



**Jahresbericht**  
**2014 - 2015**



## **Inhalt**

<b>Jahresbericht</b>	<b>2</b>
<b>Wichtige Kennzahlen</b>	<b>3</b>
<b>Organisation und Organe</b>	<b>4</b>
<b>Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz</b>	
- Anlagetätigkeit und Ergebnisse	5
- Transaktionen und Neubauprojekte	8
- Portfoliostruktur	9
- Inventar der Grundstücke	10
- Liegenschaftsverzeichnis	12
<b>Jahresrechnung Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz</b>	
- Bilanz	17
- Erfolgsrechnung	18
- Entwicklung Anspruchsbestand	19
- Entwicklung Nettovermögen	19
<b>Verwaltungsrechnung</b>	
- Bilanz	20
- Erfolgsrechnung	20
<b>Anhang</b>	<b>21</b>
<b>Bericht des Immobilienschätzungsexperten</b>	<b>28</b>
<b>Bericht der Revisionsstelle</b>	<b>29</b>

## Jahresbericht

Sehr geehrte Anleger

Das Geschäftsjahr entwickelte sich gut für die Patrimonium Anlagestiftung. Immobilien Schweiz ist weiterhin eine gesuchte und attraktive Anlagekategorie und die Anlagegruppe Wohnimmobilien konnte ihr Wachstum auf Ebene des Anlagevermögens als auch bei der Anzahl der Anleger, die auf aktuell 48 stieg, fortsetzen. Neu bietet die Patrimonium Anlagestiftung die Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz an und lanciert damit im August 2015 ihre zweite Anlagegruppe.

Die Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz realisierte im Geschäftsjahr den Kauf von vier Bestandesliegenschaften und eine Sacheinlage. Zusammen mit den beiden Neubauprojekten wurden Investitionen von CHF 40 Mio. getätigt. Sehr positiv wurde das Neubauprojekt in Holderbank (AG) abgeschlossen. Der Wohnungsmix mit den kleinen und mittleren Wohnungen zu marktgerechten Mieten traf die Nachfrage sehr gut. Das noch laufende Neubauprojekt Erlenmatt Basel (BS) wird im Herbst 2015 fertiggestellt. Die Erstvermietung entwickelt sich erfreulich. Mit der vierten Sacheinlage seit Lancierung zeigt sich, dass die Patrimonium Anlagestiftung eine ausgezeichnete Partnerin für Sacheinlagen ist. Die Strategie mit der Ausrichtung auf den Kauf von Bestandesliegenschaften und der Ergänzung mit Neubauprojekten wird unverändert fortgeführt.

Im August 2015 lanciert die Patrimonium Anlagestiftung mit der Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz ihre zweite Anlagegruppe. Während einer kurzen Lancierungsphase wurden die für die erste Transaktion, eine Klinik in der Westschweiz mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund CHF 48 Mio., notwendigen Mittel zugesagt. Patrimonium Asset Management AG stützt sich als Vermögensverwalterin auf ihre Erfahrung als Asset Manager des Spitalliegenschaftsportfolios einer der beiden führenden Schweizer Privatklinikgruppen. Gesundheitsimmobilien versprechen aufgrund langer Mietverträge und der demographischen Entwicklung stabile und attraktive Renditen und eignen sich als Diversifikation zu Wohnportfolios.

Im Namen der Stiftungsräte und der Patrimonium Asset Management AG bedanken wir uns für Ihr Vertrauen.

Baar, 28. August 2015



**Alfred Theiler**

Präsident des Stiftungsrates



**Ruedi Stutz**

Geschäftsführer

## Wichtige Kennzahlen

### Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

<b>Vermögens-Kennzahlen</b>	30.06.2011	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2014	<b>30.06.2015</b>
Gesamtvermögen in MCHF	42.9	77.2	145.4	225.1	<b>269.9</b>
Marktwert Immobilien in MCHF	41.6	76.1	142.0	222.4	<b>266.6</b>
Nettovermögen in MCHF	38.8	66.7	121.8	177.4	<b>200.5</b>
Fremdfinanzierungsquote <sup>1</sup>	6.61%	10.97%	13.84%	17.70%	<b>23.16%</b>

<b>Werte pro Anspruch (in CHF)</b>	30.06.2011	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2014	<b>30.06.2015</b>
Kapitalwert	1'010.29	1'028.80	1'077.71	1'125.74	<b>1'183.17</b>
Nettoertrag Rechnungsjahr	12.99	30.80	42.37	47.11	<b>48.79</b>
Nettoinventarwert	1'023.28	1'059.60	1'120.08	1'172.85	<b>1'231.96</b>

<b>Performance-Kennzahlen<sup>1</sup> (in %)</b>	2009-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	<b>2014-2015</b>
Mietzinsausfallquote	5.23	5.26	4.15	3.41	<b>3.96</b>
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	64.32	65.58	69.26	70.53	<b>68.33</b>
TER <sub>ISA</sub> (GAV) <sup>2</sup>	0.77	0.80	0.77	0.68	<b>0.69</b>
TER <sub>ISA</sub> (NAV) <sup>2</sup>	0.85	0.91	0.90	0.85	<b>0.90</b>
Eigenkapitalrendite (ROE) <sup>3,4</sup>	4.59	3.39	5.02	4.41	<b>4.76</b>
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) <sup>2,4</sup>	4.22	3.28	4.94	3.64	<b>3.84</b>
Anlagerendite	4.71	3.55	5.71	4.71	<b>5.04</b>

<b>Performance-Kennzahlen<sup>1</sup> (in %)</b>	2011	2012	2013	2014	<b>2015</b>
Anlagerendite	4.27	4.90	4.86	5.00	<b>2.31<sup>5</sup></b>

<b>Wertpapiernummern</b>	Valoren-Nr.	ISIN
Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz	11258967	CH0112589673

<sup>1</sup> Die Berechnung richtet sich nach der Fachinformation „Kennzahlen von Immobilien-Anlagegruppen in Anlagestiftungen“ der KGAST, Fassung vom 23. August 2013. Der Nettoertrag eines Rechnungsjahres wird thesaurierend jährlich zum Vermögen geschlagen, Ausschüttungsrendite und Ausschüttungsquote betragen entsprechend 0%.

<sup>2</sup> Berechnung durchschnittliches Gesamt- und Nettovermögen basierend auf Anfangs- und Endwerten der Berichtsperiode

<sup>3</sup> Berechnung basierend auf Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode

<sup>4</sup> annualisiert, Lancierung Anlagegruppe 31.12.2010

<sup>5</sup> 01.01. - 30.06.2015

## Organisation und Organe per 30. Juni 2015

### Stiftungsrat

Alfred Theiler*, Präsident	Unabhängig
Christoph Syz*, Vizepräsident	Patrimonium AG
Yves Cuendet	Unabhängig
Dr. Daniel Heine*	Patrimonium AG
Didier Praz	Vorsorgewerk Amcor Schweiz
Beat Röthlisberger	Fondation de prévoyance Genolier Swiss Medical Network

### Anlagekomitee Wohnimmobilien Schweiz

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

### Geschäftsführer

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

### Geschäftsführung

Patrimonium Asset Management AG

### Investment Controlling

Patrimonium Asset Management AG

### 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

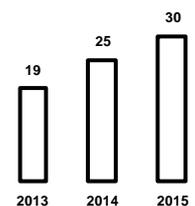
## Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

### Anlagetätigkeit und Ergebnisse

#### Portfolioentwicklung

Im vergangenen Geschäftsjahr konnte das Bestandesportfolio mit Zukäufen in den Kantonen Waadt, Genf und Bern, der Sacheinlage im Kanton St. Gallen und der Fertigstellung des Neubauprojekts in Holderbank im Kanton Aargau um insgesamt CHF 40.3 Mio. ausgebaut werden. Der Bestand an fertigen Bauten beträgt damit per 30. Juni 2015 CHF 248 Mio. (Vorjahr CHF 200 Mio.). Zusammen mit dem Neubauprojekt in Basel (BS) stieg der Marktwert der Immobilien von CHF 222.3 Mio. auf CHF 265.9 Mio.

Anzahl Grundstücke  
per 30. Juni



Per Ende Juni 2015 umfasst das Portfolio somit 29 Bestandesliegenschaften und ein Neubauprojekt und ist über neun Kantone diversifiziert. Nach Regionen sind 56% (Vorjahr 58%) in der Westschweiz und in der Genferseeregion investiert, 36% (33%) in der Deutschschweiz und 8% (9%) in der Südschweiz. Der Anteil der Wohnliegenschaften beträgt 91% (Vorjahr 95%).

#### Ankäufe Bestandesliegenschaften

Im August 2014 erwarb die Anlagegruppe eine vollvermietete Wohnliegenschaft in Epalinges (VD) für CHF 3.1 Mio. mit einer attraktiven Bruttorendite von 5.99%. Epalinges befindet sich in der Agglomeration von Lausanne und geniesst eine ausgezeichnete Standortqualität (Wüest & Partner Rating der Gemeinde 1.4 auf einer Skala von 1 bis 5). Zudem verfügt die Liegenschaft über hohe Mietzinsreserven, die mittel- bis längerfristig ausgeschöpft werden können.



**15** Epalinges  
→ S. 14

Im Januar 2015 konnte eine Liegenschaft in Bernex (GE) für CHF 9.0 Mio. erworben werden. Die Bruttorendite beträgt 5.8%. Bernex, in der Agglomeration von Genf gelegen, ist als Wohnort sehr beliebt und bietet eine überdurchschnittliche Standortqualität. Auch hier bestehen Mietzinsreserven, die mittel- bis längerfristig ausgeschöpft werden können.

Im Juni 2015 wurden zwei gemischt genutzte Liegenschaften in Bern (BE) und Yverdon (VD) für gesamthaft 13.5 Mio. in einer Transaktion von einem institutionellen Anleger erworben.

Die Liegenschaft in Bern ist hauptsächlich wohngenutzt mit kommerziellen Flächen im Erdgeschoss und Untergeschoss. Sie befindet sich im Quartier Bümpliz und ist sehr gut erschlossen und nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt. Die Stadt Bern verfügt über eine ausgezeichnete Standortqualität. Die Bruttorendite beträgt 6.0%.

6

Die Liegenschaft in Yverdon ist sehr zentral gelegen und Teil des Stadtzentrums und wird hauptsächlich (60%) kommerziell genutzt. Die Gewerbeflächen im ersten Obergeschoss, Erdgeschoss und Untergeschoss befinden sich in der Fussgängerzone und geniessen daher eine hohe Frequenz von Passanten. In den Obergeschossen (2.-5. Stock) sind Wohnungen. Yverdon ist der Hauptort der Region Nord-Vaudois. Die Bruttorendite beträgt 5.6% und es besteht ein interessantes Umnutzungspotenzial.

**Sacheinlage der Montalin BVG Sammelstiftung**



**Sargans**  
14 → S. 13

Im Dezember 2014 konnte die vierte Sacheinlage durch die Anlagestiftung realisiert werden. Die Montalin BVG Sammelstiftung, Chur übertrug der Anlagegruppe eine Wohnliegenschaft in Sargans (SG) zum Preis von CHF 2'879'000 und einer Bruttorendite von 6.30%. Im Gegenzug wurden 2'397.9877 Ansprüche ausgegeben. Die Transaktion wurde im Rahmen des Fusionsgesetzes abgewickelt. Sargans befindet sich im Südosten des Kantons St. Gallen und ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Die Liegenschaft ist vollvermietet und benötigt aufgrund ihres Alters (Baujahr 1994) mittelfristig keine grösseren Investitionen.

**Neubauprojekte**



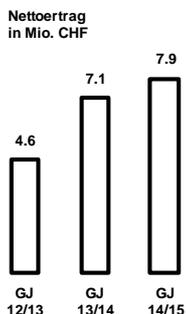
**Basel**  
30 → S. 16

Das Neubauprojekt in Holderbank (AG) mit insgesamt 69 Wohnungen wurde Ende Oktober 2014 abgeschlossen. Die angebotenen 1.5 bis 4.5-Zimmerwohnungen sind von mittlerer Grösse und weisen moderate Mietzinsen auf. Das Angebot war optimal auf den Markt abgestimmt und praktisch sämtliche Wohnungen waren beim Projektabschluss vermietet. Die Aktualisierung der Bewertung bei Fertigstellung erbrachte, bei einem Gesamtinvestitionsvolumen von CHF 21.9 Mio., einen Einwertungsgewinn von rund CHF 1.7 Mio.

Die Bauarbeiten in Basel Erlenmatt (BS) stehen kurz vor Abschluss und die 48 Wohnungen werden in den nächsten Monaten fertiggestellt und ab Oktober 2015 von den Mietern bezogen werden. Die Erstvermietung erfolgt durch die Burckhardt Immobilien AG, Basel und ist sehr gut angelaufen. Per 30. Juni 2015 sind 33 von 48 Wohnungen vermietet. Die meisten Wohnungen sind für kleinere Haushalte konzipiert, die den Grossteil der Nachfrage in der Region ausmachen. Im Erdgeschoss befinden sich familienfreundliche 4.5 Zimmer-Wohnungen, die über grosszügige Terrassen verfügen. Die Liegenschaft liegt direkt am Erlenpark und profitiert damit von einer ausgezeichneten Mikrolage.

**Finanzierung**

Der Nettoertrag aus dem operativen Geschäft, der für die Finanzierung von Investitionen verwendet werden kann, betrug im Geschäftsjahr CHF 7.9 Mio. (Vorjahr CHF 7.1 Mio.). Die Fremdfinanzierungsquote wurde im Geschäftsjahr von 17.7% auf 23.16% erhöht und liegt damit in der angestrebten Bandbreite von 15-25%.



Während der Berichtsperiode wurden für Kapitalabrufe und die Sacheinlage neue Ansprüche im Wert von CHF 11.4 Mio. ausgegeben. Die offenen Kapitalzusagen betragen CHF 32.0 Mio. per Ende Juni 2015 (Vorjahr CHF 0 Mio.).

**Ertragsentwicklung und Gesamterfolg**

Der Sollmietertrag stieg im Geschäftsjahr auf CHF 12.7 Mio (Vorjahr CHF 9.1 Mio.). Für das kommende Geschäftsjahr ist ein Anstieg auf über CHF 16 Mio zu erwarten.

Die Mietzinsausfallquote stieg aufgrund des abgeschlossenen Neubauprojektes in Holderbank von 3.41% auf 3.96%. Ohne Berücksichtigung des Neubauprojekts Holderbank konnte die Quote reduziert werden und belief sich im Geschäftsjahr auf 3.0%. Zu dieser positiven Entwicklung hat u.a. die Liegenschaft in Urtenen-Schönbühl (BE) beigetragen, wo der Leerstand abgebaut werden konnte. Erhöhte Leerstände bestehen in Lyssach bedingt durch preisgünstige Wohnungsangebote in der Nachbarschaft sowie in Pratteln und Oberrohrdorf aufgrund von Mieterwechseln. In Servion Moléson stehen Gewerbeflächen frei, welche im neuen Geschäftsjahr in Wohnungen umgenutzt werden sollen.

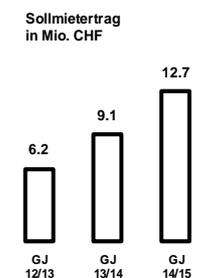
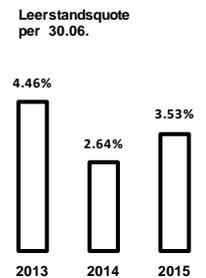
Die Aufwendungen für den Unterhalt der Immobilien im Verhältnis zum Soll-Mietertrag lagen mit 11.7% über dem Vorjahreswert (10.7%), primär aufgrund der Instandsetzungskosten für die Erneuerung der Fenster der Liegenschaften in Vouvry, St-Prex und Meyrin (Avenue François Besson 22).

Der Betriebsaufwand stieg auf 15.4% des Sollmietertrags und liegt über dem Vorjahresniveau (14.6%). Dies ist hauptsächlich durch den einmaligen Erstvermietungsaufwand für die Liegenschaft in Holderbank bedingt. Die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) sank leicht auf 68.33% (Vorjahr 70.53%). Dies ist auf die erhöhte Unterhaltsquote sowie die Erstvermietungskosten zurückzuführen. Der Verwaltungsaufwand konnte von 9.3% des Sollmietertrags auf 9.0% gesenkt werden.

Der Nettoertrag stieg auf Grund der neu erworbenen und fertiggestellten Liegenschaften auf 7.9 Mio. (Vorjahr 7.1 Mio.). Zusammen mit den nicht realisierten Kapitalgewinnen bei Ankäufen, beim abgeschlossenen Neubauprojekt und der jährlichen Neubewertung des Portfolios resultierte ein Gesamterfolg von 9.5 Mio. (Vorjahr 7.8 Mio.).

**Verkehrswertschätzungen**

Die Schätzungen der Liegenschaften werden je rund hälftig per 31.12. und 30.6. aktualisiert. Im Rahmen der beiden Schätzungsrunden aktualisierte Wüest & Partner AG die Schätzungen von 24 Liegenschaften. Dreizehn Liegenschaften wurden höher, sechs tiefer und fünf Liegenschaften in etwa gleich bewertet. Die Liegenschaft in Grand-Lancy wurde aufgrund voraussichtlich höherer Kosten für die Fassadensanierung tiefer bewertet.



Die angewendeten Diskontsätze wurden bei der Schätzungsrunde vom 30.06.2015 um 0.1% bis 0.3% gesenkt und liegen nun zwischen 3.8% und 4.7%. Zusammen mit den Einwertungsgewinnen bei Ankäufen und der Aufwertung des Neubauprojektes Holderbank bei Fertigstellung resultierte eine Aufwertung des Portfolios vor latenten Steuern von CHF 2.2 Mio.

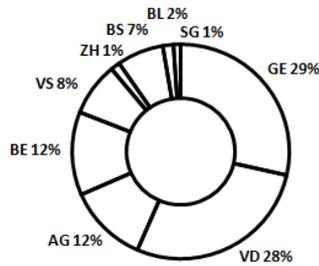
### Transaktionen und Neubauprojekte 01.07.2014 - 30.06.2015

<b>Käufe</b>		Datum	Kaufpreis in CHF	Bruttorendite
Le Grand-Chemin 59, Epalinges (VD)		01.08.2014	3'100'000	5.99%
Chemin Sous le Têt 27/28/30, Bernex (GE)		01.01.2015	9'025'000	5.82%
Gotenstrasse 21, Bern (BE) <sup>1</sup>		30.06.2015	4'300'000	5.96%
Rue du Lac 49, Yverdon-les-Bains (VD)		30.06.2015	9'150'000	5.64%
<b>Total</b>			<b>25'575'000</b>	<b>5.80%</b>
<b>Sacheinlagen</b>			Kaufpreis	
Ragazerstrasse 37A, Sargans (SG)		01.12.2014	2'879'000	6.30%
<b>Total</b>			<b>2'879'000</b>	<b>6.30%</b>
<b>Laufende Neubauprojekte</b>			Investitionen	
Erlenmatt, Basel (BS)		01.07. - 30.06.2015	8'763'619	
<b>Total</b>			<b>8'763'619</b>	
<b>Abgeschlossene Neubauprojekte</b>			Investitionen	
Buchenweg 13-15, Holderbank (AG)		01.07. - 30.06.2015	3'087'785	5.72%
<b>Total</b>			<b>3'087'785</b>	<b>5.72%</b>
<b>Verkäufe</b>			Verkaufspreis	
<b>Total</b>			<b>0</b>	

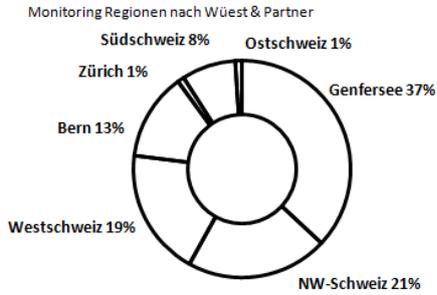
<sup>1</sup> Bei Grundbuchamt angemeldet, GB-Eintrag ausstehend per 30.06.2015

## Portfoliostruktur nach Verkehrswerten per 30. Juni 2015

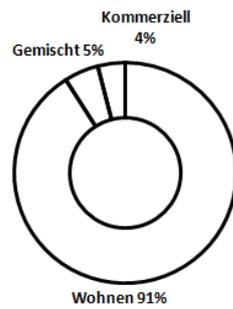
nach Kantonen



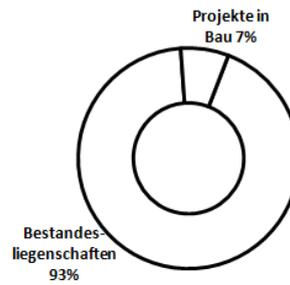
nach Marktregionen



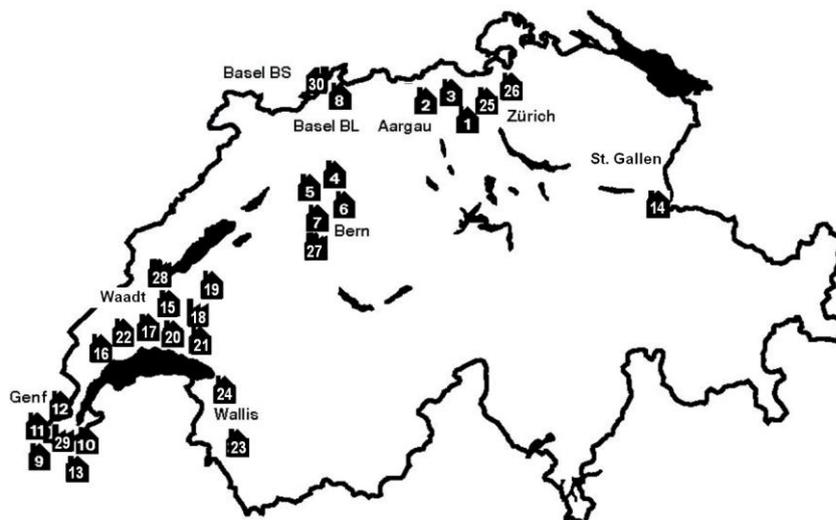
nach Nutzungsarten



nach Objektstrategien



## Geografische Verteilung der Objekte



## Inventar der Grundstücke per 30. Juni 2015

Nr.	Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.07.14 - 30.06.15	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
<b> Wohnliegenschaften</b>										
1	Bergdietikon	Egelseestrasse 8	AG	1983	7	1	3'122'300	3'141'000	168'156	0.9%
2	Holderbank	Buchenweg 12-15	AG	2014	69	-	21'873'800	23'570'000	1'034'741	14.3%
3	Oberrohrdorf	Badenerstrasse 6/8/10/12	AG	1963	32	-	5'104'700	5'002'000	347'001	8.8%
4	Burgdorf	Eyfeldweg 1/3	BE	1956	18	-	2'341'100	2'547'000	152'420	1.4%
5	Hindelbank	Unterdorfweg 6/8	BE	1965	12	-	2'563'600	2'596'000	151'898	1.9%
6	Lyssach	Lindematte 1-7, Burgdorfstr. 3	BE	1981	53	-	14'527'500	14'781'000	841'271	14.5%
7	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 76 c/d/e	BE	1996	24	-	8'432'400	9'023'000	490'364	1.7%
8	Pratteln	Augsterheglistrasse 52/56	BL	1964	14	-	4'235'300	4'224'000	235'577	7.9%
9	Bernex	Chemin de Pré-Polly 12	GE	1977	6	-	2'256'900	2'337'000	123'386	0.0%
10	Bernex	Chemin Sous-Le-Têt 27/28/230	GE	1970	22	-	9'440'100	9'623'000	268'722	1.2%
11	Gd-Lancy	Communes-Réunies 62/76	GE	1967	162	9	33'014'600	32'780'000	1'827'316	1.7%
12	Meyrin	Av. François Besson 22	GE	1974	28	1	7'553'400	8'167'000	443'375	2.1%
13	Meyrin	Mategnin 67/69	GE	1967	34	-	10'914'200	11'570'000	660'717	0.5%
14	Sargans	Ragazerstrasse 37A	SG	1994	11	-	2'900'000	2'900'000	106'235	0.0%
15	Epalinges	Le Grand Chemin 59	VD	1984	9	-	3'252'700	3'343'000	179'663	1.3%
16	Etoy	Chemin du Clos Devant 2/4, Jura 1	VD	1992	24	2	8'982'400	9'152'000	523'245	1.7%
17	Lausanne	Chemin Aimé Steinlen 10	VD	2002	12	-	5'960'100	6'574'000	337'514	4.1%
18	Mézières	Chemin de l'Ancien Tram 2/4/6/8/10	VD	2012	55	-	17'868'900	18'370'000	1'054'940	0.5%
19	Payerne	Rue de la Gare 4 /4bis	VD	1993	24	3	6'053'000	6'108'000	365'572	4.3%
20	Servion	Chemin du Moléson 1/3/5/7	VD	1992	16	12	6'128'500	6'167'000	396'212	7.3%
21	Servion	Route de Vieux Collèges 5/7	VD	1991	39	-	10'753'400	10'920'000	678'135	3.1%
22	St. Prex	Chemin du Cherrat 8	VD	1974	19	-	4'225'100	4'259'000	222'771	0.9%
23	Martigny	Rue des Finettes 32	VS	1975	67	-	12'385'600	12'330'000	727'556	0.8%
24	Vouvry	Rue du Vieux Port 5-7	VS	1964	45	-	8'194'300	9'004'000	555'160	2.4%
25	Oberengstringen	Zürcherstrasse 153	ZH	1951	9	-	2'260'700	2'239'000	128'748	1.1%
26	Rümlang	Friedackerstrasse 7	ZH	1955	6	-	1'493'700	1'483'000	89'424	1.5%
<b> Liegenschaften mit gemischter Nutzung</b>										
27	Bern	Gotenstrasse 21	BE	1959	13	7	4'396'000	4'374'000	0	0.0%
28	Yverdon-Les-Bains	Rue du Lac 49 / Rue du Collège 2	VD	1960	12	12	9'626'200	9'858'000	0	0.0%
<b> Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>										
29	Meyrin	Grenets 18	GE	1995	1	2	10'989'700	11'540'000	589'423	0.0%
<b> Neubauprojekte</b>										
30	Basel Erlenmatt	Erlenmatt	BS	2015	48	-	18'601'000	18'601'000	0	0.0%
<b>Gesamttotal</b>					891	49	259'451'200	266'583'000	12'699'542	3.9%

## Liegenschaftsverzeichnis per 30. Juni 2015

### Wohnliegenschaften



**1** AG, Bergdietikon  
Egelseestrasse 8  
Verkehrswert: 3'141'000 / Whg. 7 / KF 1



**2** AG, Holderbank  
Buchenweg 12 - 15  
Verkehrswert: 23'570'000 / Whg. 69 / KF –



**3** AG, Oberrohrdorf  
Badenerstrasse 6/8/10/12  
Verkehrswert: 5'002'000 / Whg. 32 / KF –



**4** BE, Burgdorf  
Eyfeldweg 1/3  
Verkehrswert: 2'547'000 / Whg. 18 / KF –



**5** BE, Hindelbank  
Unterdorfweg 6/8  
Verkehrswert: 2'596'000 / Whg. 12 / KF –



**6** BE, Lyssach  
Lindematte 1-7, Burgdorfstr. 6  
Verkehrswert: 14'781'000 / Whg. 53 / KF –

13



**7** BE, Urtenen - Schönbühl  
Grubenstrasse 76 c/d/e  
Verkehrswert: 9'023'000 / Whg. 24 / KF -



**8** BL, Pratteln  
Augsterheglistrasse 52/56  
Verkehrswert: 4'224'000 / Whg. 14 / KF -



**9** GE, Bernex  
Chemin de Pré-Polly 12  
Verkehrswert: 2'337'000 / Whg. 6 / KF -



**10** GE, Bernex  
Chemin Sous-Le-Têt 27/28/30  
Verkehrswert: 9'623'000 / Whg. 22 / KF -



**11** GE, Grand-Lancy  
Avenue des Communes Réunies 62/76  
Verkehrswert: 32'780'000 / Whg. 162 / KF 9



**12** GE, Meyrin  
Avenue François Besson 22  
Verkehrswert: 8'167'000 / Whg. 28 / KF 1



**13** GE, Meyrin  
Avenue de Mategnin 67/69  
Verkehrswert: 11'570'000 / Whg. 34 / KF -



**14** SG, Sargans  
Ragazerstrasse 37A  
Verkehrswert: 2'900'000 / Whg. 11 / KF -



**15** VD, Epalinges  
Le Grand-Chemin 59  
Verkehrswert: 3'343'000 / Whg. 9 / KF –



**16** VD, Etoy  
Chemin du Clos Devant 2/4, Jura 1  
Verkehrswert: 9'152'000 / Whg. 24 / KF2



**17** VD, Lausanne  
Rue Aimé-Steinlen 10  
Verkehrswert: 6'574'000 / Whg. 12 / KF –



**18** VD, Mézières  
Chemin de l'Ancien Tram 2/4/6/8/10  
Verkehrswert: 18'370'000 / Whg. 55 / KF –



**19** VD, Payerne  
Rue de la Gare 4/4bis  
Verkehrswert: 6'108'000 / Whg. 24 / KF 3



**20** VD, Servion  
Chemin du Moléson 1/3/5/7  
Verkehrswert: 6'167'000 / Whg. 16 / KF 12



**21** VD, Servion  
Route du Vieux Collège 5/7  
Verkehrswert: 10'920'000 / Whg. 39 / KF –



**22** VD, St-Prex  
Chemin du Cherrat 8  
Verkehrswert: 4'259'000 / Whg. 19 / KF –

15



**23 VS, Martigny**  
Rue des Finettes 32  
Verkehrswert: 12'330'000 / Whg. 67 / KF –



**24 VS, Vouvry**  
Rue du Vieux Port 5-7  
Verkehrswert: 9'004'000 / Whg. 45 / KF –



**25 ZH, Oberengstringen**  
Zürcherstrasse 153  
Verkehrswert: 2'239'000 / Whg. 9 / KF –



**26 ZH, Rümlang**  
Friedackerstrasse 7  
Verkehrswert: 1'483'000 / Whg. 6 / KF –

**Lienschaften mit gemischter Nutzung**



**27 BE, Bern**  
Gotenstrasse 21  
Verkehrswert: 4'374'000 / Whg. 13 / KF 7



**28 VD, Yverdon-Les-Bains**  
Rue du Lac 49 / Rue du Collège 2 + 2bis  
Verkehrswert: 9'858'000 / Whg. 12 / KF 12

16

 **Kommerziell genutzte Liegenschaft**



**29** **GE, Meyrin**  
Chemin de Grenet 18  
Verkehrswert: 11'540'000 / Whg. 1 / KF 2

 **Neubauprojekt**



**30** **BS, Basel**  
Erlenmatt  
Anlagekosten: 18'601'000 / Whg. 48 / KF –

## Jahresrechnung Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

### Bilanz

<b>Aktiven</b>	<b>30.06.2014</b>	<b>30.06.2015</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Übrige Aktiven</b>		
Flüssige Mittel	405'476	532'686
Kurzfristige Forderungen	1'969'629	2'699'689
Aktive Rechnungsabgrenzungen	381'553	101'826
<b>Total übrige Aktiven</b>	<b>2'756'658</b>	<b>3'334'201</b>
<b>Immobilien</b>		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inkl. Land)	22'978'685	18'600'954
Fertige Bauten	199'406'000	247'982'000
<b>Total Immobilien</b>	<b>222'384'685</b>	<b>266'582'954</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>225'141'343</b>	<b>269'917'155</b>

<b>Passiven</b>	<b>30.06.2014</b>	<b>30.06.2015</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Fremdkapital</b>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	5'442'184	4'671'204
Passive Rechnungsabgrenzungen	877'204	313'453
Latente Steuern	2'100'300	2'655'700
Hypotheken	39'355'007	61'732'257
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>47'774'695</b>	<b>69'372'614</b>
<b>Nettovermögen</b>	<b>177'366'648</b>	<b>200'544'541</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>225'141'343</b>	<b>269'917'155</b>

**Erfolgsrechnung**

	01.07.2013 - 30.06.2014 CHF		01.07.2014 - 30.06.2015 CHF	
<b>Mietertrag netto</b>	<b>8'825'561</b>	<b>96.6%</b>	<b>12'196'910</b>	<b>96.1%</b>
Soll Mietertrag	9'137'272	100.0%	12'699'542	100.0%
Minderertrag Leerstand	-311'478	-3.4%	-501'267	-3.9%
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkosten	-233	0.0%	-1'365	0.0%
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>-981'607</b>	<b>-10.7%</b>	<b>-1'481'074</b>	<b>-11.7%</b>
Instandhaltung	-811'097	-8.9%	-1'054'176	-8.3%
Instandsetzung	-170'509	-1.9%	-426'898	-3.4%
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>-1'335'816</b>	<b>-14.6%</b>	<b>-1'952'873</b>	<b>-15.4%</b>
Ver- und Entsorgungskosten	1'667	0.0%	0	0.0%
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-454'974	-5.0%	-595'765	-4.7%
Forderungsverluste, Delkredereveränderungen	-72'590	-0.8%	25'359	0.2%
Versicherungen	-122'741	-1.3%	-145'753	-1.1%
Bewirtschaftungshonorare	-413'529	-4.5%	-558'214	-4.4%
Vermietungs- und Insertionskosten	-41'902	-0.5%	-183'421	-1.4%
Übriger operativer Aufwand	-84'437	-0.9%	-249'531	-2.0%
Steuern und Abgaben	-147'310	-1.6%	-245'548	0.0%
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>6'508'138</b>	<b>71.2%</b>	<b>8'762'963</b>	<b>69.0%</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>396'677</b>	<b>4.3%</b>	<b>287'792</b>	<b>2.3%</b>
Zinsertrag	133'924		119'048	
Ertrag Ausgabe/- Rücknahmekommission	245'197		73'406	
Übriger Ertrag	17'557		95'338	
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-256'957</b>	<b>-2.8%</b>	<b>-342'724</b>	<b>-2.7%</b>
Hypothekarzinsen	-251'254		-341'915	
Sonstige Passivzinsen und Spesen	-5'703		-809	
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-850'877</b>	<b>-9.3%</b>	<b>-1'143'245</b>	<b>-9.0%</b>
Honorar Geschäftsführung	-676'509		-921'989	
Honorare Anlagekomitee	-5'400		-5'400	
Vergütung an Verwaltungsrechnung	-72'000		-93'500	
Schätzungsaufwand	-45'076		-52'423	
Revisionsaufwand	-38'588		-30'901	
Übriger Verwaltungsaufwand	-13'304		-39'032	
<b>Ertrag/Aufwand aus Mutation Ansprüche</b>	<b>1'327'420</b>		<b>377'217</b>	
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgaben	1'327'420		382'465	
Ausrichtung laufender Erträge bei Rücknahmen	0		-5'248	
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>7'124'402</b>		<b>7'942'003</b>	

	01.07.2013 – 30.06.2014 CHF	01.07.2014 – 30.06.2015 CHF
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne (netto)</b>	<b>695'362</b>	<b>1'595'247</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne	1'598'723	3'550'820
Nicht realisierte Kapitalverluste	-550'996	-1'400'173
Veränderung latente Steuern	-352'365	-555'400
<b>Gesamterfolg der Berichtsperiode</b>	<b>7'819'764</b>	<b>9'537'250</b>
<b>Verwendung des Erfolgs</b>		
Gesamterfolg der Berichtsperiode	7'819'764	9'537'250
Übertrag auf Kapitalkonto	7'819'764	9'537'250

### Entwicklung Anspruchsbestand

	01.07.2013 – 30.06.2014	01.07.2014 – 30.06.2015
	Ansprüche	Ansprüche
Bestand zu Beginn des Rechnungsjahres	108'773.1128	151'227.4436
Ausgaben	42'454.3308	11'740.5711
Rücknahmen	-	-182.8504
Bestand am Ende der Rechnungsperiode	151'227.4436	162'785.1643
Gekündigte Ansprüche	-	-

### Entwicklung Nettovermögen

	01.07.2013 – 30.06.2014	01.07.2014 – 30.06.2015
	CHF	CHF
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	121'835'000	177'366'648
Rücknahme von Ansprüchen	47'711'884	13'856'535
Ausgabe von Ansprüchen	-	-215'892
Ausschüttungen	-	-
Gesamterfolg	7'819'764	9'537'250
Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode	177'366'648	200'544'541

## Verwaltungsrechnung

### Bilanz (Stammvermögen)

<b>Aktiven</b>	<b>30.06.2014</b>	<b>30.06.2015</b>
	CHF	CHF
Flüssige Mittel	22'255	25'231
Forderungen gegenüber Anlagegruppe	72'571	97'797
Übrige Forderungen	22'916	18
Aktive Rechnungsabgrenzung	7'221	6'025
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>124'963</b>	<b>129'071</b>
Gründungs- und Organisationskosten	16'230	0
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>16'230</b>	<b>0</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>141'193</b>	<b>129'071</b>

<b>Passiven</b>	<b>30.06.2014</b>	<b>30.06.2015</b>
	CHF	CHF
Übrige Verbindlichkeiten	0	940
Passive Rechnungsabgrenzung	39'650	26'330
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>39'650</b>	<b>27'270</b>
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Gewinnvortrag	460	1'542
Erfolg Geschäftsjahr	1082	259
<b>Total Stiftungskapital</b>	<b>101'542</b>	<b>101'801</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>141'192</b>	<b>129'071</b>

### Erfolgsrechnung (Stammvermögen)

<b>Ertrag</b>	<b>01.07.2013</b>	<b>01.07.2014</b>
	– 30.06.2014	– 30.06.2015
	CHF	CHF
Beiträge Anlagegruppe	72'000	93'500
Zinsertrag	18	8
<b>Total Ertrag</b>	<b>72'018</b>	<b>93'508</b>

<b>Aufwand</b>	<b>01.07.2013</b>	<b>01.07.2014</b>
	– 30.06.2014	– 30.06.2015
	CHF	CHF
Organe und Anlegerversammlung	26'038	30'995
Revisionsaufwand	3'550	1'740
Aufsicht	10'698	6'600
Beiträge KGAST, ASIP und Vorsorgeforum	14'283	14'346
Verwaltungsaufwand	10'957	23'338
Abschreibung Gründungs- und Organisationskosten	5'410	16'230
<b>Total Aufwand</b>	<b>70'936</b>	<b>93'249</b>
<b>Erfolg Geschäftsjahr</b>	<b>1'082</b>	<b>259</b>

# Anhang

## 1. Grundlagen und Organisation

### Rechtsform und Zweck

Die Patrimonium Anlagestiftung ist eine Stiftung nach den Art. 80 - 89bis des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB), deren Zweck auf die gemeinsame 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. 53 g BVG).

Die Patrimonium Anlagestiftung hat ihren Sitz in Baar ZG und wurde am 23. Oktober 2009 gegründet. Sie führt die Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz und bietet die Anlagegruppe Mezzanine KMU Schweiz an. Im August 2015 lanciert sie die neue Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz.

### Urkunden und Reglemente

Inkrafttreten/Revision

Statuten	18.11.2013
Stiftungsreglement	18.11.2013
Organisationsreglement	29.05.2015
Richtlinien zur Loyalität und Integrität	01.01.2014
Entschädigungsreglement	01.01.2014
Anlagerichtlinien Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz	01.01.2015
Leitbild Nachhaltigkeit Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz	23.01.2015
Kostenreglement Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz	01.01.2014
Anlagerichtlinien Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz	01.05.2015
Prospekt Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz	01.05.2015
Kostenreglement Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz	01.05.2015
Anlagerichtlinien Anlagegruppe Mezzanine KMU Schweiz	01.01.2013
Prospekt Anlagegruppe Mezzanine KMU Schweiz	01.01.2013
Kostenreglement Anlagegruppe Mezzanine KMU Schweiz	01.01.2013

### Organisation

Die Organe der Stiftung sind die Anlegerversammlung, der Stiftungsrat und die Revisionsstelle. In den Statuten, im Stiftungsreglement und im Organisationsreglement sind die Aufgaben und Kompetenzen festgelegt.

Der Stiftungsrat besteht aus mindestens fünf Mitgliedern und konstituiert sich selbst. Der Stiftungsrat und die Revisionsstelle werden jährlich durch die Anlegerversammlung gewählt. Eine aktuelle Übersicht über die Organisation und Organe ist auf Seite vier dargestellt.

Der Stiftungsrat hat mit der Patrimonium Asset Management AG einen Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen. Patrimonium Asset Management AG ist mit der Geschäftsführung der Stiftung und der Vermögensverwaltung der Anlagegruppen beauftragt.

Ruedi Stutz*	Geschäftsführer Patrimonium Anlagestiftung
Hanspeter Berchtold*	Real Estate Akquisition & Verkauf
Armin Gote	Portfolio Manager
Karl Budinsky	Junior Portfolio Manager
Fabio Dos Santos	Technical Manager
Damien Richard	Technical Manager
Evelyne Ogger*	Rechnungswesen

\*Zeichnungsberechtigung kollektiv zu zweien mit einem Stiftungsrat

Die Bieri Verwaltungs AG, Oberwil-Lieli, unterstützt die Patrimonium Asset Management AG im Bereich der Buchführung, Finanzen, Controlling und Administration.

### **Risikomanagement und Compliance**

Die Patrimonium Anlagestiftung verfügt über ein internes Kontrollsystem (IKS). Der Stiftungsrat sorgt für ein angemessenes Risikomanagement. Er bestimmt die Grundlagen der unternehmerischen Risikopolitik. Die Ausgestaltung und Steuerung des IKS hat der Stiftungsrat an Patrimonium Asset Management AG delegiert.

Der Geschäftsführer und der Compliance Officer überwachen die Einhaltung der gesetzlichen, regulatorischen und internen Vorschriften sowie die Beachtung von marktüblichen Standards und Standesregeln. Das Investment Controlling überprüft die Einhaltung der Anlagerichtlinien und meldet die Ergebnisse dem Geschäftsführer der Stiftung und dem Stiftungsratspräsidenten.

### **Loyalität und Integrität in der Vermögensverwaltung**

Die Stiftungsräte, die Mitglieder des Anlagekomitees Wohnimmobilien Schweiz, sämtliche Personen, die bei der Patrimonium Asset Management AG mit der Geschäftsführung und Vermögensverwaltung betraut sind sowie beauftragte Dritte haben der Stiftung die Einhaltung der Loyalitätsvorschriften bestätigt.

### **KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen)**

Die Patrimonium Anlagestiftung hat sich den Qualitätsstandards der KGAST unterstellt und ist seit Lancierung ihrer ersten Anlagegruppe als Mitglied durch ihren Geschäftsführer in der KGAST vertreten.

Für die Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz werden die einheitlichen Kennzahlen von Immobilien-Anlagegruppen in Anlagestiftungen der KGAST berechnet und publiziert. Diese Kennzahlen wurden im Rahmen der Revision von der Revisionsstelle geprüft.

### **Mitgliedschaften**

Die Patrimonium Anlagestiftung unterstützt das Ziel der Erhaltung und Förderung der beruflichen Vorsorge auf freiheitlicher und dezentraler Grundlage. Sie ist Mitglied des Vorsorgeforums und des Schweizerischer Pensionskassenverbandes ASIP und verpflichtet sich damit im Rahmen der ASIP-Charta zur Einhaltung der Grundsätze aller Loyalitäts- und Integritätsvorschriften des BVG.

## **2. Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze, Stetigkeit**

### **Rechnungslegungsstandard**

Die Rechnungslegung entspricht Swiss GAAP FER 26. Die Gliederung der Bilanz und Erfolgsrechnung richtet sich nach den Mindestgliederungsrichtlinien der KGAST (Fachinformation Nr. 1 Kennzahlen von Immobilien-Sondervermögen (Anlagegruppen) in Anlagestiftungen vom 23. August 2013).

### **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 Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz und die Verwaltungsrechnung wird je gesondert Buch geführt.

Flüssige Mittel, kurzfristige Forderungen 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 AG ist auf Seite 28 abgedruckt.

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

### **Berechnung und Publikation Nettoinventarwert (NAV)**

Der Nettoinventarwert (NAV) pro Anspruch wird monatlich anfangs Monat publiziert. Der NAV wird auf Basis der Erwartungsrechnung berechnet. Die Immobilien werden jährlich mindestens einmal neu bewertet. Allfällige Wertveränderungen der Immobilien werden zum Zeitpunkt der Neuschätzung im NAV berücksichtigt. Der im Jahresbericht per 30. Juni publizierte und revidierte NAV kann vom anfangs Juli publizierten provisorischen und auf der Erwartungsrechnung basierenden NAV aufgrund von Nach- oder Neuschätzungen oder Abweichungen von der Erwartungsrechnung zum Jahresabschluss abweichen.

## **3. Erläuterung der Vermögensanlage und des Nettoergebnis aus Vermögensanlage**

### **Anlagestrategie**

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

### **Organisation der Anlagetätigkeit**

Die Anlagerichtlinien werden durch den Stiftungsrat festgelegt. Patrimonium Asset Management AG ist im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages mit der Vermögensverwaltung der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz beauftragt.

Das Anlagekomitee Wohnimmobilien Schweiz entscheidet auf Antrag von Patrimonium Asset Management AG über Erwerb und Verkauf sowie über grössere Renovationen und Sanierungen von Immobilien. Entscheide über Geschäfte, welche ein Transaktionsvolumen von CHF 30 Mio. und mehr umfassen, werden zusätzlich dem Stiftungsrat zur Genehmigung vorgelegt.

Das Anlagekomitee Wohnimmobilien Schweiz wird durch den Stiftungsrat jeweils für ein Geschäftsjahr gewählt. Die Zusammensetzung des Komitees ist auf Seite vier aufgeführt.

Als unabhängiger Immobilien-Schätzungsexperte ist Wüest & Partner AG von der Patrimonium Anlagestiftung beauftragt.

Bei der Verwaltung der Liegenschaften wird die Patrimonium Asset Management AG durch die Firmen Niederer Immobilien und Verwaltungen AG, Ostermundigen, Baumann Verwaltungen und Treuhand AG, Bern, und Régie du Rhône SA, Lancy, unterstützt.

Das Neubauprojekt in Holderbank (AG) wurde mit Muntana AG, Obergösgen, als Totalunternehmer erfolgreich realisiert. Für die Baubegleitung wurde die Firma Realit AG, Lenzburg, zugezogen. Das Neubauprojekt Erlenmatt in Basel (BS) wird mit Losinger Marazzi AG, Basel, als Totalunternehmer realisiert. Für die Baubegleitung wurde die Firma Zwimpfer & Partner AG, Basel, zugezogen. Mit der Erstvermietung wurde Burkhardt Immobilien AG, Basel, beauftragt.

#### **Sacheinlagen**

Der Bericht zur Sacheinlage des Mehrfamilienhauses in Sargans der Montalin BVG-Sammelstiftung ist auf Seite 6 aufgeführt. Die Revisionsstelle hat die Sacheinlage geprüft und die Einhaltung der gesetzlichen und reglementarischen Vorschriften bestätigt.

#### **Erläuterung des Netto-Ergebnisses aus der Vermögensanlage**

Das Nettoergebnis aus der Vermögensanlage (Gesamterfolg des Rechnungsjahres) geht aus der Erfolgsrechnung der Anlagegruppe auf den Seiten 18 und 19 hervor. Auf den Seiten 5 bis 8 sind die Anlagetätigkeit und Ergebnisse erläutert.

### **4. Erläuterung weiterer Positionen der Jahresrechnung der Anlagegruppe**

#### **Hypotheken**

Es besteht eine Rollover-Hypothek mit einer Rahmenlaufzeit von einem Jahr und einer Benutzung von CHF 61'532'257 (Vorjahr CHF 39'155'007) per 30. Juni 2015. Die Verzinsung beträgt per 30. Juni 2015 0.63%. Beim Kauf einer Liegenschaft im Geschäftsjahr 2013 - 2014 wurde eine Festhypothek über CHF 200'000 mit Laufzeit bis am 2. November 2015 und Verzinsung von 1.26% übernommen.

#### **Ertrag Ausgabekommission**

Bei der Ausgabe von Ansprüchen im Geschäftsjahr 2014 – 2015 wurde zugunsten der Anlagegruppe eine Kommission von 0.5% (Vorjahr 0.5%) erhoben.

#### **Honorar Geschäftsführung**

Für die Leitung und Verwaltung der Anlagestiftung und die Vermögensverwaltung 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. Als Basis sind die durchschnittlichen Monatsendwerte des Anlagevermögens der Anlagegruppe für die Berechnung massgebend. Im Geschäftsjahr 2014 - 2015 wurde der Anlagegruppe eine reduzierte Management Fee in Höhe von 0.38% (Vorjahr 0.38%) belastet.

### **Honorare Anlagekomitee Wohnimmobilien Schweiz**

Die Honorare für die Mitglieder des Anlagekomitees Wohnimmobilien Schweiz richten sich nach dem Entschädigungsreglement. Die Entschädigungen der Mitglieder betragen pauschal CHF 2'500 pro Amtsjahr. Das Mitglied von Patrimonium Asset Management AG hat im Geschäftsjahr 2014 - 2015 kein Honorar bezogen.

### **Ausweis von Vertriebs- und Betreuungsentchädigungen sowie Rückerstattungen**

Weder die Patrimonium Anlagestiftung noch die Patrimonium Asset Management AG vereinnahmten oder vergüteten Vertriebs- und Betreuungsentchädigungen oder Rückerstattungen.

### **Mühewaltung bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten**

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 wurde der Anlagegruppe für die Erstellung des Neubauprojekts in Holderbank eine Kommission von 1.11% der Gesamtkosten der verbleibenden drei fertiggestellten Mehrfamilienhäuser belastet. Für das Neubauprojekt in Basel wurde keine Kommission belastet oder zurückgestellt. Für Renovationen und Umbauten wurden der Anlagegruppe im abgelaufenen Geschäftsjahr Kommissionen von 1.5% (Vorjahr 1.5%) des Investitionsvolumens von CHF 781'757 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 0.82% (Vorjahr 0.61%) des Transaktionsvolumens belastet.

## **5. Erläuterungen zu Positionen der Verwaltungsrechnung**

### **Organe und Anlegerversammlung**

Die Honorare für die Stiftungsräte richten sich nach dem Entschädigungsreglement. Die Entschädigung des Präsidenten beträgt CHF 13'000. Die Mitglieder des Stiftungsrates, die von einer Vorsorgeeinrichtung delegiert sind, erhalten eine pauschale Entschädigung von CHF 3'000 pro Amtsjahr. Mitglieder des Stiftungsrates, die nicht von einer Vorsorgeeinrichtung bzw. einem Unternehmen delegiert sind, erhalten eine pauschale Entschädigung von CHF 5'000 pro Amtsjahr. Die Vertreter der Stifterin Patrimonium AG haben im Geschäftsjahr 2014 – 2015 kein Honorar bezogen.

#### **Übrige Forderungen / Verwaltungsaufwand**

Die Forderung über CHF 22'900 gegenüber der Anlagegruppe Mezzanine KMU Schweiz für aufgelaufene Lancierungskosten wurde per 30. Juni 2015 erfolgswirksam 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 Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz bestanden über den gesamten Immobilienbestand Eigentumsbeschränkungen per Bilanzstichtag von Total CHF 245.1 Mio. (Vorjahr CHF 142.4 Mio.) verpfändeten Aktiven.

#### **Solidarhaftung**

Es bestehen keine Solidarhaftungen.

#### **Nicht bilanzierte Verpflichtungen**

Per Bilanzstichtag besteht beim laufenden Neubauprojekt in Erlenmattpark, Basel eine nicht bilanzierte offene Verpflichtung in der Höhe von CHF 0.8 Mio. (Vorjahr CHF 9.1 Mio.).

### **8. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Zwischen dem Bilanzstichtag 30. Juni 2015 und dem 28. August 2015 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 2014 – 2015 am 28. August 2015 beraten. Er unterbreitet ihn mit dem vorliegenden Inhalt und in der vorliegenden Form der Anlegerversammlung der Patrimonium Anlagestiftung zur Beschlussfassung und Genehmigung.

## Bericht des Immobilienschätzungsexperten

# Wüest & Partner

## Patrimonium Anlagestiftung

### Kurzbericht des Immobilien-Schätzungsexperten per 30. Juni 2015

- 1 **Auftrag**

Die Bewertungen der von der Patrimonium Anlagestiftung erworbenen Liegenschaften wurden von Wüest & Partner AG – vertreten durch Nabil Aziz und Andreas Ammann – durchgeführt und entsprechen den gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien der Patrimonium Anlagestiftung (ASV, BVG, BVV2, KKV).

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

Die Patrimonium Anlagestiftung 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 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.

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 den Bewertungen.

Genf/Zürich, den 10. Juli 2015

Wüest & Partner AG

  
Nabil Aziz (Partner)

  
Andreas Ammann (Partner)

## Bericht der Revisionsstelle



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

**der Patrimonium Anlagestiftung, Baar**

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Patrimonium Anlagestiftung bestehend aus Bilanz und Erfolgsrechnung der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz (Seiten 17 bis 19), Bilanz und Erfolgsrechnung der Verwaltungsrechnung (Seite 20) und Anhang (Seiten 21 bis 27) für das am 30. Juni 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

### **Verantwortung des Stiftungsrates**

Der Stiftungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung einer internen Kontrolle mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Stiftungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

### **Verantwortung der Revisionsstelle**

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer die interne Kontrolle, soweit diese für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrolle abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

### **Prüfungsurteil**

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. Juni 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.



**Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher und anderer Vorschriften**

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung (Art. 9 ASV) und die Unabhängigkeit (Art. 34 BVV 2) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

Wir haben die weiteren in Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

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.

Wir haben geprüft, ob

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen, statutarischen 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 zuständige 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, 28. August 2015

BDO AG

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Stalder'.

Peter Stalder  
Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'U. Pürro'.

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](mailto:investor@patrimonium.ch)

[www.pas.patrimonium.ch](http://www.pas.patrimonium.ch)