



**Patrimonium Anlagestiftung
Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz**

**Jahresbericht
2011 - 2012**

Inhalt

Jahresbericht	2
Wichtige Kennzahlen	3
Organisation und Organe	4
Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz	5
- Anlagetätigkeit und Ergebnisse	
- Ankäufe, Fertiggestellte Neubauten, Projekte im Bau, Verkäufe	
- Portfoliostruktur	
- Liegenschaftsverzeichnis	
Jahresrechnung Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz	10
- Bilanz	
- Erfolgsrechnung	
- Entwicklung Anspruchsbestand	
- Veränderung Nettovermögen	
Verwaltungsrechnung	13
- Bilanz	
- Erfolgsrechnung	
Anhang	14
Bericht der Schätzungsexperten	21
Bericht der Revisionsstelle	22

Jahresbericht

Sehr geehrte Anleger

Wir freuen uns sehr, Ihnen den Jahresbericht 2011/12 der Patrimonium Anlagestiftung vorlegen zu dürfen. Die Stiftung ist in ihrem zweiten Geschäftsjahr weiter gewachsen und hat das Anlagevermögen der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz von CHF 42 Mio. auf CHF 76 Mio. ausgebaut.

Das erste Neubauprojekt der Anlagegruppe in Mézières / Kanton Waadt steht termingerecht vor dem Abschluss. Die Wohnungen wurden per anfangs Juli und August 2012 von den Mietern übernommen. Das Bestandesportfolio wird damit verjüngt und durch eine Liegenschaft mit attraktiver Rendite ergänzt.

In Ergänzung zum Ankauf von Bestandesliegenschaften bildet die Entwicklung von Neubauprojekten ein wichtiger Bestandteil des weiteren Wachstums der Anlagegruppe. Der Fokus der Anlagestrategie bleibt auf das untere und mittlere Mietpreissegment im Bereich Wohnen ausgerichtet. Weitere Akquisitionen sind in Vorbereitung. Die Anlagestiftung bleibt für Kapitalzusagen geöffnet.

Seit dem 1. Januar 2012 ist die Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz Teil des KGAST-Immobilienindex. Die Einhaltung der KGAST-Qualitätsstandards wird für Abschlüsse ab diesem Jahr erstmals von der Revisionsstelle geprüft und zu Handen der KGAST bestätigt. Die Transparenz und die Qualität werden damit gestärkt.

Seit dem 1. Januar 2012 ist die neue Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) in Kraft. Wir begrüßen diese Entwicklung, die eine Stärkung der Anlagestiftungen bedeutet. Mit der Strukturreform wurde auch die Aufsicht neu gestaltet. Die Patrimonium Anlagestiftung untersteht neu der OBERAUFSICHTSKOMMISSION BERUFLICHE VORSORGE (OAK BV), der Übertrag vom Bundesamt für Sozialversicherungen (BSV) erfolgte am 11. Januar 2012.

Noch vor Inkrafttreten der neuen ASV verfügte das BSV am 13. Dezember 2011 die geänderten Statuten und das neue Reglement. Damit kann die Stiftung weitere Anlagegruppen lancieren. Voraussetzung für die Verfügung war das Vorliegen der Bestätigung der Revisionsstelle, dass die Patrimonium Anlagestiftung die rechtlichen, organisatorischen und personellen Voraussetzungen für die Führung einer polythematischen Stiftung erfüllt.

Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre des Jahresberichts und verweisen an dieser Stelle gerne auf die neue Webseite der Patrimonium Anlagestiftung unter www.pas.patrimonium.ch. Der Stiftungsrat und die Geschäftsführung bedanken sich bei Ihnen für das entgegengebrachte Vertrauen.

Baar, 24. August 2012

Alfred Theiler
Präsident des Stiftungsrats

Ruedi Stutz
Geschäftsführer

Wichtige Kennzahlen

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Vermögens-Kennzahlen	30.06.2011	30.06.2012
Gesamtvermögen in CHF	42'874'378	77'153'357
Marktwert Immobilien in CHF	41'627'746	76'052'831
Nettovermögen in CHF	38'757'727	66'720'678
Fremdfinanzierungsquote	6.61%	10.97%

Werte pro Anspruch (in CHF)	30.06.2011	30.06.2012
Kapitalwert	1'010.29	1'028.80
Nettoertrag Rechnungsjahr	12.99	30.80
Nettoinventarwert	1'023.28	1'059.60

Performance-Kennzahlen (in %)	*2009/11	2011/12
Mietzinsausfallquote	5.23	5.26
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	64.32	65.58
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA})	0.77	0.80
Eigenkapitalrendite (ROE)	4.59	3.39
Ausschüttungsrendite	-	-
Ausschüttungsquote	-	-
Anlagerendite	4.71	3.55

Der Nettoertrag des Rechnungsjahres wird thesaurierend jährlich zum Vermögen geschlagen.

Die Berechnung der Performance-Kennzahlen richtet sich nach der Fachinformation «Kennzahlen von Immobilien-Anlagegruppen in Anlagestiftungen» der KGAST, Fassung vom 1. April 2010.

* Die Anlagerendite für die Periode 31.12.2010 (Lancierung der Anlagegruppe) bis 30.6.2011 und der ROE werden annualisiert dargestellt. In der Betriebsaufwandquote, der Eigenkapitalrendite und der Anlagerendite sind die Kosten seit Gründung der Stiftung ab 23.10.2009 enthalten.

Wertpapiernummern	Valoren-Nr.	ISIN
Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz	11258967	CH0112589673

Organisation und Organe (per 30.06.2012)

Stiftungsrat

Alfred Theiler*, Präsident	
Christoph Syz*, Vizepräsident	Patrimonium AG
Yves Cuendet	Sammelstiftung Patrimonia
Dr. Daniel Heine*	Patrimonium AG
Didier Praz	Vorsorgewerk Amcor

Anlagekommission Immobilien

Hans Peter Berchtold**, Vorsitz	Patrimonium Asset Management AG
Alberto Romaneschi	Romaneschi & Partners
Jean-Lou Rivier	Architekt

Geschäftsführer

Ruedi Stutz**	Patrimonium Asset Management AG
---------------	---------------------------------

Geschäftsführung

Patrimonium Asset Management AG, Baar

Investment Controlling

Patrimonium Compliance Office

Buchführung

Ernst & Young AG, Bern

Schätzungsexperten

Wüest & Partner AG, Genf/Zürich

Revisionsstelle

BDO AG, Zürich

Aufsicht

Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV)

*Zeichnungsberechtigung kollektiv zu zweien

**Zeichnungsberechtigung kollektiv zu zweien mit einem Stiftungsrat

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Anlagetätigkeit und Ergebnisse

Mit Zukäufen von Wohnliegenschaften in den Kantonen Aargau, Waadt und Zürich im Gesamtwert von CHF 25'896'000 wurde das Portfolio im Berichtsjahr weiter ausgebaut. Zusammen mit den ersten fertig gestellten Wohnliegenschaften des Neubauprojekts in Mézières / Kanton Waadt im Wert von CHF 10'310'000 stieg der Bestand an fertigen Bauten auf CHF 71'122'000. Mit Einbezug der angefangenen Bauten stieg der Marktwert der Immobilien im Geschäftsjahr von CHF 41'627'746 auf CHF 76'052'831.

Das Portfolio vergrösserte sich damit auf zwölf Bestandesliegenschaften und ein Bauprojekt und ist über fünf Kantone diversifiziert, neu auch in den Kantonen Aargau und Zürich. Das Durchschnittsalter des Portfolios beträgt 25 Jahre.

In Mézières waren drei von fünf Mehrfamilienhäusern mit 33 Wohnungen per 1. Juli und zwei Mehrfamilienhäuser mit 22 Wohnungen per 1. August 2012 bezugsbereit. Per 30.06.2012 sind 51 von 55 Wohnungen vermietet. Die Projektquote reduziert sich damit.

Das abgeschlossene Bauprojekt wird mit einer attraktiven Rendite das Immobilienportfolio aufwerten. Zwei der fünf Mehrfamilienhäuser wurden als Stockwerkeigentum konzipiert, wodurch ein Potenzial geschaffen wurde, welches bei einem weiteren starken Anstieg der Eigentumswohnungspreise realisiert werden könnte. Auch künftig sollen Neubauprojekte zum Wachstum der Anlagegruppe beitragen.

Vom gesamten Portfolio entfallen 38% auf den Kanton Bern, 36% auf den Kanton Waadt, 16% auf die Kantone Zürich und Aargau und 10% auf den Kanton Genf. Es besteht ausschliesslich aus Wohnliegenschaften, mit einem Anteil an Geschäftsflächen von zwei Prozent. Der Fokus beim weiteren Portfolioausbau liegt auf dem Segment Wohnen.

Für die Finanzierung der Käufe und des Bauprojekts wurde von den Anlegern zugesagtes Kapital in der Höhe von CHF 26 Millionen abgerufen und dafür insgesamt 25'091.6182 neue Ansprüche ausgegeben, der Anspruchsbestand erhöhte sich damit auf 62'967.6798. Die noch nicht abgerufenen Kapitalzusagen belaufen sich auf CHF 37.2 Millionen.

Der Kauf der Liegenschaft in Payerne / Kanton Waadt per Ende Juni 2012 wurde kurzfristig fremdfinanziert, womit sich zusammen mit aufgelaufenen Kosten für das Bauprojekt in Mézières per Jahresabschluss eine Fremdfinanzierung von CHF 8'341'400 ergibt. Um die kurzfristige Fremdfinanzierung wieder zurückzuführen, ist ein Kapitalabruf per Ende Juli vorgesehen.

Der Sollmietertrag der Bestandesliegenschaften erhöhte sich mit den Zukäufen von CHF 740'847 auf CHF 2'651'357. Mit der vollen Berücksichtigung der neu erworbenen Liegenschaften und der Erstvermietung der in Mézières fertig gestellten Wohnungen wird sich der Sollmietertrag im neuen Geschäftsjahr weiter erhöhen. Neue Mietverträge werden generell nach der Methode der Indexmiete abgeschlossen.

Die Mietzinsausfallquote im Bestandesportfolio belief sich auf 5.26% nach 5.23% im Vorjahr. Dies ist vor allem auf Leerstände bei den Liegenschaften im Kanton Bern zurückzuführen. Bei den Liegenschaften in den Kantonen Aargau, Genf, Waadt und Zürich waren praktisch keine Ertragsausfälle zu verzeichnen. Die Leerstandsquote per 30. Juni 2012 beträgt 4.6% (Vorjahr 5.0%).

Die Aufwendungen für den Unterhalt im Verhältnis zum Soll-Mietertrag stiegen im Geschäftsjahr von 8.3% auf 10.3%, der Betriebsaufwand von 8.1% auf 9.7%. Aufgrund der Zukäufe erhöhte sich der Nettoertrag im Geschäftsjahr von CHF 491'770 auf CHF 1'939'569.

Bei allen im Geschäftsjahr erworbenen Liegenschaften konnte ein Einwertungsgewinn verbucht werden. Die Schätzungen zum Zeitpunkt des Kaufs wurden in den Jahresabschluss übernommen. Die Anlagerendite betrug im zweiten Geschäftsjahr 3.55%. Aufgrund der hohen Projektquote lag sie etwas tiefer als im ersten Geschäftsjahr.

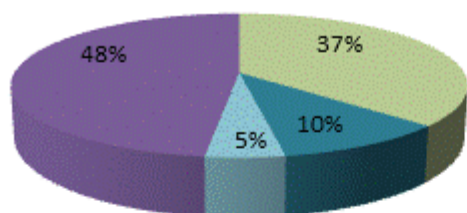
Die im ersten Geschäftsjahr erworbenen Bestandesliegenschaften wurden per 31.12.2011 neu bewertet. Die Marktwerte dieser Liegenschaften wurden dabei um durchschnittlich 0.7% aufgewertet. Der nach Marktwerten gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandsliegenschaften beträgt 4.49% mit einer Bandbreite von 4.20% - 4.60%.

Ankäufe, Fertiggestellte Neubauten, Projekte im Bau, Verkäufe (01.07.2011 – 30.06.2012)

Ankäufe	Datum	Kaufpreis
Unterdorfweg 6-8, Hindelbank	01.11.2011	2'480'000
Aimé-Steinlen 10, Lausanne	01.11.2011	5'716'000
Badenerstrasse 6,8,10,12, Oberrohrdorf	01.12.2012	5'069'000
Egelseestrasse 8, Bergdietikon	01.12.2011	3'100'000
Zürcherstrasse 153, Oberengstringen	01.12.2011	2'248'000
Friedackerstrasse 7, Rümlang	01.12.2011	1'483'000
Rue de la Gare 4-4bis, Payerne	30.06.2012	5'800'000
Total Ankäufe		25'896'000
Fertiggestellte Neubauten		
Chemin de l'Ancien-Tram 2, 6, 10, Mézières	30.06.2012	10'259'300
Total fertig gestellte neue Bauten		10'259'300
Projekte im Bau		
Chemin de l'Ancien-Tram 4 + 8, Mézières	30.06.2012	4'930'831
Total Projekte im Bau		4'930'831
Verkäufe		
Total Verkäufe		0

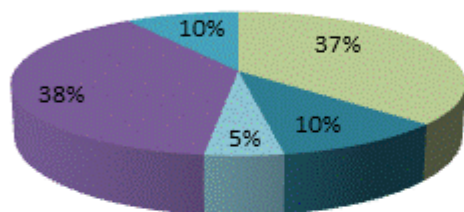
Portfoliostruktur per 30.06.2012

Marktregionen



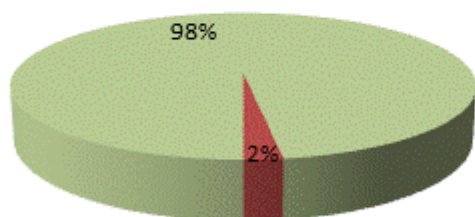
- Region Bern
- Region Nordwestschweiz
- Region Zürich
- Region Genfersee

Kantone



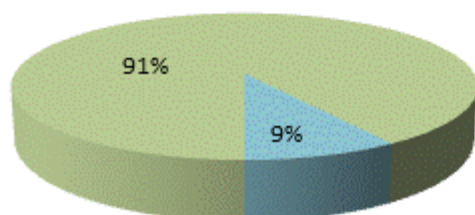
- BE
- AG
- ZH
- VD
- GE

Nutzungsarten



- Wohnen
- Kommerziell

Objektstrategien



- Bestandesliegenschaften
- Projekte im Bau

Liegenschaftsverzeichnis per 30.06.2012

Bergdietikon AG



Egelseestrasse 8

Wohnungen	7
Andere Flächen	
Anlagekosten	3'122'300
Verkehrswert	3'137'000
Soll-Mietertrag	172'900

Burgdorf BE



Eyfeldweg 1-3

Wohnungen	18
Andere Flächen	
Anlagekosten	2'305'800
Verkehrswert	2'431'000
Soll-Mietertrag	130'800

Hindelbank BE



Unterdorfweg 6-8

Wohnungen	12
Andere Flächen	
Anlagekosten	2'542'900
Verkehrswert	2'603'000
Soll-Mietertrag	148'800

Lausanne VD



Chemin Aimé-Steinlen 10

Wohnungen	12
Andere Flächen	
Anlagekosten	5'935'500
Verkehrswert	6'037'000
Soll-Mietertrag	331'100

Lyssach BE



Lindenmatte 1-7

Wohnungen	53
Andere Flächen	
Anlagekosten	14'517'500
Verkehrswert	15'161'000
Soll-Mietertrag	851'400

Meyrin GE



Avenue François-Besson 22

Wohnungen	28
Andere Flächen	1
Anlagekosten	7'459'900
Verkehrswert	7'683'000
Soll-Mietertrag	414'500

Mézières VD



Chemin de l'Ancien Tram 2,4,6,8,10

Wohnungen	55*
Andere Flächen	
Anlagekosten	15'190'100
Verkehrswert	15'240'800
Soll-Mietertrag	1'054'080

Oberengstringen ZH



Zürcherstrasse 153

Wohnungen	9
Andere Flächen	
Anlagekosten	2'260'700
Verkehrswert	2'256'000
Soll-Mietertrag	129'000

Oberrohrdorf AG



Badenerstrasse 6-12

Wohnungen	32
Andere Flächen	
Anlagekosten	5'101'100
Verkehrswert	5'136'000
Soll-Mietertrag	350'500

Payerne VD



Rue de la Gare 4 - 4bis

Wohnungen	24
Andere Flächen	3
Anlagekosten	6'039'500
Verkehrswert	6'089'000
Soll-Mietertrag	361'740

Rümlang ZH



Friedackerstrasse 7

Wohnungen	6
Andere Flächen	
Anlagekosten	1'493'700
Verkehrswert	1'489'000
Soll-Mietertrag	88'000

Urtenen-Schönbühl BE



Grubenstrasse 76 c/d/e

Wohnungen	24
Andere Flächen	
Anlagekosten	8'408'600
Verkehrswert	8'790'000
Soll-Mietertrag	469'400

*33 Wohnungen Fertige Bauten, 22 Wohnungen Angefangene Bauten

Jahresrechnung Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Bilanz

Aktiven	30.06.2011 CHF	30.06.2012 CHF
Übrige Aktiven		
Flüssige Mittel	842'044	511'483
Kurzfristige Forderungen	388'422	470'503
Vorräte	0	44'694
Aktive Rechnungsabgrenzungen	16'167	73'846
Total übrige Aktiven	1'246'633	1'100'526
Immobilien		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inkl. Land)	7'784'746	4'930'831
Fertige Bauten	33'843'000	71'122'000
Total Immobilien	41'627'746	76'052'831
Total Aktiven	42'874'378	77'153'357
Passiven		
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	389'719	708'470
Passive Rechnungsabgrenzungen	184'350	389'667
Latente Steuern	792'583	993'143
Hypotheken	2'750'000	8'341'400
Total Fremdkapital	4'116'651	10'432'679
Nettovermögen	38'757'727	66'720'678
Total Passiven	42'874'378	77'153'357

Erfolgsrechnung

	23.10.2009 - 30.06.2011	01.07.2011 - 30.06.2012
	CHF	
Mietertrag netto	700'423	2'508'515
Soll Mietertrag	740'847	2'651'357
./. Leerstand	-40'424	-128'542
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkosten	0	-14'300
Unterhalt Immobilien	-61'642	-272'755
Instandhaltung	-61'642	-272'755
Instandsetzung	0	0
Betriebsaufwand	-59'754	-256'168
Ver- und Entsorgungskosten	0	-15'106
Heiz- und Betriebskosten	-5'154	-15'792
Versicherung	-10'167	-50'342
Verwaltungshonorare	-33'907	-130'883
Vermietungs- und Insertionskosten	-3'298	-10'892
Übriger Betriebsaufwand	-134	-17'536
Steuern und Abgaben	-7'094	-15'616
Operatives Ergebnis	579'027	1'979'592
Sonstige Erträge	1'707	14'145
Aktivzinsen	1'707	570
Ertrag Ausgabekommission	0	13'575
Finanzierungsaufwand	0	-6'899
Hypothekarzinsen	0	-6'726
Sonstige Passivzinsen	0	-172
Verwaltungsaufwand	-130'221	-348'528
Vergütung Geschäftsführung	-40'000	-215'000
Honorare Anlagekommission	-1'820	-6'280
Vergütung an Verwaltungsrechnung	-36'000	-70'000
Schätzungsaufwand	-4'104	-20'701
Revisionsaufwand	-17'582	-24'160
Aufsicht	0	-1'900
Übriger Verwaltungsaufwand	-30'715	-10'488
Ertrag/Aufwand aus Mutation Anteile	41'257	301'258
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Anteilen	41'257	301'258
Nettoertrag des Rechnungsjahres	491'770	1'939'568

	23.10.2009 – 30.06.2011	01.07.2011 – 30.06.2012
	CHF	
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Realisierter Erfolg Berichtsperiode	491'770	1'939'568
Nicht realisierte Kapitalgewinne (netto)	357'214	324'640
Nicht realisierte Kapitalgewinne (vor latenten Steuern)	1'149'797	534'619
Veränderung latente Steuern	-792'583	-200'560
Nicht realisierte Kapitalverluste	0	-9'419
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	848'984	2'264'208
Verwendung des Erfolges		
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	848'984	2'264'208
Übertrag auf Kapitalkonto	848'984	2'264'208

Entwicklung Anspruchsbestand

	Ansprüche
Bestand per 30.06.2011	37'876.0616
Ausgaben 01.07.2011 – 30.06.2012	25'091.6182
Rücknahmen 01.07.2011 – 30.06.2012	0
Bestand per 30.06.2012	62'967.6798
Gekündigt 01.07.2011 – 30.06.2012	0

Veränderung Nettovermögen

	30.06.2011	30.06.2012
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	0	38'757'727
Ausschüttungen	0	0
Ausgabe von Ansprüchen	37'908'743	25'698'742
Rücknahme von Ansprüchen	0	0
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	848'984	2'264'209
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres	38'757'727	66'720'678

Verwaltungsrechnung

Bilanz

	30.06.2011	30.06.2012
Aktiven	CHF	CHF
Flüssige Mittel	59'419	12'484
Forderungen gegenüber Anlagegruppe	36'000	68'500
Übrige Forderungen	199	215
Aktive Rechnungsabgrenzung	6'759	29'100
Total Umlaufvermögen	102'378	110'298
Gründungs- und Organisationskosten	11'900	18'000
Total Anlagevermögen	11'900	18'000
Total Aktiven	114'278	128'298
Passiven		
Übrige Verbindlichkeiten	4'174	12'920
Passive Rechnungsabgrenzung	9'900	14'200
Total Fremdkapital	14'074	27'120
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Gewinnvortrag	0	204
Reingewinn Geschäftsjahr	204	974
Total Stiftungskapital	100'204	101'178
Total Passiven	114'278	128'298

Erfolgsrechnung

	23.10.2009 – 30.06.2011	01.07.2011 – 30.06.2012
	CHF	CHF
Ertrag		
Beiträge Anlagegruppe	36'000	70'000
Zinsertrag	570	43
Total Ertrag	36'570	70'043
Aufwand		
Organe und Anlegerversammlung	11'755	33'171
Revisionsaufwand	4'861	12'918
Aufsicht	1'000	1'500
Beitrag KGAST	6'577	12'770
Verwaltungsaufwand	9'109	3'367
Abschreibung Gründungs- und Organisationskosten	3'063	5'344
Total Aufwand	36'366	69'069
Reingewinn Geschäftsjahr	204	974

Anhang

1 Grundlagen und Organisation

Rechtsform und Zweck

Die Patrimonium Anlagestiftung ist eine Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (ZGB) und Art. 53 g ff BVG. Sie hat ihren Sitz in Baar ZG und wurde am 23. Oktober 2009 gegründet.

Die Anlagestiftung bezweckt die gemeinsame Anlage und Verwaltung der ihr durch die Anleger anvertrauten Vorsorgegelder. Sie unterstützt damit die Anleger in der Aufgabe, ihre Vermögen nach professionellen Grundsätzen optimal anzulegen.

Die Patrimonium Anlagestiftung führt die Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz. Die Ansprüche dieser Anlagegruppe gelten nach Art. 56 der Verordnung über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVV 2) als kollektive Immobilienanlage.

Mit der Verfügung vom 13. Dezember 2011 durch das Bundesamt für Sozialversicherungen (BSV) wurde der Zweck der Patrimonium Anlagestiftung von einer Immobilienstiftung in eine polythematische Anlagestiftung erweitert.

Urkunden und Reglemente (Stichtag 30.06.2012)

Statuten vom 13.12.2011

Reglement vom 13.12.2011

Anlagerichtlinien vom 29.06.2011

Leitbild Nachhaltigkeit vom 03.11.2009

Organisationsreglement vom 25.05.2012

Kostenreglement vom 29.06.2011

Entschädigungsreglement vom 25.05.2012

Organisation

Die Organe der Stiftung sind die Anlegerversammlung, der Stiftungsrat und die Revisionsstelle. In den Statuten vom 13. Dezember 2011, im Reglement vom 13. Dezember 2011 und im Organisationsreglement vom 25. Mai 2012 sind die Aufgaben und Kompetenzen festgelegt.

Der Stiftungsrat besteht aus mindestens fünf Mitgliedern und konstituiert sich selbst. Als zusätzlicher Stiftungsrat wird der nächsten Anlegerversammlung Beat Röthlisberger von der Vorsorgestiftung Genolier Swiss Medical Network zur Wahl vorgeschlagen. Der Stiftungsrat und die Revisionsstelle werden jährlich durch die Anlegerversammlung gewählt. Eine aktuelle Übersicht über die Organisation und Organe ist auf Seite 4 dargestellt.

Der Stiftungsrat hat mit der Patrimonium Asset Management AG einen Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen. Patrimonium Asset Management AG besorgt die laufenden Geschäfte der Stiftung im Rahmen der Statuten, des Reglements, der Anlagerichtlinien, des Organisations- und Kostenreglements sowie der Weisungen des Stiftungsrates.

Ruedi Stutz*	Geschäftsführer Patrimonium Anlagestiftung
Armin Gote	Fund Manager
Evelyne Ogger*	Finanzen und Controlling
Hans Peter Berchtold*	Leiter Akquisitionen und Vorsitz Anlagekomitee Immobilien
Gaël Thomas*	Leiter Projekte
Stéphane Bonvin	Managing Director Real Estate

*Zeichnungsberechtigung kollektiv zu zweien mit einem Stiftungsrat

Ernst & Young AG unterstützt Patrimonium Asset Management AG bei der Anleger-, Finanzbuchhaltung und Administration.

Am 11. Januar 2012 wurde die Aufsicht über die Patrimonium Anlagestiftung vom Bundesamt für Sozialversicherungen (BSV) an die Oberaufsichtskommission BV (OAK BV) übertragen.

Risikomanagement und Compliance

Die Patrimonium Anlagestiftung verfügt über ein internes Kontrollsystem (IKS). Gemäss Art. 9 und 10 des Organisationsreglements sorgt der Stiftungsrat für ein angemessenes Risikomanagement. Er bestimmt die Grundlagen der unternehmerischen Risikopolitik. Die Ausgestaltung und Steuerung des internen Kontrollsystems (IKS) hat der Stiftungsrat an die geschäftsführende Gesellschaft delegiert.

Der Compliance Officer überwacht die Einhaltung von gesetzlichen, regulatorischen und internen Vorschriften sowie die Beachtung von marktüblichen Standards und Standesregeln.

KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen)

Die Patrimonium Anlagestiftung ist seit Lancierung ihrer ersten Anlagegruppe Mitglied der KGAST und hat sich damit deren Qualitätsstandards unterstellt. Die Einhaltung der Qualitätsstandards wird durch die Revisionsstelle jährlich geprüft.

Für die Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz werden die einheitlichen Kennzahlen von Immobilien-Anlagegruppen in Anlagestiftungen der KGAST berechnet und publiziert.

Loyalität in der Vermögensverwaltung

Die Stiftungsräte, die Mitglieder der Anlagekommission Immobilien, sämtliche Personen, die bei Patrimonium Asset Management AG mit der Geschäftsbesorgung betraut sind sowie

beauftragte Dritte haben der Stiftung die Einhaltung der Loyalitätsvorschriften der BVV 2 und der KGAST bestätigt.

2 Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze, Stetigkeit

Swiss GAAP FER 26

Die Rechnungslegung entspricht Swiss GAAP FER 26.

Buchführungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Buchführung, Bilanzierung und Bewertung erfolgen nach den Vorschriften des Obligationenrechts (OR), der Verordnung über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVV 2) und der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV). Für die Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz und die Verwaltungsrechnung wird je gesondert Buch geführt.

Flüssige Mittel, kurzfristige Forderungen, Vorräte und Verbindlichkeiten sowie Hypotheken werden zum Nominalwert bilanziert. Abgrenzungen werden gemäss letztem Kenntnisstand der Geschäftsführung 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 zum ermittelten Wert bilanziert. Unterjährig geschätzte Werte werden im Jahresabschluss übernommen, sofern keine wesentlichen Änderungen seit der Schätzung ersichtlich sind. Angefangene Bauten werden zu den effektiven Anlagekosten abzüglich allfälliger Abschreibungen (at cost) bilanziert. Der Kurzbericht des Schätzungsexperten Wüest & Partner ist auf Seite 21 abgedruckt.

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

Änderungen von Grundsätzen bei Bewertung, Buchführung und Rechnungslegung

In der Jahresrechnung der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz werden die Honorare der Anlagekommission Immobilien und die Gebühren für die Aufsicht neu separat ausgewiesen, nachdem sie bis anhin unter dem übrigen Verwaltungsaufwand ausgewiesen wurden.

In der Verwaltungsrechnung werden der Revisionsaufwand, die Gebühren für die Aufsicht und der Beitrag an die KGAST neu separat ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen wurden an die neue Gliederung angepasst.

3 Erläuterung der Vermögensanlage und des Nettoergebnis aus Vermögensanlage

Organisation der Anlagentätigkeit, Anlagerichtlinien

Die Anlagerichtlinien werden durch den Stiftungsrat festgelegt. Die Anlagekommission Immobilien entscheidet auf Antrag des Asset Managers über Erwerb und Verkauf sowie über grössere Renovationen und Sanierungen von Immobilien. Entscheide über Geschäfte, welche ein Transaktionsvolumen von CHF 30 Millionen und mehr umfassen, sind dem Stiftungsrat zur Genehmigung vorzulegen.

Die Anlagekommission Immobilien wird durch den Stiftungsrat jeweils für eine Periode von einem Jahr gewählt. Die Zusammensetzung der Kommission ist auf Seite vier aufgeführt. Hans Peter Berchtold hat den Vorsitz am 1. April 2012 von David Doering übernommen.

Patrimonium Asset Management AG ist im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages mit dem Asset Management der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz beauftragt.

Die Verwaltung der Liegenschaften ist an die Firmen Niederer AG, Ostermundigen, Baumann Verwaltungen und Treuhand AG, Bern, Régie du Rhône SA, Lancy und Agence Immobilière Rodolphe Burger SA, Genf delegiert. Für die Baubegleitung des Projekts in Mézières wurde die Firma PRAGMA PARTENAIRES SA, Lausanne, engagiert.

Die Anlagegruppe Wohnimmobilien verfolgt eine Kauf/Bau- und Haltestrategie mit dem Ziel der langfristigen Wertsteigerung. Grundlage der Anlagestrategie bilden die Anlagerichtlinien und das Leitbild Nachhaltigkeit.

Der Fokus liegt auf Wohnliegenschaften im tiefen und mittleren Mietpreissegment mit Ausrichtung auf die gesamte Schweiz und Schwerpunkt auf Regionen mit gutem demographischem Entwicklungspotential.

Die Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz ergänzt und kombiniert den Ankauf bestehender Liegenschaften, welche ein Mietzinssteigerungspotential aufweisen, mit der Erstellung von Neubauten. Bauprojekte bilden einen wichtigen Bestandteil der Wachstumsstrategie.

Erläuterung des Netto-Ergebnisses aus der Vermögensanlage

Das Netto-Ergebnis aus der Vermögensanlage (Gesamterfolg des Rechnungsjahres) geht aus der Erfolgsrechnung der Anlagegruppe auf Seite 11 und 12 hervor und wird auf Seite 5 und 6 erläutert.

4 Erläuterung weiterer Positionen der Jahresrechnung der Anlagegruppe

Hypotheken

Die Flex-Rollover-Hypotheken mit einem Gesamtwert von CHF 8'341'400 per 30.06.2012 werden aktuell mit 0.7% verzinst, basierend auf dem LIBOR für CHF, und weisen eine Laufzeit von einem Jahr auf, wobei die Teillaufzeit pro Hypothek auf einen Monat beschränkt werden kann.

Ertrag Ausgabekommission

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen kann zugunsten des Anlagevermögens eine Kommission erhoben werden. Die Ausgabekommission beträgt seit 1. Juli 2011 0.5%. Die Rücknahmekommission beträgt 1.0%.

Vergütung Geschäftsführung

Für die Leitung und Verwaltung der Stiftung und das Asset Management der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz durch Patrimonium Asset Management AG wird die Anlagegruppe mit einer Management Fee in der Höhe von maximal 0.5% pro Jahr belastet. Massgeblich ist der arithmetische Mittelwert des Anlagevermögens zu Beginn und am Ende eines jeden Geschäftsjahres. Im Geschäftsjahr 2011/12 wurde der Anlagegruppe eine reduzierte Management Fee in Höhe von 0.38% belastet.

Liegenschaftsverwalterentschädigung

Als Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften belastet die Patrimonium Asset Management AG der Anlagegruppe maximal 5% der jährlichen Brutto-Mietzinseinnahmen (sog. Verwaltungsentschädigung). Im Geschäftsjahr 2011/12 betrug die gesamte Entschädigung für die Verwaltung der Liegenschaften 4.8%.

Honorare Anlagekommission

Die Honorare für die Mitglieder der Anlagekommission Immobilien richten sich nach dem Entschädigungsreglement. Die Entschädigung der Mitglieder betragen CHF 5'000 pro Amtsjahr. Pro Sitzung mit physischer Präsenz wird ein Sitzungsgeld von CHF 750 vergütet, pro Sitzung ohne physische Präsenz CHF 250. Im Geschäftsjahr 2011/12 wurden reduzierte Entschädigungen vergütet. Der Vertreter von Patrimonium Asset Management AG hat kein Honorar bezogen.

Ausweis von Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen sowie Rückerstattungen

Weder die Patrimonium Anlagestiftung noch die Patrimonium Asset Management AG vereinnahmen oder bezahlen Vertriebs-, Betreuungsentschädigungen oder Rückerstattungen. In der Jahresrechnung sind deshalb keine entsprechenden Positionen enthalten.

Mühewaltung bei der Erstellung von Bauten

Die Patrimonium Asset Management AG kann der Anlagegruppe für die Mühewaltung bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten eine Kommission von maximal 3% der Gesamtkosten belasten. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden der Anlagegruppe Kommissionen von 0.57% der Gesamtkosten belastet.

Mühewaltung beim Kauf und Verkauf von Grundstücken und Liegenschaften

Die Patrimonium Asset Management AG kann der Anlagegruppe für die Mühewaltung beim Kauf und Verkauf von Grundstücken und Liegenschaften eine Kommission von maximal 2% des Transaktionsvolumens belasten. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden der Anlagegruppe Kommissionen von 0.31% des Transaktionsvolumens belastet.

5 Erläuterungen zu Positionen der Verwaltungsrechnung

Aktive Rechnungsabgrenzung

Zwei Drittel der Kosten für die im Zusammenhang mit der Änderung der Statuten und der Ausrichtung als polythematische Anlagestiftung vom BSV gewünschte Prüfung der Organisation durch die Revisionsstelle werden durch die geplante neue Anlagegruppe Mezzanine getragen. Der Betrag von CHF 22'900 wird abgegrenzt, da der schriftliche Prüfentscheid, mit dem die Vorprüfung durch die Aufsichtsbehörde OAK BV abgeschlossen wird, noch nicht vorliegt.

Organe und Anlegerversammlung

Die Honorare für die Stiftungsräte richten sich nach dem Entschädigungsreglement. Die Entschädigung des Präsidenten beträgt CHF 12'000, jene der übrigen Mitglieder CHF 5'000 pro Amtsjahr. Pro Sitzung mit physischer Präsenz wird ein Sitzungsgeld von CHF 750 vergütet, pro Sitzung ohne physische Präsenz CHF 250. Die Vertreter der Stifterin Patrimonium AG haben kein Honorar bezogen.

Abschreibung Gründungs- und Organisationskosten

Ein Drittel der Kosten für die im Zusammenhang mit der Änderung der Statuten und der Ausrichtung als polythematische Anlagestiftung vom BSV gewünschte Prüfung der Organisation durch die Revisionsstelle wurde als Organisationskosten aktiviert. Die Gründungs- und Organisationskosten werden über fünf Jahre abgeschrieben.

6 Auflagen der Aufsichtsbehörden

Es bestehen keine Auflagen der Aufsichtsbehörden.

7 Weitere Informationen mit Bezug zur finanziellen Lage

Eigentumsbeschränkung / Verpfändung von Aktiven

Bei der Patrimonium Anlagestiftung bestanden über den gesamten Immobilienbestand Eigentumsbeschränkungen per Stichtag von Total CHF 31'005'000 verpfändete Aktiven. Es waren per Stichtag CHF 8'341'400 effektiv beansprucht.

Solidarhaftung

Es bestehen keine Solidarhaftungen.

8 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem Bilanzstichtag (30. Juni 2012) und dem 24. August 2012 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 2011 – 2012 am 24. August 2012 beraten. Er unterbreitet ihn mit dem vorliegenden Inhalt und in der vorliegenden Form der Anlegerversammlung der Patrimonium Anlagestiftung zur Beschlussfassung und Genehmigung.

Wüest & Partner

Patrimonium Anlagestiftung

Kurzbericht des Immobilien-Schätzungsexperten per 30. Juni 2012

1 Auftrag

Die Bewertungen der von der Patrimonium Anlagestiftung erworbenen Liegenschaften wurden von Wüest & Partner AG – vertreten durch Nabil Aziz und Andreas Ammann – gemäss den Anforderungen des Bundesamts für Sozialversicherungen (BSV) durchgeführt.

Die Liegenschaften der Patrimonium Anlagestiftung wurden anlässlich der Akquisitionen von Wüest & Partner als unabhängigen Bewertungsexperten einzeln besucht und bewertet.

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

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 bewertet. 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.

Liegenschaften im Bau werden «at cost» bewertet, soweit der tatsächliche Marktwert damit nicht übertroffen wird (Impairment).

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 dieser Bewertung.

Genf/Zürich, den 17. Juli 2012

Wüest & Partner AG



Nabil Aziz (Partner)



Andreas Ammann (Partner)



Tel. 044 444 35 55
Fax 044 444 35 35
www.bdo.ch

BDO AG
Fabrikstrasse 50
8031 Zürich

Bericht der Revisionsstelle
An die Anlegerversammlung

der Patrimonium Anlagestiftung, Baar

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz (Seiten 10 bis 12) und der Verwaltungsrechnung (Seite 13) sowie Anhang (Seiten 14 bis 20)), Geschäftsführung und Vermögensanlage der Patrimonium Anlagestiftung für das am 30. Juni 2012 abgeschlossene Geschäftsjahr auf ihre Rechtmässigkeit geprüft.

Für die Jahresrechnung, Geschäftsführung und Vermögensanlage ist der Stiftungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die rechtlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Schweizer Prüfungsstandards, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Grundsätze des Rechnungswesens, der Rechnungslegung, der Vermögensanlage sowie die wesentlichen Bewertungsentscheide und die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. Bei der Prüfung der Geschäftsführung wird beurteilt, ob die rechtlichen bzw. reglementarischen Vorschriften betreffend Organisation, Verwaltung sowie die Vorschriften über die Loyalität in der Vermögensverwaltung eingehalten sind. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Jahresrechnung, Geschäftsführung und Vermögensanlage dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 31. August 2012

BDO AG



Peter Stalder
Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte



Urban Pürro
Zugelassener Revisionsexperte

Kontakt

Patrimonium Anlagestiftung

Zugerstrasse 74

CH-6340 Baar

T : +41 58 787 00 00

F : +41 58 787 00 01

E : investor@patrimonium.ch