projekt entwickelt, das eine Erhöhung des Wohnanteils sowie den Ausbau der Flächen für Gesundheitsnutzung vorsieht. Nach diversen Workshops mit der Stadt und dem Kanton im Jahr 2022 wurde das Projekt in der ersten Hälfte des Jahres 2023 hinsichtlich Kosten und Mietflächen optimiert. Geplant sind über 10'000 m² Fläche für Wohnungen, Alterswohnungen, ein mögliches Patientenhotel sowie Mietflächen für Arztpraxen und medizinische Nutzung. Die Baubewilligung wurde im Dezember 2023 beantragt, ist jedoch aufgrund einer Einsprache eines Nachbarn derzeit noch ausstehend. Das Investitionsvolumen für den Neubau beträgt rund CHF 42 Mio., wovon die Anlagegruppe etwa CHF 21 Mio. trägt.

Baulandparzelle „En Chise“ in Crissier (VD)

Im Dezember 2019 erwarb die Anlagegruppe für rund CHF 2.2 Mio. einen Miteigentumsanteil von 1/14 an einer Baulandparzelle in Crissier. Diese Parzelle liegt gegenüber dem Quartier Oassis und verbindet neuere Quartiere mit dem alten Dorfzentrum, was sie zu einem zentralen Standort für die Gemeindeentwicklung macht. Die Parzelle ist gut erschlossen, und eine direkte Busverbindung nach Lausanne ist für 2025 geplant. Auf dem Grundstück sollte das Quartier „En Chise“ mit Wohn- und Gewerbenutzung entstehen. Im Juni 2023 lehnte die Bevölkerung von Crissier jedoch den Gestaltungsplan zur Umnutzung von einer Industriezone in eine gemischt genutzte Zone ab. Daher behält das Grundstück seine ursprünglichen Rechte als Industriezone gemäss der geltenden Bauzonenordnung.

Nach durchgeführten Workshops mit allen Beteiligten (Eigentümern, Nachbarn und Bevölkerung) bleibt das erklärte Ziel der Gemeinde den Quartierplan so bald wie möglich neu aufzulegen. Das Areal wurde bereits in übergeordneten Planungsdokumenten als umzunutzender Sektor identifiziert, der vorwiegend für den Wohnungsbau vorgesehen ist. Ende 2024 konnte eine neue Rahmenvereinbarung zwischen

der Gemeinde Crissier, dem Kanton Waadt und den Eigentümern unterzeichnet werden, wodurch der Prozess für die Erstellung eines neuen Quartierplans wieder aufgenommen werden konnte. Ein Zeitplan wurde validiert und soll bis Herbst 2026 zu einer öffentlichen Anhörung und einem Verfahren zur Annahme des Quartiers führen.

Vor diesem Hintergrund verzichtet die Anlagegruppe momentan auf eine 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 7'546 m² grosses Baulandgrundstück in Ingenbohl-Brunnen, angrenzend an die bestehende Parzelle der AMEOS Seeklinikum Brunnen. Dieser Kauf ermöglicht es der Anlagegruppe, die zukünftigen Wachstumsbedürfnisse der Klinik am Standort zu sichern. Die Parzelle Nr. 2292, zentral in Ingenbohl-Brunnen gelegen, entstand durch die Teilung der Parzelle Nr. 825 im Zuge des Verkaufs der Seeklinik Brunnen AG an die AMEOS-Gruppe im Jahr 2018. Historisch war die Parzelle Nr. 2292 Teil des ehemaligen Park-Hotels, heute die Seeklinik. Das Grundstück befindet sich in einer Mischzone und ist Teil des 2005 vom Kanton Schwyz genehmigten Quartierplans „Aeskulap-Klinik“. Dieser Plan erlaubt den Bau von drei Gebäuden mit bis zu vier Stockwerken und einer Gesamtfläche von etwa 5'000 m². Die Zone bietet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Eine Machbarkeitsstudie des beauftragten Stadtplaners bestätigt die Möglichkeit der Zusammenlegung der beiden Parzellen zur Optimierung der bebaubaren Fläche. Derzeit werden mit den kommunalen und kantonalen Behörden Schritte unternommen, um einen neuen Gestaltungsplan zu erstellen, der den bestehenden Park und die Bäume weitgehend erhält und gleichzeitig eine Verdopplung der bebaubaren Fläche ermöglicht. Die Phasen des Gestaltungsplans umfassen ein qualifiziertes Verfahren und sollen bis März 2026 abgeschlossen sein. Nach Inkrafttreten des Gestaltungsplans kann unmittelbar mit der Planung der Baueingabe begonnen werden.

Finanzierung und Eigenkapital

Die Fremdfinanzierungsquote per Stichtag 31. Dezember 2024 beläuft sich auf 17.3% (2023: 17.5%) und liegt damit innerhalb der neuen festgelegten strategischen Bandbreite von 15-25%.

Die durchschnittliche Verzinsung der Fremdfinanzierung sank im Vergleich zum Vorjahr von 1.77% auf 1.27% per Stichtag 31. Dezember 2024 (Tabelle Übersicht Hypotheken und Darlehen siehe Anhang Seite 52). Der Rückgang der Zinssätze wirkte sich auf den SARON-Satz aus. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen betrug per Stichtag 31. Dezember 2024 1.12 Jahre (Vorjahr 0.75 Jahre). Die längere durchschnittliche Restlaufzeit ist auf den Abschluss von Festhypotheken über CHF 10 Mio. bis November 2029 und CHF 10 Mio. bis November 2026 zurückzuführen.

Während des Berichtszeitraums wurden Ansprüche im Wert von CHF 45.8 Mio. (Kapitalerhöhungen und Wiederanlage aus Ausschüttung) ausgegeben. Im Mai 2024 wurde das Eigenkapital im Rahmen eines Kapitalabrufs um CHF 11.5 Mio. erhöht und im Oktober um weitere CHF 25.6 Mio. Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2023 erfolgte im Juni 2024. Dabei wurden CHF 3.2 Mio. in bar ausgeschüttet und CHF 8.7 Mio. kostenlos wieder angelegt. Rücknahmen von CHF 5.2 Mio. wurden im Jahre 2024 ausbezahlt. Per Ende Dezember 2024 waren keine Kapitalzusagen offen (Vorjahr keine).

Ertragsentwicklung und Gesamterfolg

Der Sollmietertrag der Periode stieg um 17.7% im Vergleich zum Vorjahr auf CHF 18.3 Mio. (2022: CHF 15.5 Mio.). 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 sank gegenüber dem Vorjahr auf 1.1% (Vorjahr 1.7%). Grund dafür ist die Vermietung der Stockwerke 4 bis 6 im Rennbahntower in Muttenz und die Wiedervermietung von Aussenparkplätzen in La Chaux-de-Fonds. Ausserdem konnte die leerstehende Fläche von 612 m² im 7. Stockwerk neu vermietet werden und wird die Leerstandsquote bis 2025 weiter reduzieren. Das Einzugsdatum ist auf den 1. Juni vereinbart, währenddem die Mietfläche der Klinik im Herbst 2025 übergeben werden sollen. Im Gegenzug wird das neu gelieferte Gebäude in Bülach vermietet und die Leerstandsquote im Jahr 2025 erhöhen.

Die Aufwendungen für den Unterhalt der Liegenschaften im Verhältnis zum Sollmietertrag betrugen 4.0% und lagen damit über dem Vorjahreswert (3.1%). 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 2024 gab es mehr Mieterwechsel und damit mehr Wohnungsrenovationen. Die Betriebskosten belaufen sich auf 10.6% der Sollmiete und liegen damit über dem Vorjahr (8.8%) aufgrund der höheren Steuerabgaben und Versicherungskosten infolge der Integration der beiden fertiggestellten Liegenschaften in Orbe und Boudry. Das operative Ergebnis für 2024 beläuft sich auf 84.3% im Vergleich zu 86.5% im Vorjahr. Der Verwaltungsaufwand sank auf 9.3% der Sollmiete (Vorjahr 10.8%). Die Betriebs-

gewinnmarge (EBIT-Marge) erreicht 77.05% (2023: 77.66%). Die Zinsanpassungen der Nationalbank haben sich auf die Hypothekarkosten ausgewirkt. Sie betragen nun 6.7% des Sollmietertrags (2023: 6.8%). Der Ertrag aus Mutation von Ansprüchen war höher aufgrund von zwei Kapitalabrufen gegenüber dem Vorjahr. Der Nettoertrag für die Berichtsperiode stieg um rund 20% auf CHF 13.9 Mio. (2023: CHF 11.6 Mio.). Zusammen mit den nicht realisierten Kapitalgewinnen aus Akquisitionen und der negativen Entwicklung der Verkehrswerte der Portfolioobjekte bei der Aktualisierung der Bewertungen von CHF 6.4 Mio. (negative Neubewertung des Gebäudes in Bülach) beläuft sich der Gesamterfolg für die Berichtsperiode auf CHF 7.5 Mio. (2023: CHF 4.5 Mio.).

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 2024 aktualisierte Wüest Partner AG die Schätzungen von sieben fertigen Bauten und einem Neubauprojekt mit einem Gesamtwert von CHF 162 Mio. Fünf Liegenschaften wurden höher und drei Liegenschaften wurden tiefer bewertet. Ende Juni 2024 aktualisierte Wüest Partner AG die Bewertungen von acht Liegenschaften. Drei Liegenschaften wurden höher bewertet und fünf Liegenschaften wurden tiefer bewertet. Die angewendeten Diskontsätze blieben stabil, ausser bei Muttenz (-10 Basispunkte) und Bülach (+20 Basispunkte). Insgesamt ist der Marktwert dieses Portfolioteils leicht gesunken. Die angewendeten Diskontsätze wurden durchschnittlich um fünf Basispunkte erhöht.

Der durchschnittliche Diskontsatz stieg leicht auf 3.34% (2023: 3.29%). Im Jahr 2024 liegt die Bandbreite der Diskontsätze zwischen 2.80% und 4.00% (Vorjahr zwischen 2.80% und 4.00%).

Nachhaltigkeit

Die Anlagegruppe hat für die Datenerhebung und das Monitoring von Energieverbrauchsdaten und Emissionswerten sowie der Modellierung einer Renovationsplanung Signa-Terre AG, Genf, 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 Bülach (ZH), Saxon (VS), Crissier (VD), Muttenz (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. 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.

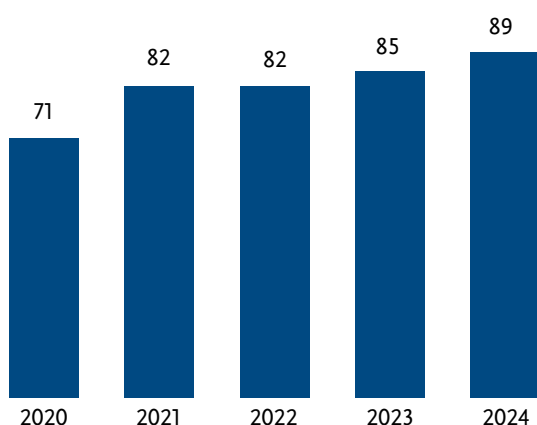
Das Gebäude in Bülach wurde an die zentrale Wärmeerzeugung angeschlossen. Es handelt sich um eine Holzschneitzanlage, die sich im „Glasiertier“ befindet. Die Wärme wird über ein lokales Wärmenetz an die einzelnen Gebäude verteilt.

Das laufende Neubauprojekt in Kriens (LU) wird mit dem Minergie-P-ECO einen hohen Energieeffizienzstandard 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 auch 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.

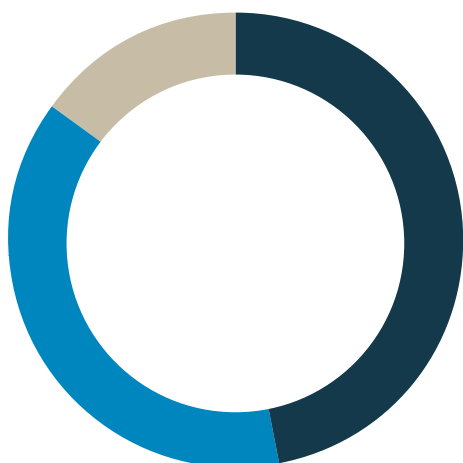
Die Anlagegruppe publiziert jährlich die einheitlichen KGAST Kennzahlen zur Nachhaltigkeit.

Anzahl Anleger per 31. Dezember



Energiemix

Basis Energiebezugsfläche nach Signa-Terre



■ Fernheizung 50% ■ Gas 36% ■ Heizöl 14%

Kennzahlen		(31.12.2022)	(31.12.2023)
1	Abdeckungsgrad		
	Wärme	100%	87%
	Allgemeinstrom	97%	100%
2	Energieträgermix *		
	Fernwärme	47%	50%
	Gas	38%	36%
	Heizöl	15%	14%
3	Energieverbrauch (exkl. Mieterstrom)		
	Wärme	3'798'600 kWh	3'830'408 kWh
	Allgemeinstrom	1'593'025 kWh	1'566'222 kWh
4	Energieintensität		
	Wärme	351 MJ/m²/an	330 MJ/m²/an
	Allgemeinstrom	38.29 kWh/m²	30.5 kWh/m²
5	Treibhausgasemissionen	984 Tonnen CO ₂	818 Tonnen CO ₂
6	Intensität der Treibhausgasemissionen	23.65 kg CO ₂ /m²	19.04 kg CO ₂ /m²

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

Transaktionen und Neubauprojekte

01.01. – 31.12.2024

KÄUFE FERTIGE BAUTEN	Datum*	Kaufspreis in CHF
Saxon, Route du Léman 25A	01.10.2024	30'000'000
Total		30'000'000

* Datum Übergang Nutzen und Schaden

NEUBAUPROJEKTE	Datum	Investitionen
Kriens, Nidfeldstrasse	01.01. - 31.12.2024	3'736'170
Bülach, Trafostrasse 1	01.01. - 31.12.2024	15'290'207
Total		19'026'377

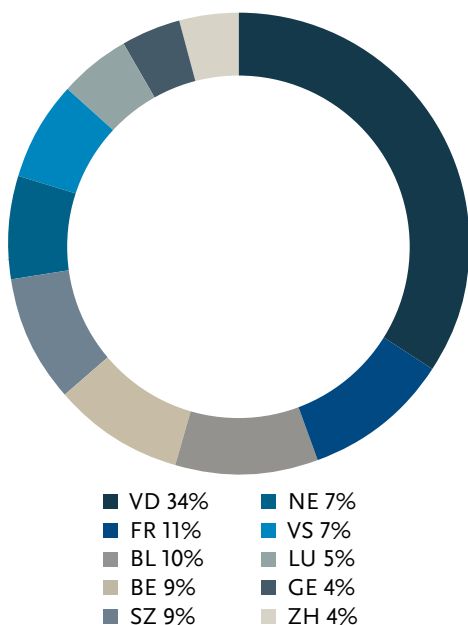


Bild: Yannic Bartolozzi

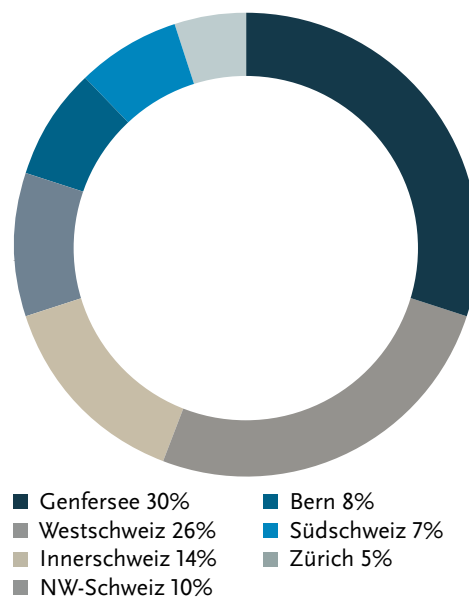
Chemin des Repaires 3, Boudry

Portfoliostruktur nach Verkehrswerten per 31. Dezember 2024

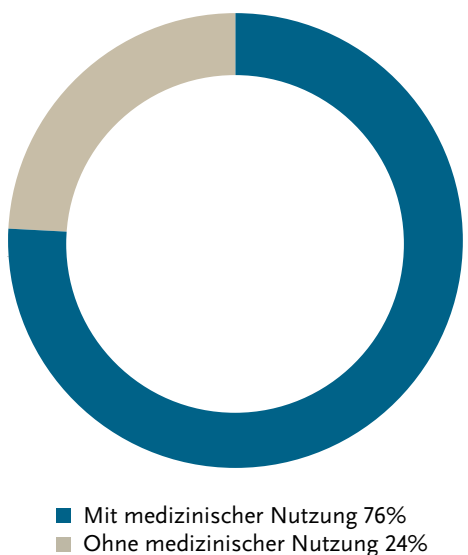
Nach Marktreionen
Basis Marktwert nach Wüest Partner



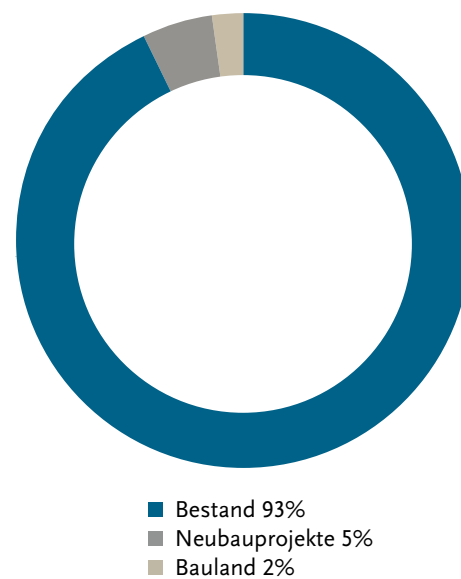
Nach Regionen
Monitoring Regionen nach Wüest Partner



Nach Nutzungsarten
Basis Sollmieteinnahmen



Nach Objektstrategie
Basis Marktwert nach Wüest Partner



Inventar der Grundstücke per 31. Dezember 2024

FERTIGE BAUTEN								
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 31.12.	Mietausfälle in CHF	Mietausfälle in % des Sollmietertrags
				424'198'423	432'416'511	18'261'093	-195'812	1.1%
Wabern	Mohnstrasse 4	BE	1973/2019	33'299'360	38'520'000	1'598'484	-	0.0%
Muttenz	Kriegackerstrasse 100	BL	2013	52'978'705	48'025'274	2'276'552	-174'082	7.6%
Fribourg	Georges-Jordils 2-4	FR	1996	30'817'555	32'059'863	1'798'009	-	0.0%
Fribourg	Saint-Nicolas-De-Flüe 22a	FR	1965/1990	4'311'911	3'960'000	219'207	-440	0.2%
Fribourg	Villars 37	FR	1989	13'082'628	12'758'536	113'948	-	0.0%
Genève	Maunoir 26	GE	1991	17'763'589	20'118'627	1'102'870	-3'100	0.3%
Boudry	Repairs 3	NE	2021	31'825'815	28'910'000	1'195'178	-	0.0%
Chaux-de-Fonds	Jardinière 155	NE	1960/2022	5'964'713	5'680'956	300'001	-18'190	6.1%
Ingenbohl	Gersauerstrasse 8	SZ	1857/2014	32'993'886	32'606'938	1'744'531	-	0.0%
Clarens	Rue du Lac 92	VD	1963/2015	52'171'638	58'592'532	3'362'970	-	0.0%
Crissier	Lentillères 1 a-d	VD	2020	53'868'621	60'511'842	2'532'837	-	0.0%
Orbe	Route des Granges St-Martin 1-3	VD	2023	37'498'224	38'771'943	1'654'928	-	0.0%
Saxon	Route du Léman 25A	VS	2015	30'905'052	31'100'000	361'578	-	0.0%
Bülach	Trafostrasse 1	ZH	2024	26'716'726	20'800'000	-	-	-

NEUBAUPROJEKTE								
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 31.12.	Mietausfälle in CHF	Mietausfälle in % des Sollmietertrags
				22'287'467	22'207'661	-	-	-
Kriens	Nidfeldstrasse	LU	2025	22'287'467	22'207'661	-	-	-

BAULAND								
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 31.12.	Mietausfälle in CHF	Mietausfälle in % des Sollmietertrags
				12'534'356	11'257'889	-	-	-
Brunnen	Gersauerstrasse	SZ	0	10'362'509	9'417'889	-	-	-
Crissier	En Chise 1/14e	VD	0	2'171'847	1'840'000	-	-	-

GESAMTTOTAL				Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 31.12.	Mietausfälle in CHF	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				459'020'246	465'882'061	18'261'093	-195'812	1.1%

Jahresrechnung

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Vermögensrechnung¹⁰

AKTIVEN	31.12.2023 CHF	31.12.2024 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	1'274'526	1'642'784
Kurzfristige Forderungen	2'195'242	3'512'187
Aktive Rechnungsabgrenzungen	60'550	33'895
Total Umlaufvermögen	3'530'318	5'188'866
Anlagevermögen		
Langfristige Forderungen	6'142'812	5'553'875
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	9'417'650	9'417'889
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) MEG	2'065'000	1'840'000
Angefangene Bauten (inkl. Land)	30'942'217	22'207'661
Fertige Bauten (inkl. Land)	366'798'537	419'657'975
Fertige Bauten (inkl. Land) MEG	12'753'536	12'758'536
Total Anlagevermögen	428'119'752	471'435'936
Total Aktiven (Gesamtvermögen)	431'650'070	476'624'802

PASSIVEN	31.12.2023 CHF	31.12.2024 CHF
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2'493'552	3'351'996
Passive Rechnungsabgrenzungen	4'851'699	6'232'062
Hypothekarschulden	73'805'000	80'805'000
Latente Steuern	5'560'447	5'040'414
Total Fremdkapital	86'710'698	95'429'472
Nettovermögen	344'939'372	381'195'330
Total Passiven	431'650'070	476'624'802

¹⁰ Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

Erfolgsrechnung¹¹

	01.01. - 31.12.2023 CHF		01.01. - 31.12.2024 CHF	
Mietertrag netto	15'256'018	98.3%	18'065'281	98.9%
Soll-Mietertrag (netto)	15'512'100	100.0%	18'261'093	100.0%
Minderertrag Leerstand	-256'082	-1.7%	-195'812	-1.1%
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-	0.0%	-	0.0%
Unterhalt Immobilien	-478'010	-3.1%	-724'446	-4.0%
Instandhaltung	-424'679	-2.7%	-588'546	-3.3%
Instandsetzung	-53'331	-0.3%	-135'900	-0.7%
Betriebsaufwand	-1'360'244	-8.8%	-1'935'200	-10.6%
Ver- und Entsorgungskosten	-23'094	-0.1%	-11'823	-0.1%
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-329'109	-2.1%	-360'336	-2.0%
Forderungsverluste' Delkredereveränderung	-17'990	-0.1%	-199'444	-1.1%
Versicherungen	-154'112	-1.0%	-228'368	-1.3%
Bewirtschaftungshonorare	-299'929	-1.9%	-318'079	-1.7%
Vermietungs- und Insertionskosten	-10'101	-0.1%	-59'592	-0.3%
Steuern und Abgaben	-451'096	-2.9%	-624'899	-3.4%
Übriger operativer Aufwand	-74'813	-0.5%	-132'659	-0.7%
Operatives Ergebnis	13'417'764	86.5%	15'405'635	84.3%
Sonstige Erträge	330'669	2.1%	339'558	1.9%
Zinsertrag	278'042	1.8%	258'428	1.5%
Sonstige Erträge	52'627	0.3%	81'130	0.4%
Finanzierungsaufwand	-925'137	-6.0%	-1'141'970	-6.3%
Hypothekarzinsen	-1'056'555	-6.8%	-1'207'084	-6.7%
Sonstige Passivzinsen	131'418	0.8%	65'114	0.4%
Verwaltungsaufwand	-1'676'375	-10.8%	-1'703'192	-9.3%
Management Fees	-1'513'722	-9.8%	-1'590'029	-8.7%
Vergütung an Verwaltungsrechnung	-31'552	-0.2%	-36'023	-0.2%
Schätzungsaufwand	-80'710	-0.5%	-51'653	-0.3%
Revisionsaufwand	-35'654	-0.2%	-25'471	-0.1%
Übriger Verwaltungsaufwand	-14'737	-0.1%	-16	0.0%
Ertrag/Aufwand aus Mutation Ansprüche	441'809		991'468	-
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	441'809		1'171'952	-
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-		-180'484	
Nettoertrag des Rechnungsjahres	11'588'730		13'891'499	

¹¹ Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

	01.01. - 31.12.2023 CHF	01.01. - 31.12.2024 CHF
Total realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-	-
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-	-
Realisierter Erfolg Rechnungsjahr	11'588'730	13'891'499
Nicht realisierte Kapitalgewinne (netto)	-7'137'138	-6'412'848
Nicht realisierte Kapitalgewinne	3'469'256	1'607'024
Nicht realisierte Kapitalverluste	-10'149'332	-8'539'905
Veränderung latente Steuern	-457'062	520'033
Gesamterfolg der Berichtsperiode	4'451'592	7'478'651

ENTWICKLUNG ANSPRUCHSBESTAND	01.01. - 31.12.2023 Ansprüche	01.01. - 31.12.2024 Ansprüche
Bestand zu Beginn des Rechnungsjahres	257'506.7961	286'243.0473
Ausgaben	28'736.2512	39'337.4218
Rücknahmen	-	-4'514.3567
Bestand am Ende des Rechnungsjahres	286'243.0473	321'066.1124

VERÄNDERUNG NETTOVERMÖGEN	01.01. - 31.12.2023 CHF	01.01. - 31.12.2024 CHF
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	318'112'642	344'939'372
Ausgabe von Ansprüchen	25'479'911	37'103'915
Rücknahme von Ansprüchen	-	-5'166'410
Ausschüttungen	-12'793'034	-11'827'587
Wiederanlage	9'688'261	8'667'389
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	4'451'592	7'478'651
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres	344'939'372	381'195'330

ANLAGEGRUPPE NACHHALTIGE INFRASTRUKTUR (EVERGREEN)



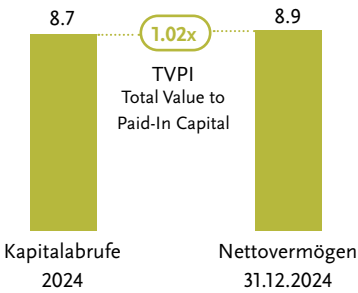
Anlagetätigkeit und Ergebnisse

Name	Anlagegruppe Nachhaltige Infrastruktur (evergreen)
Portfolio Manager	Patrimonium Asset Management AG
Lancierung	23. Februar 2024
Laufzeit	Evergreen
Investitionsstrategie	Breit diversifiziertes Portfolio in Core- & Coreplus-Anlagen Fokus auf Co-Investitionen, ergänzend Primärinvestitionen und opportunistisch Sekundärtransaktionen
Zielsektoren	Elektrifizierung, Energiespeicherung & Verteilung, Umweltschonender Transport, Kommunikationsinfrastruktur & Digitalisierung, Soziale Infrastruktur
Regionale Zielallokation	Europa (50-60%), Nordamerika (30-40%), Rest der Welt (<20%)

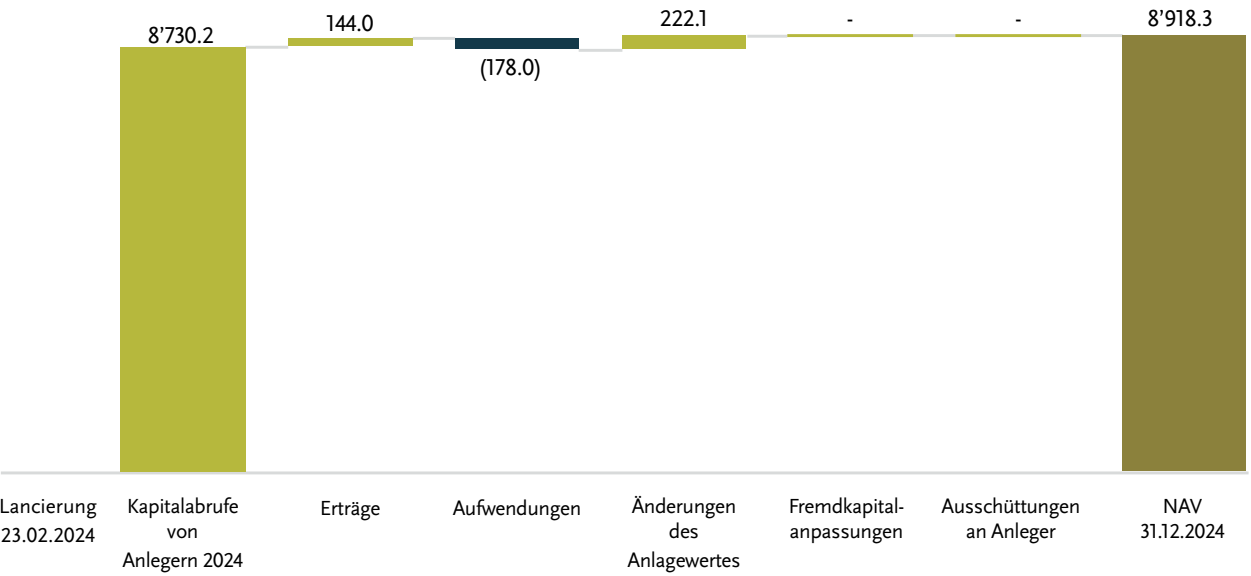
Portfolioentwicklung

Die Anlagegruppe Nachhaltige Infrastruktur (evergreen) wurde im Februar 2024 erfolgreich lanciert. Fünf Pensionskassen konnten als Anleger gewonnen werden und zwei Investitionen wurden getätigt: eine Co-Investition in ein Portfolio von Aufdach-Solaranlagen, Batteriespeicher und Elektrofahrzeugladestationen sowie eine Beteiligung an einem nachhaltigen globalen Infrastrukturfonds.

Nettoperformance in MEUR



Nettoperformance Werttreiber in TEUR



Die Anlagegruppe wurde am 23.02.2024 mit ihrem ersten Kapitalaufruf gegründet. Bis zum 31.12.2024 erreichte der ausgewiesene Nettoinventarwert EUR 8'918'295, was auf die Kapitaleinlagen der Anleger im Rahmen von zwei Kapitalabrufen im Februar und November zurückzuführen ist. Die Erträge während des Zeitraums beliefen sich auf EUR 144'000, die durch die halbjährliche Wasserfall-Ausschüttung aus dem ersten Co-Investment an die Anlagegruppe zurückgeflossen sind. Dem standen Betriebskosten in Höhe von

EUR 177'973 (einschliesslich Gründungskosten) gegenüber. Die Neubewertungen der Vermögenswerte in Höhe von EUR 222'067 zum Jahresende führten zu einem positiven Nettoeffekt von EUR 188'094 auf den NAV (Gesamterfolg der Berichtsperiode). Während des Berichtszeitraums wurden keine Ausschüttungen an die Anleger vorgenommen. Somit schliesst die Anlagegruppe das erste Geschäftsjahr leicht positiv ab.

Wichtige Kennzahlen Anlagegruppe Nachhaltige Infrastruktur (evergreen)

ANLAGEGRUPPE NACHHALTIGE INFRASTRUKTUR (EVERGREEN)		31.12.2024 EUR
Vermögens-Kennzahlen (in MEUR)		
Gesamtvermögen		9.0
Anlagevermögen		8.8
Nettovermögen		8.9
Kapitalzusagen von Anlegern		
Abgeschlossene Kapitalzusageverträge 2024		15.4
Abgerufene Kapitalzusagen in 2024		8.7
Werte pro Anspruch (in EUR)		
Kapitalwert		1'031.28
Nettoertrag Rechnungsperiode		-3.91
Nettoinventarwert		1'027.36
Ausschüttung		-
Performance-Kennzahlen (in %)		
Gesamtwert im Verhältnis zu eingezahltem Kapital (Portfolio-TVPI)		103.23
Gesamtwert im Verhältnis zu eingezahltem Kapital (Netto-TVPI)		102.15
Ausgezahltes Kapital im Verhältnis zum eingezahlten Kapital (Portfolio-DPI)		9.38
Ausgezahltes Kapital im Verhältnis zum eingezahlten Kapital (Netto-DPI)		-
Zusammengesetzte (synthetische) Betriebsaufwandsquote TER_{KGAST}^1		3.00
TER_{KGAST} (NAV) Anlagegruppe ²		1.18
TER (NAV) unterliegende Investitionen ³		1.82

Wertpapiernummern

Anlagegruppe Nachhaltige Infrastruktur (Evergreen)

Valoren-Nr.

128992457

ISIN

CH1289924578

¹ Übersteigt der Anteil der Zielfonds insgesamt 10% des Nettovermögens, so ist eine zusammengesetzte (synthetische) Betriebsaufwandsquote TER_{KGAST} zu berechnen. Diese entspricht der Summe:

² der Betriebsaufwandsquote TER_{KGAST} des Dachfonds abzüglich der in der Berichtsperiode vereinnahmten Rückvergütungen von Zielfonds, entsprechend der KGAST-Richtlinie Nr. 2 (ohne Transaktionsgebühr auf der Co-Investition), und

³ der Betriebsaufwandsquote TER_{KGAST} der einzelnen Zielfonds, gewichtet nach deren Anteil am Nettovermögen des Dachfonds per Stichtag.

Anlageportfolio und Wertentwicklung

Anlageportfolio

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres (Lancierung 23. Februar 2024) investierte die Anlagegruppe EUR 7 Mio. in ein Portfolio von bestehenden Aufdach-Solaranlagen, das über 60'000 Photovoltaik-Systeme in Deutschland umfasst. Diese Systeme verfügen über eine kombinierte Stromerzeugungskapazität von 550 Megawatt Peak (MWp). Ergänzt wird das Portfolio durch mehr als 55'000 Batteriespeichersysteme und 30'000 Ladestationen für Elektrofahrzeuge. Sämtliche Anlagen sind im Rahmen von 20-jährigen Verträgen an Hauseigentümer vermietet, was Investoren und Anlegern vorhersehbare und stabile Cashflows ermöglicht. Das Portfoliounternehmen hält 90% der Anteile, während der Entwickler und Betriebs- und Wartungsdienstleister die verbleibenden 10% hält.

Im zweiten Halbjahr investierte die Anlagegruppe EUR 5 Mio. in den EQT Active Core Infrastructure Fund, der ein diversifiziertes Portfolio aus sechs bis acht Portfoliounternehmen aufbaut. Der Fonds bietet nicht nur Inflationschutz, sondern zeichnet sich auch durch hohe Stabilität und Nachhaltigkeit aus. Er konzentriert sich auf fünf strategische Sektoren: Energie & Versorgung, Transport & Logistik, Digitalisierung, Umwelt und soziale Infrastruktur. Bereits getätigte Investitionen des Fonds umfassen:

Radius Global Infrastructure: Betreiber eines globalen Portfolios digitaler Infrastrukturen mit Schwerpunkt auf Mobilfunkmasten und Telekommunikation,

TION Renewables: Entwickler und Eigentümer erneuerbarer Energieanlagen mit einem diversifizierten Portfolio aus Solar PV, Windenergie und Batteriespeicher in Europa und

OCEA Smart Buildings: Anbieter von Strom- und Wasserzählerlösungen in Frankreich.

Per Ende Dezember 2024 umfasst die Anlagegruppe durch die zwei getätigten Investitionen insgesamt vier Portfoliounternehmen. Die Sektoren verteilen sich wie folgt: Elektrifizierung (61%), Kommunikationsinfrastruktur & Digitalisierung (19%), Energiespeicherung & -verteilung (15%) sowie umweltschonender Transport (5%). Alle getätigten Investitionen entsprechen einem Core-Risikoprofil.

Wertentwicklung

Die Anlagegruppe hat im ersten Jahr eine solide Grundlage für langfristiges Wachstum und stabile Erträge geschaffen. Das von der deutschen Firma Enpal entwickelte und installierte Portfolio in Deutschland (Co-Investment) profitierte im zweiten Halbjahr 2024 von einer guten operativen Performance und positiven Marktentwicklungen. Bis Ende des dritten Quartals waren alle Energiesysteme installiert und stabil in Betrieb. Niedrigere Betriebskosten und höhere Einnahmen führten zu verbesserten Kennzahlen im Vergleich zum Budget. Für das zweite Halbjahr haben sich aufgelaufene Erträge über Budget angehäuft. Eine Dividende wird anfangs Januar 2025 ausgeschüttet und in der Anlagegruppe reinvestiert. Die Senkung des Leitzinses durch die Europäische Zentralbank um 100 Basispunkte wirkte sich zudem positiv auf den Net Asset Value (NAV) aus, da der Diskontsatz dadurch reduziert wird. Weitere erwartete Zinssenkungen könnten diesen Trend unterstützen.

Die Portfoliofirmen des EQT Active Core Infrastructure Fund entwickelten sich 2024 ebenfalls positiv. Während Radius und OCEA Smart Buildings ein gesundes Wachstum und bedeutende strategische Fortschritte verzeichneten, blieb TION leicht hinter den Erwartungen zurück.

OCEA Smart Buildings wurde im September 2024 von EQT gekauft. Das Unternehmen verzeichnete eine starke Auftragslage im sozialen Wohnungsbau und zusätzlich gewann das private Segment ab September an Dynamik dazu. Die starke Marktposition in Frankreich und die Erschließung neuer Marktsegmente unterstützen den positiven Ausblick.

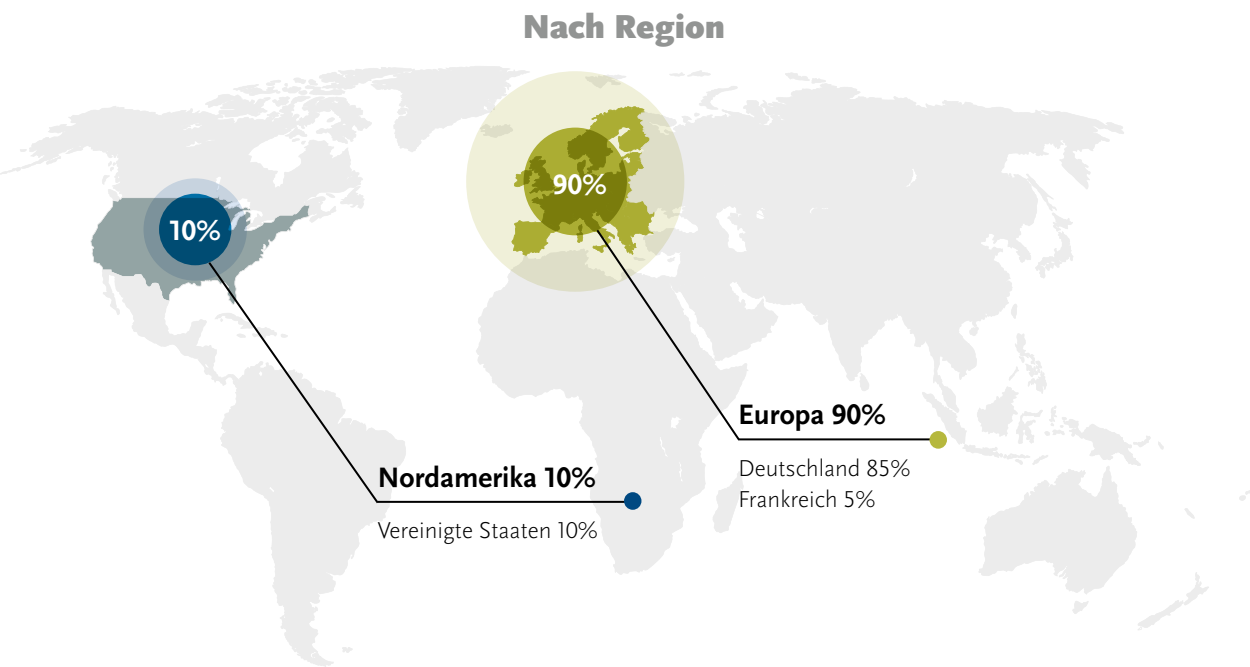
Mit einer positiven Wertentwicklung und robusten Investitionspipeline ist die Anlagegruppe bestens positioniert, um auch in den kommenden Jahren stetig zu wachsen und Mehrwert für Ihre Anleger zu schaffen.

Nachhaltigkeit

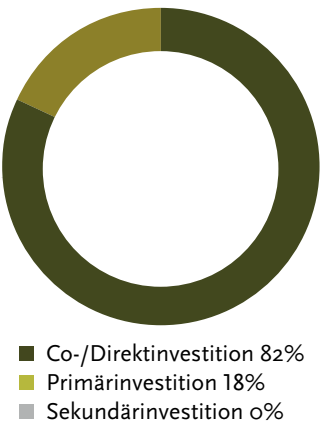
Wir sind bestrebt mit unserem Portfolio die Dekarbonisierung dank Investitionen in nachhaltige Infrastrukturanlagen zu unterstützen. Zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Jahresberichtes standen folgende Daten zur Nachhaltigkeit bezogen auf die UN SDGs zur Verfügung:

Kapazitätsmetrik	KPI	Nachhaltigkeitsziel (UN SDG)	
Erzeugung von erneuerbarem Strom	550 Mwe per 31.12.2024		SDG 7 Bezahlbare und saubere Energie: Sicherstellen des Zugangs zu bezahlbarer, verlässlicher, nachhaltiger und moderner Energie für alle.
Standorte für Digitalinfrastruktur	9'000 Standorte per 31.12.2024		SDG 9 Aufbau einer widerstandsfähigen Infrastruktur, Förderung einer integrativen und nachhaltigen Industrialisierung und Förderung der Innovation.
Anzahl Haushalte mit Wasserzähler / Wassersparmassnahmen	1'896'460 Private Haushalte per 31.12.2023 33'122'148 m³ Im Jahr 2023		SDG 12 Sicherstellung nachhaltiger Konsum- und Produktionsmuster, guter Ressourcennutzung, Verbesserung der Energieeffizienz und nachhaltiger Infrastruktur.

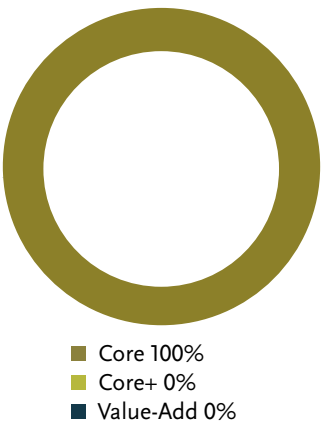
Portfoliostruktur (NAV) per 31. Dezember 2024



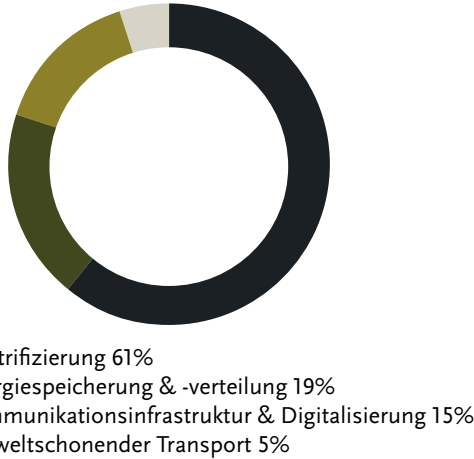
Nach Transaktionstyp



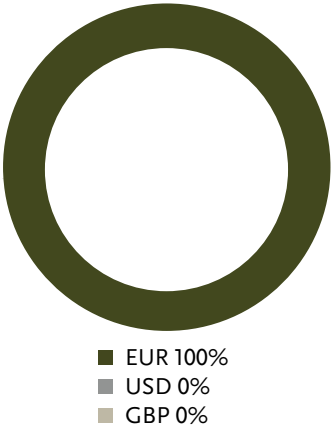
Nach Risikoprofil



Nach Sektor



Nach Währung



Vermögensrechnung

AKTIVEN		31.12.2024 EUR
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel		166'735
Kurzfristige Forderungen		-
Aktive Rechnungsabgrenzungen		52'506
Total Umlauvermögen		219'241
Anlagevermögen		
Investitionen		
- Primäre		1'540'523
- Sekundäre		-
- Co-Investitionen		7'240'568
- Sonstige		-
Total Anlagevermögen		8'781'091
Total Aktiven (Gesamtvermögen)		9'000'332

PASSIVEN		31.12.2024 EUR
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		14'443
Passive Rechnungsabgrenzungen		62'594
Total Fremdkapital		82'037
Nettovermögen		8'918'295
Total Passiven		9'000'332

Erfolgsrechnung

23.02. - 31.12.2024 EUR	
Erträge	144'000
Investitionsertrag	144'000
Betriebsaufwand	-89'000
Ausgleichsgebühren	-89'000
Operatives Ergebnis	55'000
Finanzergebnis	-467
Devisengewinn	1'930
Sonstige Passivzinsen	-76
Devisenverlust	-2'321
Verwaltungsaufwand	-88'506
Management Fees	-53'855
Vergütung an Verwaltungsrechnung	-639
Revisionsaufwand	-16'912
Übriger Verwaltungsaufwand	-17'100
Nettoertrag des Rechnungsjahres	-33'973
Total Realisierte Kapitalgewinne /-verluste	-
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-
Realisierter Erfolg Rechnungsjahr	-33'973
Nicht realisierte Kapitalgewinne (netto)	222'067
Nicht realisierte Kapitalgewinne	222'067
Nicht realisierte Kapitalverluste	-
Gesamterfolg der Berichtsperiode	188'094

ENTWICKLUNG ANSPRUCHSBESTAND	23.02. - 31.12.2024
	Ansprüche

Bestand zu Beginn des Rechnungsjahres	-
Ausgaben	8'680.7596
Rücknahmen	-
Bestand am Ende des Rechnungsjahres	8'680.7596

VERÄNDERUNG NETTOVERMÖGEN	23.02. - 31.12.2024
	EUR

Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	-
Ausgabe von Ansprüchen (Kapitalabruf)	8'730'201
Ausgabe von Ansprüchen (Sacheinlage)	-
Rücknahme von Ansprüchen	-
Ausschüttungen	-
Wiederanlage	-
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	188'094

Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres	8'918'295
---	-----------

VERWALTUNGSRECHNUNG (STAMMVERMÖGEN) PATRIMONIUM ANLAGESTIFTUNG

Vermögensrechnung¹²

AKTIVEN	31.12.2023 CHF	31.12.2024 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	1'244	26'580
Kurzfristige Forderungen	130'671	111'584
Total Umlaufvermögen	131'915	138'164
Total Aktiven	131'915	138'164

PASSIVEN	31.12.2023 CHF	31.12.2024 CHF
Fremdkapital	30'081	36'330
Übrige Verbindlichkeiten	-	-
Passive Rechnungsabgrenzungen	30'081	36'330
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Gewinnvortrag	1'834	1'834
Erfolg Geschäftsjahr	-	-
Total Stiftungskapital	101'834	101'834
Total Passiven	131'915	138'164

¹² Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

Erfolgsrechnung¹³

ERTRAG	01.01. - 31.12.2023 CHF	01.01. - 31.12.2024 CHF
Beiträge Anlagegruppen	97'275	111'584
Total Ertrag	97'275	111'584
AUFWAND	01.01. - 31.12.2023 CHF	01.01. - 31.12.2024 CHF
Organe und Anlageversammlung	-47'281	-48'474
Revisionsaufwand	-3'231	-3'255
Beiträge	-20'850	-22'350
Aufsicht	-18'651	-27'331
Verwaltungsaufwand	-7'262	-10'174
Total Aufwand	-97'275	-111'584
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 - 89 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, Gesundheitsimmobilien Schweiz und Nachhaltige Infrastruktur (evergreen).

Urkunden und Reglemente	Inkrafttreten/Revision
Statuten	21.07.2021
Stiftungsreglement	22.05.2024
Organisationsreglement	29.10.2024
Richtlinien Risikopolitik & Risk Management	17.10.2019
Weisung Investment Controlling	01.01.2024
Entschädigungsreglement Stiftungsrat & Anlagekomitees	15.08.2023
Richtlinien zur Loyalität & Integrität	01.01.2014
Richtlinien Zession Platzierung	16.04.2024
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	29.10.2024
Prospekt Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz	18.02.2016
Anlagerichtlinien Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz	29.10.2024
Kostenreglement Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz	29.10.2024
Prospekt Anlagegruppe Nachhaltige Infrastruktur (evergreen)	15.08.2023
Anlagerichtlinien Anlagegruppe Nachhaltige Infrastruktur (evergreen)	15.08.2023
Kostenreglement Anlagegruppe Nachhaltige Infrastruktur (evergreen)	15.08.2023

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 50 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

Bigna Berchtold

Portfoliomanagerin Anlagegruppe Nachhaltige Infrastruktur (evergreen)

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

Im Rahmen von Transaktionen mit Nahestehenden wurden folgende Geschäfte offengelegt und von der Revisionsstelle geprüft: der Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Patrimonium Asset Management AG. Weitere Nahestehende sind auf Seite 50 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. Für die Anlagegruppe Nachhaltige Infrastruktur (evergreen) werden auch Kennzahlen publiziert. Diese Kennzahlen wurden im Rahmen der Revision von der Revisionsstelle geprüft. Ab 2022 werden auch die einheitlichen ESG-Kennzahlen (nicht revidiert) für die Immobilien gemäss KGAST-Richtlinie publiziert.

Mitgliedschaften

Die Patrimonium Anlagestiftung unterstützt das Ziel der Erhaltung und Förderung der beruflichen Vorsorge auf freiheitlicher und dezentraler Grundlage. Sie ist Mitglied des Schweizerischen Pensionskassenverbandes ASIP, des Vorsorgeforums, des Verbandes Immobilien Schweiz (VIS) 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 der Anlagegruppen Immobilien richtet sich nach den Mindestgliederungsrichtlinien der KGASt (Richtlinie Nr. 1 «Berechnung und Publikation der Kennzahlen von direkt in der Schweiz investierenden Immobilien-Anlagegruppen» vom 17. Mai 2024).

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.

Anlagegruppen Immobilien

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 27 aufgeführt. Unterjährig geschätzte Werte werden in den Jahresabschluss übernommen, sofern keine wesentlichen Änderungen seit der Schätzung ersichtlich sind. Wertvermehrnde Investitionen werden dabei aktiviert.

Angefangene Bauten werden zu den effektiven Anlagekosten abzüglich allfälliger Abschreibungen „at cost“ bilanziert. Der erwartete Erfolg von Neubauprojekten, der aus der Differenz zwischen dem Schätzwert von Wüest Partner AG per Projektende und den effektiven Projektkosten resultiert, wird gleichmässig auf die Projektdauer verteilt und monatlich zum Anlagevermögen geschlagen. Bei einem negativen erwarteten Erfolg wird das Niederstwertprinzip angewendet. Neubauprojekte, die zum Verkauf vorgesehen sind, werden während der Bauzeit „at cost“ bilanziert. Der Kurzbericht des Schätzungsexperten Wüest Partner AG ist auf Seite 55 abgedruckt.

Die latenten Grundstückgewinnsteuern werden anhand der Marktwertänderungen und der Besitzdauer pro Objekt ermittelt und bilanziert.

Anlagegruppe Nachhaltige Infrastruktur (evergreen)

Die Bewertung der Marktwerte von Fonds und Co-Investitionen erfolgt auf Grundlage der Bewertungen, die sie in ihren Finanzberichten zum Bewertungsstichtag angegeben haben. Die Mehrheitsaktionäre bewerten die Co-Investitionen abhängig von der jeweiligen Jurisdiktion, z.T. auch mit Hilfe von externen Schätzern. Das Investitions-Team plausibilisiert die Bewertung, welche vorwiegend auf diskontierten Zahlungsströmen beruht.

Es wird darauf geachtet, stets die aktuellen verfügbaren Informationen über die Unternehmen, die den Infrastrukturanlagen zugrunde liegen, zu beschaffen und angemessene Sorgfalt walten zu lassen.

Der Nettoinventarwert wird in der Rechnungswährung Euro ausgewiesen. Vermögenswerte, die auf eine andere Währung als den Euro lauten, werden zu den zum Bewertungszeitpunkt geltenden Wechselkursen umgerechnet.

Berechnung und Publikation Nettoinventarwert (NAV) Anlagegruppen Immobilien

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.

Anlagegruppe Nachhaltige Infrastruktur (evergreen)

Der Nettoinventarwert (NAV) eines Anspruchs ergibt sich aus dem Verhältnis des Nettovermögens der Anlagegruppe am Bewertungstag zur Anzahl der ausgegebenen Ansprüche.

Das Nettovermögen der Anlagegruppe setzt sich aus dem Marktwert der Anlagen und anderer Vermögenswerte (inkl. aufgelaufener Erträge) zusammen, abzüglich möglicher Verbindlichkeiten und geschätzter anwendbarer Liquidationssteuern.

Der Portfolio-Manager berechnet und veröffentlicht den Nettoinventarwert pro Anspruch vierteljährlich. Abhängig vom Zeitpunkt und aufgrund der Anlagestrategie kann die Festlegung des definitiven NAVs bis zu 6 Monate dauern.

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.

Anlagegruppe Nachhaltige Infrastruktur (evergreen)

Die Anlagegruppe investiert vorwiegend in Sektoren, die einen Beitrag zur Dekarbonisierung leisten. Eine breite Diversifikation und tiefes Risikoprofil stehen dabei im Vordergrund. Bei der strategischen Umsetzung kommen verschiedene Anlagearten (Co-/Direktinvestitionen, Primärfonds und Sekundärfonds), zur Anwendung, was ein effizienter und kostengünstiger Portfolioaufbau ermöglicht. Geographisch wird global investiert, jedoch mit Schwerpunkt auf die entwickelten OECD Länder bzw. Regionen in Europa und Nordamerika.

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, Gesundheitsimmobilien Schweiz und Nachhaltige Infrastruktur (evergreen) beauftragt.

Als unabhängiger Immobilien-Schätzungsexperte für die Anlagegruppen Immobilien 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 Hanspeter Berchtold.

Bei der Verwaltung der Liegenschaften wird Patrimonium Asset Management AG durch die regionalen Liegenschaftsbewirtschafter Niederer Immobilien und Verwaltungen AG, Ostermundigen, Härkingen und Muttenez, Baumann Verwaltungen und Treuhand AG, Ostermundigen, Gerofinancé-Régie du Rhône SA, Lancy, Pully und Montreux, Rilsa SA, Lausanne, 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, Gümliigen, 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).

Die Liegenschaft in Kloten (ZH) wird im Miteigentum mit 49% mit dem Patrimonium Swiss Real Estate Fund (Fondsleitung Patrimonium Asset Management AG) gehalten. Mit der Liegenschaftsbewirtschaftung ist Privera AG, Kriens, beauftragt.

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 Hanspeter Berchtold.

Die Verwaltung der Liegenschaften erfolgt durch Patrimonium Asset Management AG, Agence Immobilière Rodolphe Burger SA, Genf, Niederer AG Immobilien und Verwaltungen, Freiburg, Intercity Bewirtschaftung AG, Basel, Opt-Immo Management Sàrl, Fontaines-sur-Grandson, Sallin Immobilier SA und Alterimo Sàrl, Crissier. Die Liegenschaftsbuchhaltung wird durch Privera AG, Gümligen, zentral geführt.

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

Die 2022 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.

Anlagegruppe Nachhaltige Infrastruktur (evergreen)

Der Stiftungsrat hat ein Anlagekomitee für die Anlagegruppe eingesetzt. Die Mitglieder des Anlagekomitee sind auf Seite 8 aufgeführt. Der Vorsitzende und die Mitglieder werden vom Stiftungsrat jährlich gewählt.

Das Anlagekomitee prüft und genehmigt die Transaktionen in der Anlagegruppe und bestätigt die Einhaltung der Anlagerichtlinien zum Zeitpunkt der Transaktion.

Das Portfolio Management der Anlagegruppe Nachhaltige Infrastruktur (evergreen) ist an Patrimonium Asset Management AG delegiert. Der Portfoliomanager ist verantwortlich für die Umsetzung der Anlagestrategie und die Durchführung der Due Diligence im Rahmen der anwendbaren Bestimmungen sowie für die Einhaltung der Anlagerichtlinien und berechnet quartalsweise den Nettoinventarwert.

Abweichung von Anlagerichtlinien

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Keine.

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Keine.

Anlagegruppe Nachhaltige Infrastruktur (evergreen)

Im Rahmen des zweiten Investments machte die Anlagegruppe im September 2024 eine Kapitalzusage an den EQT Active Core Infrastructure Fund, die durch eine Kreditlinie von Patrimonium Asset Management AG (nahestehende Person) gedeckt war. Vorübergehend war diese Kapitalzusage nicht vollständig durch Kapitalzusagen von Anlegern der Anlagegruppe gedeckt, was nicht im Einklang mit Art. 34 ASV war. Dieser Umstand wurde durch den Abschluss neuer Kapitalzusagen von Anlegern vor Ende des Geschäftsjahres behoben.

Laut Bestimmungen der Anlagerichtlinien darf die Anlagegruppe bis zu 60% vom NAV im Zielsektor «Elektrifizierung» investieren. Die Anlagegruppe tätigte ihre erste Investition in einem Co-Investment, welches zu über 60% der Elektrifizierung gewidmet ist. Somit wich das Portfolio in der Aufbauphase von den Anlagerichtlinien hinsichtlich Allokation Zielsektoren ab.

Sacheinlagen

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Sacheinlagen durchgeführt.

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Sacheinlagen durchgeführt.

Anlagegruppe Nachhaltige Infrastruktur (evergreen)

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Sacheinlagen durchgeführt.

Erläuterung des Netto-Ergebnisses aus der Vermögensanlage

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Das Nettoergebnis aus der Vermögensanlage (Gesamterfolg des Rechnungsjahres) geht aus der Erfolgsrechnung der Anlagegruppe auf den Seiten 20 bis 22 hervor. Auf den Seiten 10 bis 14 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 33 bis 35 hervor. Auf den Seiten 24 bis 29 sind die Anlagetätigkeit und Ergebnisse erläutert.

Anlagegruppe Nachhaltige Infrastruktur (evergreen)

Das Nettoergebnis aus der Vermögensanlage (Gesamterfolg des Rechnungsjahres) geht aus der Erfolgsrechnung der Anlagegruppe auf Seite 43 hervor. Auf den Seiten 37 bis 41 sind die Anlagetätigkeit und Ergebnisse erläutert.

4. Erläuterung weiterer Positionen der Jahresrechnung der Anlagegruppe

Hypotheken und Darlehen

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

ART	BETRAG PER 31.12.2023	BETRAG PER 31.12.2024	LAUFZEIT BIS
Fester Vorschuss	81'800'000	33'710'500	03.02.2025
Fester Vorschuss	-	10'000'000	03.02.2025
Saronhypothek	25'600'000	-	-
Darlehen	-	20'000'000	14.02.2025
Festzinshypothek	6'000'000	6'000'000	31.03.2025
Festzinshypothek	4'000'000	4'000'000	31.03.2025
Festzinshypothek	-	5'300'000	17.10.2025
Festzinshypothek	10'000'000	10'000'000	30.06.2026
Festzinshypothek	-	20'000'000	15.04.2027
Festzinshypothek	-	10'000'000	05.12.2028
Festzinshypothek	4'163'000	4'163'000	19.08.2029
Festzinshypothek	-	10'000'000	05.12.2029
Total	131'563'000	133'173'500	

Die durchschnittliche Verzinsung der Fremdfinanzierungen beträgt per Stichtag 31. Dezember 2024 1.16% (Vorjahr 1.85%).

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

ART	BETRAG PER 31.12.2023	BETRAG PER 31.12.2024	LAUFZEIT BIS
Saronhypothek	19'000'000	-	-
Darlehen	10'000'000	10'000'000	09.01.2025
Fester Vorschuss	-	31'000'000	30.03.2025
Festzinshypothek	3'000'000	-	-
Festzinshypothek	17'000'000	-	-
Festzinshypothek	14'805'000	14'805'000	11.09.2025
Festzinshypothek	-	5'000'000	19.12.2025
Festzinshypothek	10'000'000	10'000'000	03.11.2026
Festzinshypothek	-	10'000'000	20.11.2029
Total	73'805'000	80'805'000	

Die durchschnittliche Verzinsung der Fremdfinanzierungen beträgt per Stichtag 31. Dezember 2024 1.27 % (Vorjahr 1.77%).

Management Fee Anlagegruppen Immobilien

Für die Verwaltung der Anlagestiftung und das Management der Anlagegruppen Immobilien 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 2024 wurde der Anlagegruppe eine Management Fee in Höhe von 0.34% + MWST (Vorjahr 0.34% + MWST) belastet.

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Im Geschäftsjahr 2024 wurde der Anlagegruppe eine Management Fee in Höhe von 0.40% + MWST (Vorjahr 0.40% + MWST) belastet.

Anlagegruppe Nachhaltige Infrastruktur (evergreen)

Für die Verwaltung der Anlagestiftung und das Management der Anlagegruppe durch die geschäftsbesorgende Gesellschaft wird der Anlagegruppe eine Management Gebühr in der Höhe von max. 1% per annum belastet. Massgeblich für die Berechnung ist der Nettoinventarwert pro Anspruch am Quartalsende. Im Geschäftsjahr 2024 wurde der Anlagegruppe eine Management Fee in Höhe von 0.85% + MWST belastet.

Ausweis von Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen sowie Rückerstattungen

Die Patrimonium Anlagestiftung vereinnahmte oder vergütete für die Anlagegruppen keine Vertriebs- und Betreuungsentschädigung oder Rückerstattungen im Geschäftsjahr 2024.

Mühewaltung bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten bei Anlagegruppen Immobilien

Die Patrimonium Asset Management AG kann gemäss Kostenreglement der Anlagegruppen Immobilien einer Anlagegruppe für die Mühewaltung bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten eine Kommission von maximal 3% der Gesamtkosten belasten. Für die Mühewaltung bei Renovationen von einzelnen Wohnungen durch die geschäftsbesorgende Gesellschaft kann der Anlagegruppe eine Kommission von max. 7% der Gesamtkosten belastet werden.

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Für die Erstellung der Neubauprojekte, Renovationen und Umbauten wurde der Anlagegruppe 3.00% auf einem Investitionsvolumen von CHF 29.0 Mio. (Vorjahr 3.00%

auf CHF 27.7 Mio) belastet. Für die Renovationen von einzelnen Wohnungen wurde der Anlagegruppe 7% auf einem Investitionsvolumen von CHF 0.3 Mio. belastet. Die ausgewiesenen Kosten beziehen sich auf alle abgeschlossenen Neubauprojekte, Renovationen und Umbauten.

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Für die Erstellung der Neubauprojekte, Renovationen und Umbauten wurde der Anlagegruppe 1.08% auf einem Investitionsvolumen von CHF 5.5 Mio. (Vorjahr keine) belastet. Die ausgewiesenen Kosten beziehen sich auf die abgeschlossenen Neubauprojekte, Renovationen und Umbauten.

Mühewaltung beim Kauf und Verkauf von Grundstücken und Liegenschaften bei Anlagegruppen Immobilien

Die Patrimonium Asset Management AG kann gemäss Kostenreglement der Anlagegruppen Immobilien 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 2024 realisierten Transaktionen wurden der Anlagegruppe Kommissionen von 0.6% (Vorjahr 1.5%) des Transaktionsvolumens belastet.

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Bei den 2024 realisierten Transaktionen wurden der Anlagegruppe Kommissionen von 0.55% (Vorjahr 2.00%) des Transaktionsvolumens belastet.

Mühewaltung beim Kauf und Verkauf von Co-Investitionen und Sekundärtransaktionen bei Anlagegruppe Nachhaltige Infrastruktur (evergreen)

Für die Mühewaltung wurde der Anlagegruppe beim Kauf einer Co-Investition eine Kommission von EUR 35'000. (ohne MWST) belastet. Diese Kosten sind nicht in der auf Seite 38 angegebenen TER enthalten.

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 2024 kein Honorar bezogen.

6. Auflagen der Aufsichtsbehörden

Es bestehen keine Auflagen der Aufsichtsbehörden.

7. Weitere Informationen mit Bezug zur finanziellen Lage der Anlagegruppen Immobilien

Eigentumsbeschränkung / Verpfändung von Aktiven

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Bei der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz bestanden über den gesamten Immobilienbestand Eigentumsbeschränkungen per Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 von CHF 677.6 Mio. (Vorjahr CHF 659.3 Mio.) verpfändeten Aktiven.

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Bei der Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz bestanden über den gesamten Immobilienbestand Eigentumsbeschränkungen per Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 von CHF 338.8 Mio. (Vorjahr CHF 343.3 Mio.) verpfändeten Aktiven.

Solidarhaftung

Es bestehen keine Solidarhaftungen.

Nicht bilanzierte Verpflichtungen

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Per Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 bestehen nicht bilanzierte Verpflichtungen in Höhe von CHF 42.0 Mio. (Vorjahr CHF 8.7 Mio.). Diese betreffen die Bauprojekte in Lausanne-Malley (VD), Bellizona (TI), Basel Kohlenbergasse (BS), Muttentz Hofackerstrasse (BL).

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Per Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 bestehen nicht bilanzierte Verpflichtungen in Höhe von CHF 11.3 Mio. (Vorjahr CHF 26.3 Mio.). Beim Bauprojekt in Kriens (LU) betragen diese CHF 11.3 Mio.

8. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 und dem 15. April 2025 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 2024 am 15. April 2025 beraten. Er unterbreitet ihn mit dem vorliegenden Inhalt und in der vorliegenden Form der Anlegerversammlung der Patrimonium Anlagestiftung zur Beschlussfassung und Genehmigung.

Kurzbericht der Immobilien-Schätzungsexperten per 31. Dezember 2024

1 Auftrag

Die Bewertungen der von der Patrimonium Anlagestiftung im Zeitraum von 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024 neu erworbenen Liegenschaften wurden von der Wüest Partner AG durchgeführt. Die Liegenschaften der Patrimonium Anlagestiftung wurden anlässlich der Akquisitionen von Wüest Partner als unabhängigem Bewertungsexperten einzeln besucht und bewertet.

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

Die Patrimonium Anlagestiftung war verantwortlich für die Beschaffung der aktuellen Unterlagen der zu bewertenden Liegenschaften.

Die Bewertungen entsprechen den gesetzlichen Bestimmungen und den Richtlinien der Patrimonium Anlagestiftung (ASV, BVG, BVV2, KKV).

2 Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen nach den gesetzlichen Vorschriften und Standards erfolgten. Die Bewertungen wurden einheitlich nach der DCF-Methode von Wüest Partner erstellt. Der Marktwert wurde im Sinne des «fair value» definiert, d. h. des unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlichen Verkaufspreises, wie er in der Schweiz auch unter dem Begriff «Verkehrswert» verstanden wird.

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

3 Bewertungsmethode

Die Bewertungen erfolgen nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d. h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen.

4 Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Wüest Partner bestätigt ihre Unabhängigkeit und garantiert die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit den Bewertungen.

Zürich, den 31. Dezember 2024

Wüest Partner AG



Vincent Clapasson (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, 33 bis 35 und 42 bis 44), der Bilanz und der Erfolgsrechnung der Verwaltungsrechnung (Seiten 45 bis 46) für das am 31. Dezember 2024 endende Jahr sowie dem Anhang (Seiten 47 bis 54), 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, 24. April 2025

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