



**Halbjahresbericht
2015 - 2016**

Inhalt

Halbjahresbericht	2
Wichtige Kennzahlen Anlagegruppen	3
Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz	
- Anlagetätigkeit und Ergebnisse	5
- Transaktionen und Neubauprojekte	8
- Portfoliostruktur	8
- Inventar der Grundstücke	10
- Liegenschaftsverzeichnis	12
Halbjahresrechnung (nicht geprüft)	
- Bilanz	15
- Erfolgsrechnung	16
- Entwicklung Anspruchsbestand	17
- Entwicklung Nettovermögen	17
Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz	
- Anlagetätigkeit und Ergebnisse	18
- Transaktionen und Neubauprojekte	19
Halbjahresrechnung (nicht geprüft)	
- Bilanz	20
- Erfolgsrechnung	21
- Entwicklung Anspruchsbestand	22
- Entwicklung Nettovermögen	22
Verwaltungsrechnung Patrimonium Anlagestiftung (nicht geprüft)	
- Bilanz (Stammvermögen)	23
- Erfolgsrechnung	23
Organisation und Organe	24

2

Halbjahresbericht

Sehr geehrte Anleger

Wir freuen uns, über ein ausgezeichnetes erstes Geschäftshalbjahr zu berichten. Per Ende Dezember 2015 durften wir bereits auf das 5-jährige Bestehen der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz zurückblicken. Die Anlagegruppe hat sich während dieser Zeit erfolgreich etabliert. Im August lancierte die Anlagestiftung zudem ihre zweite Anlagegruppe im Segment Immobilien Schweiz. Mit einem Anstieg der Anzahl Anleger gesamthaft auf 56 per Ende Jahr bestätigt sich die gute Entwicklung der Patrimonium Anlagestiftung.

Die Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz verzeichnete im ersten Geschäftshalbjahr ein Wachstum des Anlagevermögens um CHF 78 Mio. auf CHF 344 Mio. Mit Käufen in den Kantonen Genf, Waadt, Aargau und im Kanton Zug konnte das Portfolio zu guten Renditen ausgebaut werden. Mit dem Kauf der Liegenschaft «Spinnerei Lorze» in Baar, die über Entwicklungspotential verfügt, konnte das Exposure in der Deutschschweiz verstärkt werden.

Zur ausgezeichneten Performance der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz im Jahr 2015 trugen die gute operative Performance, Einwertungsgewinne bei den Käufen, der erfolgreiche Abschluss des Neubauprojekts in Basel sowie die Aktualisierung der Bewertungen bei. Die Anzahl der Anleger stieg auf 48.

Im August 2015 lancierte die Patrimonium Anlagestiftung mit der Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz ihr zweites Angebot. Per 1. September 2015 erfolgte mit dem Erwerb einer Klinik in der Westschweiz mit einem Gesamtinvestitionsvolumen inkl. Erweiterungsprojekt von rund CHF 48 Mio. die erste Transaktion. Die Anlagegruppe schloss ihr erstes Geschäftshalbjahr mit einer guten Performance ab und zählt bereits 16 Anleger. Gesundheitsimmobilien versprechen aufgrund langer Mietverträge und der demographischen Entwicklung stabile und attraktive Renditen und eignen sich als Diversifikation zu Wohnportfolios.

Wir bleiben zuversichtlich für die zweite Geschäftsjahreshälfte und erwarten weiteres Wachstum der Anlagegruppen und bedanken uns für Ihr Vertrauen im abgelaufenen Jahr.

Baar, 29. Februar 2016



Alfred Theiler

Präsident des Stiftungsrates



Ruedi Stutz

Geschäftsführer

3

Wichtige Kennzahlen Anlagegruppen

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Vermögens-Kennzahlen	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Gesamtvermögen in MCHF	67.3	123.6	182.2	241.2	348.7
Marktwert Immobilien in MCHF	66.4	122.2	179.7	238.1	344.1
Nettovermögen in MCHF	65.7	119.0	146.0	186.0	256.0
Fremdfinanzierungsquote ¹	0.0%	0.9%	15.8%	19.7%	23.3%

Werte pro Anspruch (in CHF)	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Kapitalwert	1'027.85	1'073.55	1'123.01	1'180.05	1'260.60
Nettoertrag Rechnungsperiode (1.7-31.12.)	14.84	20.24	23.91	24.17	29.57
Nettoinventarwert	1'042.69	1'093.79	1'146.92	1'204.22	1'290.17

Performance-Kennzahlen¹ (in %)	01.07.2011 -31.12.2011	01.07.2012 -31.12.2012	01.07.2013 -31.12.2013	01.07.2014 -31.12.2014	01.07.2015 -31.12.2015
Mietzinsausfallquote	4.46	5.11	3.53	4.19	5.32
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	61.33	68.21	70.91	70.31	74.37
TER _{ISA} (GAV) ²	0.46	0.44	0.35	0.35	0.34
TER _{ISA} (NAV) ²	0.49	0.48	0.43	0.45	0.44
Eigenkapitalrendite (ROE) ^{3,4}	3.69	5.53	4.67	5.25	8.74
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ^{2,4}	3.31	5.23	3.82	4.26	6.96
Anlagerendite	1.90	3.23	2.40	2.67	4.72

Performance-Kennzahlen¹ (in %)	2011	2012	2013	2014	2015
Anlagerendite	4.27	4.90	4.86	5.00	7.14

Wertpapiernummern	Valoren-Nr.	ISIN
Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz	11258967	CH0112589673

¹ 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 per Geschäftsjahresabschluss zum Vermögen geschlagen, Ausschüttungsrendite und Ausschüttungsquote betragen entsprechend 0%.

² Berechnung durchschnittliches Gesamt- und Nettovermögen basierend auf Anfangs- und Endwerten der Berichtsperiode

³ Berechnung basierend auf Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode

⁴ annualisiert

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Vermögens-Kennzahlen	31.12.2015
Gesamtvermögen in MCHF	39.3
Marktwert Immobilien in MCHF	38.9
Nettovermögen in MCHF	33.4
Fremdfinanzierungsquote ¹	12.65%

Werte pro Anspruch (in CHF)	31.12.2015
Kapitalwert	1'052.17
Nettoertrag Rechnungsperiode (1.9. – 31.12.)	19.16
Nettoinventarwert	1'071.33

Performance-Kennzahlen¹ (in %)	01.09.2015 -31.12.2015
Mietzinsausfallquote	0.00
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	119.48
TER _{ISA} (GAV) ²	0.21
TER _{ISA} (NAV) ²	0.26
Eigenkapitalrendite (ROE) ³	5.23
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ²	4.54
Anlagerendite	7.13

Performance-Kennzahlen¹ (in %)	2015
Anlagerendite ⁴	7.13

Wertpapiernummern	Valoren-Nr.	ISIN
Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz	28252771	CH0282527719

¹ Die Berechnung richtet sich nach der Fachinformation „Kennzahlen von Immobilien-Anlagegruppen in Anlagestiftungen“ der KGAST, Fassung vom 23. August 2013.

² Berechnung durchschnittliches Gesamt- und Nettovermögen basierend auf Anfangs- und Endwerten der Berichtsperiode

³ Berechnung basierend auf Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode

⁴ 01.09.2015 – 31.12.2015

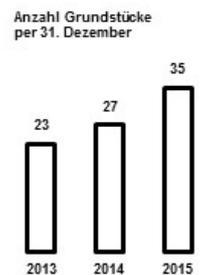
Anlagegruppe

Wohnimmobilien Schweiz

Anlagetätigkeit und Ergebnisse

Portfolioentwicklung

In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres konnte das Bestandesportfolio mit Zukäufen in den Kantonen Waadt, Genf, Aargau und Zug sowie der Fertigstellung des Neubauprojekts Erlenmatt im Kanton Basel-Stadt um insgesamt CHF 66 Mio. ausgebaut werden. Unter Einbezug der Aktualisierung der Schätzungen von 16 Liegenschaften per 31.12.2015 durch Wüest & Partner stieg der Bestand an fertigen Bauten per 31. Dezember 2015 auf CHF 344 Mio. (Vorjahr CHF 224 Mio.).



Per Ende Dezember 2015 umfasst das Portfolio somit 35 Bestandesliegenschaften und ist über zehn Kantone diversifiziert. Nach Regionen sind 53% (Vorjahr 55%) in der Westschweiz und Genferseeregion, 40% (Vorjahr 36%) in der Deutschschweiz und 7% (Vorjahr 9%) in der Südschweiz investiert. Die Genferseeregion bleibt mit 38% (Vorjahr 38%) die grösste Marktregion gefolgt von der Nordwestschweiz mit 21% (Vorjahr 21%), der Westschweiz mit 15% (Vorjahr 17%), Bern mit 10 % (Vorjahr 12%) und neu der Innerschweiz mit 7%. Der Anteil der Wohnliegenschaften beträgt 85% (Vorjahr 95%), 4% der Liegenschaften haben eine gemischte Nutzung und 11% eine rein kommerzielle Nutzung. Eine Übersicht mit Grafiken befindet sich auf Seite 8.

Ankäufe Bestandesliegenschaften

Anfang August 2015 erwarb die Anlagegruppe eine vollvermietete Wohnliegenschaft in Aigle (VD) für CHF 5.2 Mio. mit einer attraktiven Bruttorendite von 5.69%. Aigle ist der Hauptort des gleichnamigen Bezirks im Südosten des Kantons Waadt und geniesst eine überdurchschnittliche Standortqualität (Wüest & Partner Rating der Gemeinde 2.2 auf einer Skala von 1 bis 5). Zudem verfügt die Liegenschaft über Mietzinsreserven, die mittel- bis längerfristig ausgeschöpft werden können.



4 Spreitenbach
→ S. 12

Ebenfalls im August 2015 konnte eine Wohnliegenschaft in Spreitenbach (AG) für CHF 12.1 Mio. erworben werden. Die Wohnungen, grösstenteils 2.5 Zimmerwohnungen, sind im unteren bis mittleren Mietpreissegment. Die Bruttorendite beträgt 4.98%. Spreitenbach zählt zur Agglomeration von Zürich und bietet eine sehr gute Standortqualität. Die Liegenschaft wird mittelfristig vom geplanten Bau der Limmattalbahn profitieren, die innerhalb von fünf Gehminuten erreichbar sein wird.

Im Oktober 2015 wurde das Lorzeareal (ehemalige Spinnerei) in Baar (ZG) mit einem Anteil von 33% im Miteigentum mit dem Patrimonium Swiss Real Estate Fund (PSREF) erworben. Das Transaktionsvolumen

6

für die Anlagegruppe beläuft sich auf rund CHF 25 Mio. Das Areal besteht aus mehreren kommerziell genutzten Liegenschaften (Büro, Gewerbe, Verkauf) mit einer Bruttosollrendite von rund 7%. Trotz einem Leerstand von rund 16% beträgt die Nettorendite 4.7%. Durch Abbau des Leerstandes kann die laufende Rendite verbessert werden. Neben erheblichen Baureserven verfügt das Areal zudem mittelfristig über ein wesentliches Umnutzungspotenzial.



35 Lorze Baar
→ S. 14

Anfang November 2015 konnte die Wohnliegenschaft an der Rue de Lyon 14 in Genf mit einer Bruttorendite von 5.2% für CHF 7.5 Mio. erworben werden. Die Liegenschaft ist sehr zentral, in der Nähe des Hauptbahnhofs Cornavin, gelegen. Eine Stockwerkerhöhung um zwei Etagen ist in der Bewilligungsphase und stellt ein zusätzliches Potenzial dar.

Im Dezember 2015 wurde eine Wohnliegenschaft in Vernier (GE) welches zur Agglomeration der Stadt Genf gehört, für CHF 14.8 Mio. und einer Bruttorendite von 5.48% erworben. Die Liegenschaft befindet sich im Wohnquartier „Les Avanchets“ zwischen der Genfer Innenstadt und dem Flughafen Cointrin und verfügt über hohe Mietzinsreserven, die mittel- bis längerfristig ausgeschöpft werden können.

Neubauprojekte



10 Basel
→ S. 12

Das Neubauprojekt in Basel Erlenmatt (BS) mit insgesamt 48 Wohnungen war Mitte Oktober 2015 bezugsbereit. Die attraktive Lage mit Ausrichtung auf den Erlenmattpark und die gut auf den Markt abgestimmten Mietzinsen führten zu einer raschen Vermietung der Wohnungen. Bei der Neubewertung durch Wüest & Partner kam ein tieferer Diskontsatz zur Anwendung als bei Projektbeginn. Dies und die höheren realisierten Mietzinsen als geplant, führten dazu, dass die Aktualisierung der Bewertung bei Fertigstellung des Neubauprojektes bei einem Gesamtinvestitionsvolumen von CHF 19.7 Mio. einen Einwertungsgewinn von rund CHF 5.2 Mio. erbrachte.

Finanzierung

Der Nettoertrag aus dem operativen Geschäft, der aufgrund der Thesaurierung der Erträge für Investitionen verwendet werden kann, betrug in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres CHF 5.9 Mio. (Vorjahr CHF 3.7 Mio.). Die Fremdfinanzierungsquote stieg im Vorjahresvergleich von 19.7% auf 23.3% per 31.12.2015 und liegt damit weiterhin in der strategischen Bandbreite von 15 - 25%.

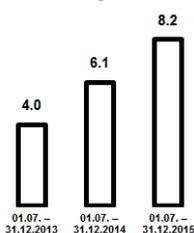
Während der Berichtsperiode wurden für drei Kapitalabrufe neue Ansprüche im Wert von CHF 44.5 Mio. ausgegeben. Die offenen Kapitalzusagen betragen CHF 7.8 Mio. per Ende Dezember 2015.

Ertragsentwicklung und Gesamterfolg

Der Sollmietertrag stieg auf Grund der Akquisitionstätigkeit im Halbjahr auf CHF 8.2 Mio. (Vorjahr CHF 6.1 Mio.). Für das ganze Geschäftsjahr ist ein Anstieg auf über CHF 16 Mio. zu erwarten.

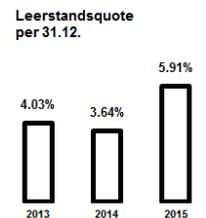
Die Mietzinsausfallquote stieg auf 5.32% (Vorjahr 4.1%). Am Erlkönigweg in Basel ist der Mietzinsausfall im Rahmen der

Sollmietertrag in Mio. CHF



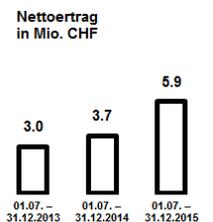
7

Erstvermietung entstanden. Die Wohnungen sind per Ende 2015 praktisch vollvermietet. In Servion Moléson und Oberrohrdorf sind auf Grund der laufenden und geplanten Umbauarbeiten für die Umnutzung, Sanierung und Erweiterung vorübergehende Leerstände zu verzeichnen. In der im November erworbenen Liegenschaft an der Rue de Lyon 14 in Genf sind eine Gewerbefläche und zwei Wohnungen leer, eine kurzfristige Wiedervermietung kann erwartet werden.



Die Aufwendungen für den Unterhalt der Immobilien im Verhältnis zum Soll-Mietertrag belaufen sich auf 11.9% und liegen damit unter dem Vorjahreswert von 12.6%. Bei den Liegenschaften in Vouvry, St-Prex und Meyrin (Avenue François Besson 22) wurden die Fenster ersetzt.

Der Betriebsaufwand blieb mit 13.6% des Sollmietertrags auf dem Vorjahresniveau. Die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) verbessert sich auf 74.4% (Vorjahr 70.3%). Der Verwaltungsaufwand reduzierte sich von 8.7% (Vorjahr) auf 7.9% auf des Sollmietertrags.



Der Nettoertrag stieg auf Grund der neu erworbenen und fertiggestellten Liegenschaften auf CHF 5.9 Mio. (Vorjahr CHF 3.7 Mio.). Zusammen mit den nicht realisierten Kapitalgewinnen bei Ankäufen, beim abgeschlossenen Neubauprojekt und der jährlichen Neubewertung des Portfolios resultierte ein Gesamterfolg von CHF 11 Mio. (Vorjahr CHF 4.8 Mio.).

Aktualisierte Verkehrswertschätzungen

Die Schätzungen der Liegenschaften werden je rund hälftig per 31.12. und 30.6. aktualisiert. Im Rahmen der Schätzungsrunde per 31.12.2015 aktualisierte Wüest & Partner AG die Schätzungen von 16 Liegenschaften im Gesamtwert von CHF 129 Mio. Vierzehn Liegenschaften wurden höher, und zwei Liegenschaften in etwa gleich bewertet.

Die angewendeten Diskontsätze wurden bei der Schätzungsrunde vom 31.12.2015 um durchschnittlich 0.16% gesenkt und liegen zwischen 4.0% und 4.6%. Die Aufwertung betrug vor latenten Steuern rund CHF 4.6 Mio. Investitionen von CHF 0.6 Mio. wurden aktiviert.

Transaktionen und Neubauprojekte 01.07.2015 – 31.12.2015

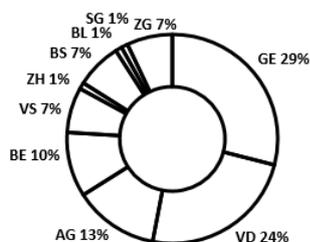
Käufe	Datum	Kaufpreis in CHF	Bruttorendite
Chemin des Dents du Midi 42, Aigle (VD)	01.08.2015	5'230'000	5.69%
Poststrasse 180, Spreitenbach (AG)	31.08.2015	12'100'000	4.98%
Langgasse 40/Haldenstr. 1/3/5, Baar (ZG)	01.10.2015	25'047'000	7.06%
Rue de Lyon 14, Genf (GE)	01.11.2015	7'500'000	5.20%
Rue Grange Lévrier 12-13, Vernier (GE)	11.12.2015	14'750'000	5.48%
Total		64'627'000	6.04%

Abgeschlossene Neubauprojekte	Datum	Investitionen in CHF	Bruttorendite
Erlkönigweg 31-41, Basel (BS)	01.07. – 31.12.2015	1'109'333	5.60%
Total		1'109'333	5.60%

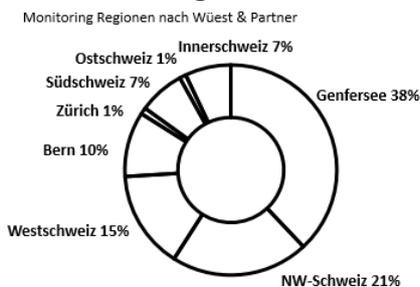
Verkäufe	Verkaufspreis in CHF
Total	0

Portfoliostruktur nach Verkehrswerten per 31. Dezember 2015

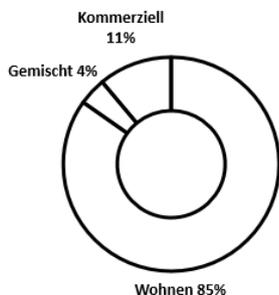
nach Kantonen



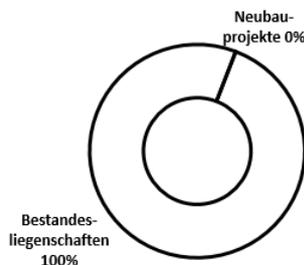
nach Marktregionen



nach Nutzungsarten

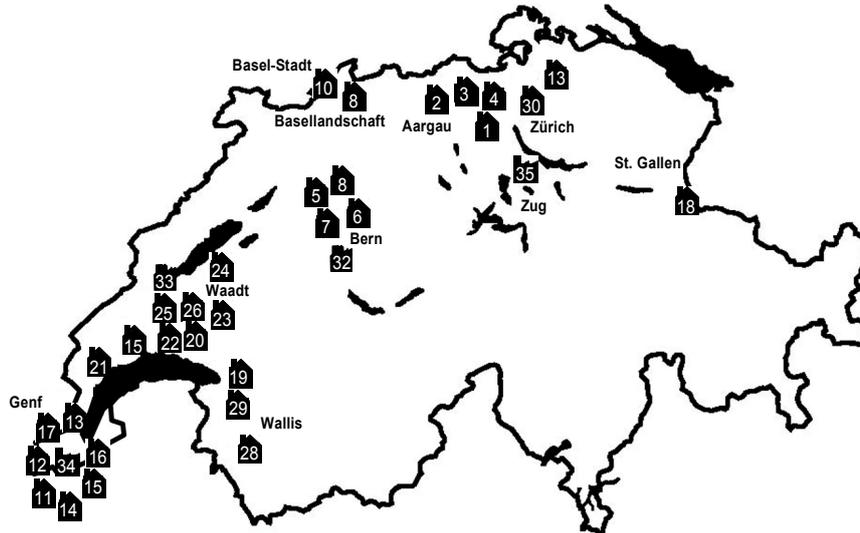


nach Objektstrategien



Geografische Verteilung der Objekte

 Wohnen
  Kommerziell
  Gemischt
  Neubauprojekte



Inventar der Grundstücke per 31. Dezember 2015

Nr.	Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.07 - 31.12.15	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
 Wohnliegenschaften										
1	Bergdietikon	Egelsestrasse 8	AG	1983	6	1	3'122'338	3'296'000	83'529	0.9%
2	Holderbank	Buchenweg 12-15	AG	2014	69	-	21'873'756	23'680'000	625'359	10.5%
3	Oberrohrdorf	Badenerstrasse 6-12	AG	1963	32	-	5'104'966	5'008'000	178'282	16.1%
4	Spreitenbach	Poststrasse 180	AG	1966	49	-	12'174'444	12'220'000	199'603	3.1%
5	Burgdorf	Eyfeldweg 1-3	BE	1956	18	-	2'341'104	2'547'000	77'246	0.0%
6	Hindelbank	Unterdorfweg 6-8	BE	1965	12	-	2'668'745	2'596'000	76'290	0.0%
7	Lyssach	Lindenmatte 1-7, Burgdorfstr.3	BE	1981	53	-	14'527'540	14'781'000	419'205	16.4%
8	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 76 c/d/e	BE	1996	24	-	8'432'354	9'023'000	246'804	3.5%
9	Pratteln	Augsterheglistrasse 52+56	BL	1964	14	-	4'235'253	4'327'000	117'861	5.9%
10	Basel	Erlkönigweg 31-41	BS	2015	48	-	19'727'035	24'880'000	229'595	26.1%
11	Bernex	Chemin de Pré-Polly 12	GE	1977	6	-	2'256'870	2'337'000	58'189	0.0%
12	Bernex	Sous-Le-Têt 27,28,30	GE	1970	22	-	9'440'146	10'250'000	246'907	0.5%
13	Genf	Rue de Lyon 14	GE	1960	20	4	7'780'664	7'878'000	68'317	12.5%
14	Grand Lancy	Av. des Communes Réunies 76+62	GE	1967	162	9	33'032'559	32'780'000	1'075'306	1.8%
15	Meyrin	Avenue Francois-Besson 22	GE	1967	28	1	7'571'120	8'167'000	224'241	3.1%
16	Meyrin	Mategnin 67-69	GE	1967	34	-	10'914'148	11'790'000	317'609	0.4%
17	Vernier	Rue Grange Lévrier 12-13	GE	1976	47	-	15'305'300	15'390'000	42'232	0.0%
18	Sargans	Ragazerstrasse 37a	SG	1994	11	-	2'900'040	3'015'000	91'141	2.2%
19	Aigle	Chemin des Dents du Midi 42	VD	1990	21	1	5'438'200	5'450'000	76'993	0.0%
20	Epalinges	Grand Chemin 59	VD	1984	9	-	3'256'649	3'343'000	91'549	5.3%
21	Etoy	Clos Devant 2-4, Jura 1	VD	1992	24	2	8'982'365	9'152'000	269'433	1.5%
22	Lausanne	Chemin Aimé-Steinlen 10	VD	2002	12	-	5'960'094	6'574'000	174'314	5.9%
23	Mézières	Ch. de L'Ancien Tram 2/4/6/8/10	VD	2012	55	-	17'868'898	18'370'000	528'281	1.4%
24	Payerne	Rue de la Gare 4-4bis	VD	1993	24	3	6'052'995	6'308'000	178'586	3.4%
25	Servion	Chemin du Moléson 1,3,5,7	VD	1992	24	-	6'258'780	6'695'000	186'681	16.4%
26	Servion	Chemin du Vieux Collège 5&7	VD	1991	39	-	10'753'401	11'220'000	341'200	0.3%
27	St. Prex	Chemin du Cherrat 8	VD	1974	19	-	4'228'614	4'600'000	102'117	0.0%
28	Martigny	Rue des Finettes 32	VS	1975	67	-	12'385'636	12'820'000	359'607	2.1%
29	Vouvry	Vieux Port 5-7	VS	1964	45	-	8'194'285	9'476'000	281'920	2.4%
30	Oberengstringen	Zürcherstrasse 153	ZH	1951	9	-	2'260'701	2'333'000	64'374	1.1%
31	Rümlang	Friedackerstrasse 7	ZH	1955	6	-	1'493'719	1'539'000	44'712	0.0%
 Liegenschaften mit gemischter Nutzung										
32	Bern	Gotenstrasse 21	BE	1959	13	7	4'395'570	4'374'000	129'632	3.7%
33	Yverdon-Les-Bains	Rue du Lac 49 / Rue du Collège 2	VD	1960	12	12	9'626'225	9'858'000	258'039	0.0%
 Kommerziell genutzte Liegenschaften										
34	Meyrin	Grenets 18	GE	1989	1	2	11'344'415	11'540'000	296'860	0.0%
35	Baar	Langgasse 40 / Haldenstrasse 1/3/5	ZG	1995	-	150	25'322'394	25'644'300	400'467	16.1%
Gesamttotal					1'035	192	327'231'323	344'071'300	8'162'482	5.3%

Liegenschaftsverzeichnis per 31. Dezember 2015

Wohnliegenschaften



AG, Bergdietikon **1**
Egelseestrasse 8
Verkehrswert: 3'296'000 / Whg. 6 / KF 1



AG, Holderbank **2**
Buchenweg 12-15
Verkehrswert: 23'680'000 / Whg. 69 / KF -



AG, Oberrohrdorf **3**
Badenerstrasse 6/8/10/12
Verkehrswert: 5'008'000 / Whg. 32 / KF -



AG, Spreitenbach **4**
Poststrasse 180
Verkehrswert: 12'220'000 / Whg. 49 / KF -



BE, Burgdorf **5**
Eyfeldweg 1-3
Verkehrswert: 2'547'000 / Whg. 18 / KF -



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



BE, Lyssach **7**
Lindenmatte 1-7, Burgdorfstrasse 3
Verkehrswert: 14'781'000 / Whg. 53 / KF -



BE, Urtenen-Schönbühl **8**
Grubenstrasse 76 c/d/e
Verkehrswert: 9'023'000 / Whg. 24 / KF -



BL, Pratteln **9**
Augsterheglstrasse 52/56
Verkehrswert: 4'327'000 / Whg. 14 / KF -



BS, Basel **10**
Erlkönigweg 31-41
Verkehrswert: 24'880'000 / Whg. 48 / KF -



GE, Bernex **11**
Chemin de Pré-Polly 12
Verkehrswert: 2'337'000 / Whg. 6 / KF -



GE, Bernex **12**
Chemin de Sous-le-Têt 27/28/30
Verkehrswert: 10'250'000 / Whg. 22 / KF -



GE, Genéve **13**
Rue de Lyon 14
Verkehrswert: 7'878'000 / Whg. 20 / KF 4



GE, Grand Lancy **14**
Avenue des Communes-Réunies 62/76
Verkehrswert: 32'780'000 / Whg. 162 / KF 9



GE, Meyrin **15**
Avenue François Besson 22
Verkehrswert: 8'167'000 / Whg. 28 / KF 1



GE, Meyrin **16**
Avenue de Mategnin 67/69
Verkehrswert: 11'790'000 / Whg. 34 / KF -



GE, Vernier **17**
Rue Grange-Lévrier 12/13
Verkehrswert: 15'390'000 / Whg. 47 / KF -



SG, Sargans **18**
Ragazerstrasse 37A
Verkehrswert: 3'015'000 / Whg. 11 / KF -



VD, Aigle **19**
Chemin des Dents-du-Midi 42
Verkehrswert: 5'450'000 / Whg. 21 / KF 1



VD, Epalinges **20**
Le Grand Chemin 59
Verkehrswert: 3'343'000 / Whg. 9 / KF -



VD, Etoy **21**
Chemin du Clos Devant 2/4, Jura 1
Verkehrswert: 9'152'000 / Whg. 24 / KF 2



VD, Lausanne **22**
Chemin Aimé Steinlen 10
Verkehrswert: 6'574'000 / Whg. 12 / KF -



VD, Mézières **23**
Chemin de l'Ancien Tram 2/4/6/8/10
Verkehrswert: 18'370'000 / Whg. 55 / KF -



VD, Payerne **24**
Rue de la Gare 4/4bis
Verkehrswert: 6'308'000 / Whg. 24 / KF 3



VD, Servion **25**
Chemin du Moléson 1/3/5/7
Verkehrswert: 6'695'000 / Whg. 24 / KF -



VD, Servion **26**
Rue du Vieux Collège 5/7
Verkehrswert: 11'220'000 / Whg. 39 / KF -



VD, Saint-Prex **27**
Chemin du Cherrat 8
Verkehrswert: 4'600'000 / Whg. 19 / KF -



VS, Martigny 28
Rue des Finettes 32
Verkehrswert: 12'820'000 / Whg. 67 / KF -



VS, Vouvry 29
Rue du Vieux-Port 5/7
Verkehrswert: 9'476'000 / Whg. 39 / KF -



ZH, Oberengstringen 30
Zürcherstrasse 153
Verkehrswert: 2'333'000 / Whg. 9 / KF -



ZH, Rümlang 31
Friedackerstrasse 7
Verkehrswert: 1'539'000 / Whg. 6 / KF -

Liegenschaften mit gemischter Nutzung



BE, Bern 32
Gotenstrasse 21
Verkehrswert: 4'374'000 / Whg. 13 / KF 7



VD, Yverdon-les-Bains 33
Rue du Lac 49 / Rue du Collège 2
Verkehrswert: 9'858'000 / Whg. 12 / KF 12

Kommerziell genutzte Liegenschaft



GE, Meyrin 34
Chemin de Grenets 18
Verkehrswert: 11'540'000 / Whg. 1 / KF 2



ZG, Baar 35
Haldenstrasse 1 -5, Langgasse 40
Verkehrswert: 25'644'300 / Whg. - / KF 150

15

Halbjahresrechnung

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

(nicht geprüft)

Bilanz

Aktiven	31.12.2014	31.12.2015
	CHF	CHF
Übrige Aktiven		
Flüssige Mittel	502'925	1'151'552
Kurzfristige Forderungen	2'151'657	3'380'112
Aktive Rechnungsabgrenzungen	520'747	145'497
Total übrige Aktiven	3'175'329	4'677'161
Immobilien		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inkl. Land)	14'237'046	0
Fertige Bauten	223'831'000	344'071'300
Total Immobilien	238'068'046	344'071'300
Total Aktiven	241'243'375	348'748'461
Passiven	31.12.2014	31.12.2015
	CHF	CHF
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	5'533'289	4'746'310
Passive Rechnungsabgrenzungen	167'095	380'920
Latente Steuern	2'664'000	7'333'706
Hypotheken	46'877'307	80'293'803
Total Fremdkapital	55'241'691	92'754'739
Nettovermögen	186'001'684	255'993'722
Total Passiven	241'243'375	348'748'461

Erfolgsrechnung

	01.07.2014 - 31.12.2014 CHF		01.07.2015 - 31.12.2015 CHF	
Mietertrag netto	5'866'776	95.8%	7'728'452	94.7%
Soll Mietertrag	6'123'621	100.0%	8'162'482	100.0%
Minderertrag Leerstand	-252'915	-4.1%	-432'073	-5.3%
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkosten	-3'930	-0.1%	-1'957	0.0%
Unterhalt Immobilien	-773'973	-12.6%	-968'837	-11.9%
Instandhaltung	-480'311	-7.8%	-710'714	-8.7%
Instandsetzung	-293'662	-4.8%	-258'123	-3.2%
Betriebsaufwand	-834'076	-13.6%	-1'107'011	-13.6%
Ver- und Entsorgungskosten	0	0.0%	0	0.0%
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-153'693	-2.5%	-308'198	-3.8%
Forderungsverluste, Delkredereveränderungen	47'273	0.8%	0	0.0%
Versicherungen	-69'124	-1.1%	-116'406	-1.4%
Bewirtschaftungshonorare	-267'146	-4.4%	-340'695	-4.2%
Vermietungs- und Insertionskosten	-65'577	-1.1%	-90'957	-1.1%
Übriger operativer Aufwand	-217'816	-3.6%	-87'925	-1.1%
Steuern und Abgaben	-107'993	-1.8%	-162'830	-2.0%
Operatives Ergebnis	4'258'728	69.5%	5'652'604	69.3%
Sonstige Erträge	105'024	1.7%	480'216	5.9%
Zinsertrag	66'001		19'298	
Ertrag Ausgabe/- Rücknahmekommission	19'395		225'631	
Übriger Ertrag	19'628		235'287	
Finanzierungsaufwand	-168'804	-2.8%	-249'384	-3.1%
Hypothekarzinsen	-168'736		-248'363	
Sonstige Passivzinsen	0		-405	
Bankspesen und Kommissionen Hypotheken	-68		-616	
Verwaltungsaufwand	-532'212	-8.7%	-643'317	-7.9%
Honorar Geschäftsführung	-424'815		-585'713	
Honorare Anlagekomitee	-2'700		-2'700	
Vergütung an Verwaltungsrechnung	-33'000		-16'480	
Schätzungsaufwand	-32'795		-14'730	
Revisionsaufwand	-21'437		-15'681	
Übriger Verwaltungsaufwand	-17'465		-8'013	
Ertrag/Aufwand aus Mutation Ansprüche	69'820		627'255	
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgaben	69'820		627'255	
Ausrichtung laufender Erträge bei Rücknahmen	0		0	
Nettoertrag des Rechnungsjahres	3'732'555		5'867'374	

	01.07.2014 - 31.12.2014 CHF	01.07.2015 - 31.12.2015 CHF
Nicht realisierte Kapitalgewinne (netto)	1'093'301	5'082'812
Nicht realisierte Kapitalgewinne	1'965'650	9'879'062
Nicht realisierte Kapitalverluste	-308'649	-118'244
Veränderung latente Steuern	-563'700	-4'678'006
Gesamterfolg der Berichtsperiode	4'825'856	10'950'186
Verwendung des Erfolgs		
Gesamterfolg der Berichtsperiode	4'825'856	10'950'186
Übertrag auf Kapitalkonto	-	-

Entwicklung Anspruchsbestand

	01.07.2014 - 31.12.2014	01.07.2015 - 31.12.2015
	Ansprüche	Ansprüche
Bestand zu Beginn des Rechnungsjahres	151'227.4436	162'785.1643
Ausgaben	3'230.9115	35'633.9251
Rücknahmen	0	0
Bestand am Ende der Rechnungsperiode	154'458.3551	198'419.0894
Gekündigte Ansprüche	182.8504	0

Entwicklung Nettovermögen

	01.07.2014 - 31.12.2014	01.07.2015 - 31.12.2015
	CHF	CHF
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	177'366'648	200'544'541
Rücknahme von Ansprüchen	0	0
Ausgabe von Ansprüchen	3'809'180	44'498'995
Ausschüttungen	0	0
Gesamterfolg	4'825'856	10'950'186
Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode	186'001'684	255'993'722

Anlagegruppe

Gesundheitsimmobilien Schweiz

Anlagetätigkeit und Ergebnisse

Portfolioentwicklung



Klinik CIC,
Clarens (VD)

Per 1. September 2015 wurde mit dem Kauf der Liegenschaft der Privatklinik CIC in Clarens im Kanton Waadt die erste Transaktion getätigt. Die Transaktion mit einem Gesamtvolumen in Höhe von ungefähr CHF 48 Mio. umfasst den Kauf und die Renovation einer Bestandesliegenschaft sowie die Finanzierung eines Erweiterungsprojektes im Rahmen des Core & Shell Prinzips - der Innenausbau wird dabei vollständig vom Mieter finanziert. Mit der Erweiterung steigt die Anzahl der Patientenzimmer (Einzelbettzimmer) von 10 auf 41 und die Anzahl der Operationssäle von zwei auf fünf. Renovations- und Bauende wird per Ende August 2017 erwartet.

Da der Kanton Waadt seine drei an der Riviera gelegenen öffentlichen Kliniken per Ende 2018 zusammenlegen und nach Rennaz verlegen wird, ist bei den in der Klinik CIC behandelten Patienten mit einer steigenden Nachfrage zu rechnen.

Für das Renovations- und Erweiterungsbauprojekt wurden im Geschäftshalbjahr 2015/2016 Investitionen in Höhe von CHF 8.6 Mio. durch die Anlagegruppe getätigt.

Mieter des Klinikteils ist die CIC Riviera SA, ein wachsender Anbieter von medizinischen Dienstleistungen. Die Arztpraxen, sowie die Flächen mit Nutzung als Fitnesscenter und für Restauration werden von der Amida SA gemietet. Gründer und Leiter beider Gesellschaften ist Dr. Patrick Maire, ein anerkannter Experte für orthopädische Chirurgie.

Die jährlichen Mieteinnahmen sind gestaffelt nach Baufortschritt und werden von CHF 1.1 Mio. während der Bau- und Renovationsphase auf Minimum CHF 2.9 Mio. ab 2018 steigen. Ab diesem Zeitpunkt können die jährlichen Mieteinnahmen in Abhängigkeit vom Umsatzerfolg des Betreibers auf maximal CHF 3.2 Mio. steigen. Die minimale Bruttorendite beträgt nach Bauende 6.08%.

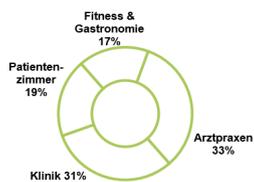
Der Nettoertrag der Liegenschaft CIC Clarens beträgt im Geschäftshalbjahr CHF 344'800. Dies entspricht 94.0% der Mieteinnahmen. Der Marktwert der Liegenschaft inklusive bis dato getätigten Investitionen beträgt per 31.12.2015 CHF 38.9 Mio.

Per Ende Dezember 2015 umfasst das Portfolio somit eine Bestandesliegenschaft mit Erweiterungsbauprojekt im Kanton Waadt.

Ergebnis Anlagegruppe

Der Nettoertrag der Anlagegruppe belief sich im abgelaufenen Geschäftshalbjahr auf 0.6 Mio. Zusammen mit den nicht realisierten Kapitalgewinnen beim Ankauf und beim Erweiterungs- und

Nutzungsart nach Gesamtfläche
Clinique CIC



19

Renovationsprojekt resultierte ein Gesamterfolg von 1.7 Mio. Der erwartete Erfolg des Erweiterungsprojektes, der aus der Differenz zwischen Schätzwert Wüest & Partner per Projektende und effektive Projektkosten resultiert, wird gleichmässig auf die Projektdauer verteilt.

Finanzierung

Die strategische Fremdfinanzierungsquote beträgt 15 - 25%. Die Fremdfinanzierungsquote per Stichtag 31. Dezember 2015 belief sich auf 12.65%. Während der Berichtsperiode wurden für Kapitalabrufe neue Ansprüche im Wert von CHF 31.2 Mio. ausgegeben. Die offenen Kapitalzusagen betragen CHF 9.0 Mio. per Ende Dezember.

Transaktionen und Neubauprojekte

01.09.2015 - 31.12.2015

Käufe	Datum	Kaufpreis in CHF	Bruttorendite
Clinique CIC, Rue du Lac 92, Clarens	01.09.2015	27'456'000	6.08% ¹
Total		27'456'000	6.08%¹
Laufende Neubauprojekte		Investitionen	
Clinique CIC, Rue du Lac 92, Clarens	01.09. - 31.12.2015	8'557'822	
Total		8'557'822	

¹ minimale Bruttorendite inkl. Erweiterungsprojekt nach Bauende (für weitere Informationen siehe S. 18)

Halbjahresrechnung Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz (nicht geprüft)

Bilanz

Aktiven	31.12.2015
	CHF
Übrige Aktiven	
Flüssige Mittel	335'804
Kurzfristige Forderungen	0
Aktive Rechnungsabgrenzungen	3'001
Total übrige Aktiven	338'805
Immobilien	
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	0
Angefangene Bauten (inkl. Land)	8'975'477
Fertige Bauten	29'960'000
Total Immobilien	38'935'477
Total Aktiven	39'274'282
Passiven	
Fremdkapital	
Kurzfristige Verbindlichkeiten	470'832
Passive Rechnungsabgrenzungen	15'644
Latente Steuern	493'535
Hypotheken	4'926'940
Total Fremdkapital	5'906'951
Nettovermögen	33'367'331
Total Passiven	39'274'282

Erfolgsrechnung

	01.09.2015 - 31.12.2015 CHF	
Mietertrag netto	366'666	100.0%
Soll Mietertrag	366'666	100.0%
Minderertrag Leerstand	0	0.0%
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkosten	0	0.0%
Unterhalt Immobilien	-5'000	-1.4%
Instandhaltung	-5'000	-1.4%
Instandsetzung	0	0.0%
Betriebsaufwand	-16'866	-4.6%
Ver- und Entsorgungskosten	0	0.0%
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	0	0.0%
Forderungsverluste, Delkredereveränderungen	0	0.0%
Versicherungen	-750	-0.2%
Bewirtschaftungshonorare	-7'333	-2.0%
Vermietungs- und Insertionskosten	0	0.0%
Übriger operativer Aufwand	-3'144	-0.9%
Steuern und Abgaben	-5'639	-1.5%
Operatives Ergebnis	344'800	94.0%
Sonstige Erträge	158'976	43.4%
Zinsertrag	0	
Ertrag Ausgabe/- Rücknahmekommission	158'976	
Übriger Ertrag	0	
Finanzierungsaufwand	-15'688	-4.3%
Hypothekarzinsen	0	
Sonstige Passivzinsen	-437	
Bankspesen und Kommissionen Hypotheken	-15'251	
Verwaltungsaufwand	-65'684	-17.9%
Honorar Geschäftsführung	-45'964	
Vergütung an Verwaltungsrechnung	-4'120	
Schätzungsaufwand	-8'100	
Revisionsaufwand	-7'500	
Übriger Verwaltungsaufwand	0	
Ertrag/Aufwand aus Mutation Ansprüche	174'465	
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgaben	174'465	
Ausrichtung laufender Erträge bei Rücknahmen	0	
Nettoertrag des Rechnungsjahres	596'869	

	01.09.2015 - 31.12.2015 CHF
Nicht realisierte Kapitalgewinne (netto)	1'149'727
Nicht realisierte Kapitalgewinne	1'643'262
Nicht realisierte Kapitalverluste	0
Veränderung latente Steuern	-493'535
Gesamterfolg der Berichtsperiode	1'746'596
 Verwendung des Erfolgs	
Gesamterfolg der Berichtsperiode	1'746'596
Übertrag auf Kapitalkonto	-

Entwicklung Anspruchsbestand

	01.09.2015 - 31.12.2015
	Ansprüche
Bestand zu Beginn des Rechnungsjahres	0
Ausgaben	31'145.6911
Rücknahmen	0
Bestand am Ende der Rechnungsperiode	31'145.6911
Gekündigte Ansprüche	0

Entwicklung Nettovermögen

	01.09.2015 - 31.12.2015
	CHF
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	0
Rücknahme von Ansprüchen	0
Ausgabe von Ansprüchen	31'620'735
Ausschüttungen	0
Gesamterfolg	1'746'596
Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode	33'367'331

Verwaltungsrechnung

Patrimonium Anlagestiftung (nicht geprüft)

Bilanz (Stammvermögen)

Aktiven	31.12.2014 CHF	31.12.2015 CHF
Flüssige Mittel	50'124	94'988
Forderungen gegenüber Anlagegruppe	31'571	17'344
Übrige Forderungen	22'917	18
Aktive Rechnungsabgrenzung	0	0
Total Umlaufvermögen	104'612	112'350
Gründungs- und Organisationskosten	13'525	0
Total Anlagevermögen	13'525	0
Total Aktiven	118'137	112'350
Passiven		
Übrige Verbindlichkeiten	0	0
Passive Rechnungsabgrenzung	16'218	10'500
Total Fremdkapital	16'218	10'500
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Gewinnvortrag	1'542	1'802
Erfolg Geschäftsjahr	377	48
Total Stiftungskapital	101'919	101'850
Total Passiven	118'137	112'350

Erfolgsrechnung (Stammvermögen)

Ertrag	01.07.2014 - 31.12.2014 CHF	01.07.2015 - 31.12.2015 CHF
Beiträge Anlagegruppe	33'000	20'600
Zinsertrag	5	0
Total Ertrag	33'005	20'600
Aufwand	01.07.2014 - 31.12.2014 CHF	01.07.2015 - 31.12.2015 CHF
Organe und Anlegerversammlung	12'524	15'677
Revisionsaufwand	240	1'240
Aufsicht	3'300	-2'964
Beiträge KGAST, ASIP und Vorsorgeforum	7'970	6'275
Verwaltungsaufwand	5'889	324
Abschreibung Gründungs- und Organisationskosten	2'705	0
Total Aufwand	32'628	20'552
Erfolg Geschäftsjahr	377	48

Organisation und Organe

per 31. Dezember 2015

Stiftungsrat

Alfred Theiler*, Präsident	Unabhängig
Christoph Syz*, Vizepräsident	Patrimonium AG
Yves Cuendet	Fondation Patrimonia
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

Kontakt

Patrimonium Anlagestiftung
Zugerstrasse 74
CH-6340 Baar

T +41 58 787 00 00

F +41 58 787 00 01

E investor@patrimonium.ch

www.pas.patrimonium.ch