



Patrimonium Anlagestiftung

Jahresbericht 2019

Inhalt

Jahresbericht	2
Wichtige Kennzahlen Anlagegruppen	3
Organisation und Organe	5
Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz	
- Anlagetätigkeit und Ergebnisse	6
- Transaktionen und Neubauprojekte	11
- Portfoliostruktur	12
- Inventar der Grundstücke	13
- Liegenschaftsverzeichnis	17
Jahresrechnung	
- Vermögensrechnung	22
- Erfolgsrechnung	23
- Entwicklung Anspruchsbestand	24
- Entwicklung Nettovermögen	24
Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz	
- Anlagetätigkeit und Ergebnisse	25
- Transaktionen und Neubauprojekte	30
- Portfoliostruktur	30
- Inventar der Grundstücke	31
- Liegenschaftsverzeichnis	33
Jahresrechnung	
- Vermögensrechnung	35
- Erfolgsrechnung	36
- Entwicklung Anspruchsbestand	37
- Entwicklung Nettovermögen	37
Verwaltungsrechnung	
- Bilanz	38
- Erfolgsrechnung	38
Anhang	39
- Bericht des Immobilienschätzungsexperten	49
- Bericht der Revisionsstelle	50

Jahresbericht

Sehr geehrte Anleger

Wir freuen uns, Ihnen mit dem vorliegenden Jahresbericht über ein ausgezeichnetes Geschäftsjahr berichten zu dürfen. Beide Anlagegruppen entwickelten sich positiv, konnten ihre Portfolios wesentlich ausbauen und erreichten gute Anlagerenditen. Das Anlagevermögen der beiden Anlagegruppen stieg insgesamt um mehr als CHF 200 Millionen auf über CHF 900 Millionen. Die Anzahl Anleger und damit die Anlegerdiversifikation nahm weiter regelmässig zu.

Bei der Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz konnte die Diversifikation des Portfolios mit dem Abschluss von vier Transaktionen im Geschäftsjahr auf zehn Grundstücke stark ausgebaut werden. Mit der Rennbahnklinik in Muttenz und der Behindertenwerkstätte in La-Chaux-de-Fonds bestehen lange Mietverträge bei diesen beiden neu erworbenen Liegenschaften. Mit dem Kauf einer Parzelle von der Gemeinde Boudry und dem anschliessenden Baubeginn eines Pflegeheims mit Alterswohnungen anfangs 2020 kann der Anteil an diesem Segment ausgebaut werden. Die Gesamtsanierung des Pflegeheims in Wabern-Köniz wurde 2019 abgeschlossen und die Liegenschaft dem Betreiber übergeben. Dazu kommt der Kauf der Parzelle «En Chise» in Crissier. Diese wird im Miteigentum gehalten, in den nächsten Jahren entwickelt und bietet attraktives Potential. Mit dem Anstieg des Anlagevermögens um rund CHF 100 Millionen im Geschäftsjahr wächst das Portfolio gegen CHF 300 Millionen. Die Anzahl Anleger stieg 2019 auf 57 und bestätigt damit die Attraktivität dieses Marktsegments.

Bei der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz konnte ebenfalls ein starkes Wachstum realisiert werden. Dieses verteilt sich auf Käufe von Bestandesliegenschaften über CHF 44 Millionen, Investitionen in die drei laufenden Neubauprojekte von CHF 28 Millionen sowie ebenfalls dem Kauf einer Landparzelle «En Chise» zu CHF 8 Millionen im Miteigentum. Dazu kommt eine weitere Sacheinlage über rund CHF 10 Millionen und die laufenden Investitionen in Umbau-, Erweiterungs- und Umnutzungsprojekte. Die Entwicklungsprojekte in Birsfelden, Baar, Lausanne-Malley und Crissier werden vorangetrieben und geben dem Portfolio attraktives Potential über die nächsten Jahre. Ein Anstieg des Anlagevermögens auf mittelfristig CHF 750 Millionen bis CHF eine Milliarde ist damit organisch möglich.

Wir danken Ihnen im Namen des ganzen Teams für Ihr Vertrauen, wünschen Ihnen eine interessante Lektüre und freuen uns über Ihr Feedback.

Baar, 16. März 2020

Alfred Theiler

Präsident des Stiftungsrates

Ruedi Stutz

Geschäftsführer

Wichtige Kennzahlen Anlagegruppen

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Vermögens-Kennzahlen	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Gesamtvermögen in MCHF	348.7	390.9	499.4	534.0	652.0
Anlagevermögen in MCHF	344.1	385.2	493.1	525.6	644.2
Nettovermögen in MCHF	256.0	290.8	367.7	421.1	468.7
Fremdfinanzierungsquote ¹	23.3%	22.1%	23.3%	16.6%	23.8%

Werte pro Anspruch (in CHF)	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2017	31.12.2018	31.12.2019
Kapitalwert	1'183.17	1'277.94	1'351.11	1'435.04	1'532.57
Nettoertrag Rechnungsperiode	48.79	57.71	54.30	65.53	40.80
Nettoinventarwert	1'231.96	1'335.65	1'405.42	1'500.57	1'573.37

Performance-Kennzahlen¹ (in %)	01.07.2014 -30.06.2015	01.07.2015 -30.06.2016	01.07.2016 -30.06.2017	01.07.2017 -31.12.2018	01.01.2019 -31.12.2019
Mietausfallquote	3.96	6.55	6.35	6.29	6.04
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	68.33	71.96	69.70	66.99	66.69
TER _{ISA} (GAV) ²	0.69	0.69	0.58	0.59	0.56
TER _{ISA} (NAV) ²	0.90	0.94	0.79	0.77	0.77
Eigenkapitalrendite (ROE) ³	4.76	7.54	4.91	4.17	4.76
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ²	3.84	6.25	3.82	3.43	3.63
Anlagerendite	5.04	8.42	5.22	6.77	4.85
Verzinsung Fremdfinanzierungen	0.63	0.65	0.63	0.39	0.22
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen in Jahren	0.08	0.14	0.99	1.73	0.98

Performance-Kennzahlen¹ (in %)	2015	2016	2017	2018	2019
Anlagerendite	7.14	6.13	4.97	4.40	4.85

Wertpapiernummern	Valoren-Nr.	ISIN
Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz	11258967	CH0112589673

¹Die Berechnung richtet sich nach der KGAST-Richtlinie Nr.1 „Berechnung und Publikation der Kennzahlen von direkt in der Schweiz investierenden Immobilien-Anlagegruppen“ vom 1. Januar 2007, Stand 1.September 2016. Der Nettoertrag eines Rechnungsjahres wird thesaurierend jährlich per Geschäftsjahresabschluss zum Vermögen geschlagen, Ausschüttungsrendite und Ausschüttungsquote betragen entsprechend 0%.

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

³Berechnung basierend auf Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Vermögens-Kennzahlen	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Gesamtvermögen in MCHF	51.7	116.7	180.3	281.5
Anlagevermögen in MCHF	51.5	115.0	179.9	278.2
Nettovermögen in MCHF	40.8	92.2	149.5	193.6
Fremdfinanzierungsquote ¹	18.7%	18.0%	15.0%	28.3%

Werte pro Anspruch (in CHF)	30.06.2016	30.06.2017	31.12.2018	31.12.2019
Kapitalwert	1'063.34	1'098.08	1'123.57	1'156.06
Nettoertrag Rechnungsperiode	32.16	26.92	78.04	47.65
Nettoinventarwert	1'095.50	1'125.00	1'201.61	1'203.71
Ausschüttung	32.00	27.00	78.00	46.00
Nettoinventarwert nach Ausschüttung	1'063.50	1'098.00	1'123.61	1'157.71

Performance-Kennzahlen¹ (in %)	31.08.2015 -30.06.2016	01.07.2016 -30.06.2017	01.07.2017 -31.12.2018	01.01. -31.12.2019
Mietausfallquote	0.00	0.00	0.56	0.29
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	92.60	73.73	83.21	84.05
TER _{ISA} (GAV) ²	0.50	0.46	0.49	0.35
TER _{ISA} (NAV) ²	0.66	0.58	0.59	0.47
Eigenkapitalrendite (ROE) ³	7.33	5.35	5.33	6.36
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ²	6.34	4.44	4.54	4.93
Anlagerendite	9.55	5.78	9.21	6.81
Ausschüttungsrendite	2.92	2.40	4.33	3.82
Ausschüttungsquote	99.50	100.30	99.95	98.96
Verzinsung Fremdfinanzierungen	0.80	0.80	1.46	1.02
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen in Jahren	0.08	0.08	0.89	0.15
Restlaufzeit fixierter Mietverträge in Jahren ⁵	28.61	27.61	21.93	21.05

Performance-Kennzahlen¹ (in %)	2015	2016	2017	2018	2019
Anlagerendite	7.13 ⁴	4.59	7.21	5.40	6.81

Wertpapiernummern	Valoren-Nr.	ISIN
Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz	28252771	CH0282527719

¹ Die Berechnung richtet sich nach der KGAST-Richtlinie Nr.1 „Berechnung und Publikation der Kennzahlen von direkt in der Schweiz investierenden Immobilien-Anlagegruppen“ vom 1. Januar 2007, Stand 01. September 2016.

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

³ Berechnung basierend auf Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode

⁴ 31.08. – 31.12.2015

⁵ Kommerzielle Mietverträge

Organisation und Organe per 31. Dezember 2019

Stiftungsrat

Alfred Theiler*, Präsident	Unabhängig
Christoph Syz*, Vizepräsident	Patrimonium AG
Yves Cuendet	Fondation Patrimonia
Dr. Daniel Heine*	Patrimonium AG
Beat Röthlisberger	Unabhängig

Anlagekomitee Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

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

Geschäftsführer

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

Geschäftsführende Gesellschaft

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

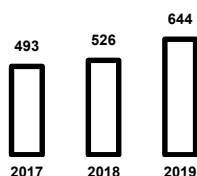
6

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Anlagetätigkeit und Ergebnisse

Portfolioentwicklung

Anlagevermögen in MCHF
per 31. Dezember



Während des Geschäftsjahres konnte das Portfolio mit Käufen von Wohnliegenschaften in Muttenez (BL), Locarno (TI), Bussigny (VD), Sion (VS) und St-Aubin (NE) sowie einer Sacheinlage im Kanton Bern mit Wohnliegenschaften in Bern, Kirchlindach und Krauchthal erweitert werden. Im Dezember 2019 konnte ein Grundstück in Crissier (VD) im Mit-eigentum erworben werden. Gesamthaft wurden im Geschäftsjahr Käufe für rund CHF 62 Millionen getätigt. Eine Landparzelle in Spreitenbach (AG) und ein Anbau an der Gotenstrasse 23 in Bern (BE) wurden für insgesamt rund CHF 1.6 Millionen verkauft.

Für die Neubauprojekte «Residenza verde» in Lugano-Pazzallo (TI), «Oassis» in Crissier (VD) und «Citygate» in Basel (BS) wurden in der Berichtsperiode insgesamt Investitionen von rund CHF 28 Millionen getätigt. Für grössere Renovations-, Umbau- und Erweiterungsprojekte wurden im Geschäftsjahr rund CHF 12.5 Millionen investiert. Das Anlagevermögen stieg per Ende Geschäftsjahr auf CHF 644 Millionen (Vorjahr CHF 526 Millionen).

Per Ende Dezember 2019 umfasst das Portfolio 53 (Vorjahr 44) Bestandesliegenschaften, drei (3) Neubauprojekte und neu ein unbebautes Grundstück und ist über 13 Kantone diversifiziert. Nach Regionen sind 52% (Vorjahr 53%) in der Westschweiz und Genferseeregion, 35% (38%) in der Deutschschweiz und 13% (9%) in der Südschweiz investiert. Die Genferseeregion bleibt mit 41% (42%) die grösste Marktregion gefolgt von der Nordwestschweiz mit 25% (27%), der Südschweiz mit 13% (9%), der Westschweiz mit 11% (11%) und der restlichen Deutschschweiz mit insgesamt 10%.

Der Anteil der Wohnliegenschaften beträgt 83% (Vorjahr 80%), 7% der Liegenschaften haben eine gemischte Nutzung (Vorjahr 9%) und 10% (11%) eine kommerzielle Nutzung. Eine Übersicht mit Grafiken zur Portfoliostruktur befindet sich auf der Seite 12.

Ankäufe Bestandesliegenschaften



Muttenez
12 → S. 17

Im Januar 2019 kaufte die Anlagegruppe für CHF 9.5 Millionen und einer Bruttorendite von rund 5.8% das Studentenwohnheim an der Hofackerstrasse 61 in Muttenez (BL). Die Liegenschaft liegt im Entwicklungsareal «Polyfeld» in der Nähe der Fachhochschule Nordwestschweiz und umfasst 85 Studentenwohnungen sowie mehrere Gemeinschaftsräume wie Cafeteria, Fitness, Atelier u.s.w. und verfügt über eine gute Verkehrsanbindung. Das Gebäude mit Baujahr 1974 wurde laufend gut unterhalten, befindet sich jedoch mehrheitlich im Originalzustand, und mittelfristig ist deshalb eine grössere Sanierung vorgesehen. Beim Kauf wurde mit der Stiftung für Erziehung, Bildung und Ausbildung der Novartis AG ein Mietvertrag mit einer Dauer von fünf Jahren abgeschlossen.

Ende Juli 2019 konnte das Portfolio mit dem Kauf von drei Wohnliegenschaften in Locarno für CHF 21 Millionen und einer Bruttorendite von rund 4.9% ausgebaut werden. Die vollvermieteten Mehrfamilienhäuser mit Baujahr 1967 bis 1969 umfassen insgesamt 98 Wohnungen mit Mieten, die wesentlich unter dem Marktdurchschnitt liegen und damit über ein gutes Entwicklungspotential verfügen.

Ebenfalls im Juli 2019 erwarb die Anlagegruppe ein Wohnliegenschaftsportfolio mit Liegenschaften in Sion (VS), Bussigny (VD) und St. Aubin (NE) für CHF 13.5 Millionen und einer Bruttorendite von 4.7%. Die Liegenschaften mit ausgezeichneten Mikrolagen an der Avenue de Pratifori 29 in Sion, Rue de l'Industrie 5 in Bussigny und Rue du Senet 5 in St-Aubin-Sauges umfassen insgesamt 55 Wohnungen und fünf kommerziell genutzte Flächen, sind vollvermietet und weisen wesentliche Mietzinsreserven auf.

Sacheinlage der Personalvorsorgestiftung Herzog Bau und Holzbau AG

Mit Übergang von Nutzen und Gefahr per 1. Mai 2019 konnte die siebte Sacheinlage seit der Lancierung der Anlagegruppe erfolgreich durchgeführt werden. Dabei brachte die Personalvorsorgestiftung der Herzog Bau und Holzbau AG drei Liegenschaften mit insgesamt 42 Wohnungen in der Stadt Bern und den umliegenden Gemeinden für CHF 9'902'819 sowie bestehende Hypotheken über CHF 3'950'000 in die Anlagegruppe ein. Im Gegenzug wurden 3'923.5044 Ansprüche ausgegeben. Die Sacheinlage konnte im Rahmen des Fusionsgesetzes steuerneutral durchgeführt werden.

Die Liegenschaft an der Wylerfeldstrasse 11 in Bern (BE) wurde 1975 im Baurecht erstellt (Baurechtgeberin Einwohnergemeinde Bern), wurde in den letzten Jahren gut unterhalten und die Hälfte aller Wohnungen im Rahmen von Mieterwechseln saniert. Sie besteht aus 24 Wohnungen (10x1-1,5-Zi., 10x2-2,5-Zi., 4x3,5-Zi.). Das Mehrfamilienhaus in Kirchlindach (BE), einem Vorort von Bern, hat Baujahr 1998 und verfügt über 9 Wohnungen (3x1-2-Zi., 3x3-Zi., 3x4-Zi.). Ebenfalls neueren Baujahres (1996) ist die Liegenschaft in Krauchthal (BE) in der Agglomeration von Bern, welche über 9 Wohnungen verfügt (3x2,5-Zi., 6x4,5-Zi.).

Ankauf Land in Crissier (VD)

Im Dezember 2019 erwarb die Anlagegruppe für CHF 8.25 Millionen 4/14 Miteigentumsanteile an der Parzelle «En Chise» im Zentrum von Crissier. Die weiteren Miteigentümer bestehen aus der Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz der Patrimonium Anlagestiftung, dem Patrimonium Residential Opportunity I und unabhängigen privaten Investoren.

Die Parzelle befindet sich zwischen dem Neubauprojekt Oassis und dem Dorfkern von Crissier und verbindet damit das alte Ideal mit dem neuen Crissier. Im Rahmen eines bereits länger laufenden Quartierplanverfahrens wird eine Umzonung von Industriezone in eine gemischte Zone mit einem wesentlichen Wohnanteil angestrebt. Der Abschluss des



26 Locarno
→ S. 18



29 Bussigny
→ S. 19



6 Bern
→ S. 17



57 Crissier En Chise
→ S. 21

8

Quartierplanverfahrens wird bis zum Jahre 2021 erwartet. Die Parzelle ist zu den Gestehungskosten bilanziert.

Neubauprojekte



55 Lugano
→ S. 21

An der Via al Gaggio in Lugano-Pazzallo (TI) werden drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 36 Wohnungen, fünf Reiheneinfamilienhäusern und 58 Parkplätzen erstellt. Baustart war anfangs 2018 und die Fertigstellung ist per Mai 2020 geplant. Die Reiheneinfamilienhäuser sowie die Wohnungen zweier Mehrfamilienhäuser sind zum Verkauf im Stockwerkeigentum vorgesehen. Das Investitionsvolumen beträgt rund CHF 18 Millionen mit einer erwarteten Bruttorendite von rund 5% auf Basis Vermietung. Das Neubauprojekt wird mit Implezia Schweiz AG, Dietlikon, als Totalunternehmer realisiert. Mit der Vermarktung für die Vermietung und Verkauf wurde Kaiser & Partner, Lugano, beauftragt. Vier Wohnungen sowie ein Einfamilienhaus konnten schon verkauft werden. www.residenzaverde.ch



56 Crissier
→ S. 21

Im neuen Quartier «OASSIS» in Crissier (VD) werden 90 Wohnungen im mittleren Mietpreissegment und vier kommerzielle Flächen im Erdgeschoss erstellt. Die Fertigstellung ist für Mai 2020 geplant. Die Gesamtinvestitionssumme für das Projekt beträgt rund CHF 42 Millionen mit einer erwarteten Bruttorendite von rund 4.9%.

Das Areal «OASSIS» wurde von Patrimonium entwickelt und umfasst eine Grundstücksfläche von 35'700 m² und eine Nutzfläche von 53'000 m². Es wird ein modernes und durchmischtes Quartier mit insgesamt über 500 Wohnungen, Gewerbeflächen und grosszügigen Freiräumen entstehen. Die Wohnnutzung im Areal beträgt 70%, die Geschäftsflächen 30%. Für die Architektur waren die Firmen bauart, Neuchâtel, und KCAP, Zürich, beauftragt. Die Bauausführung erfolgt durch Losinger-Marazzi AG, Bussigny. Mit der Vermarktung wurden SPG Intercity, Lausanne, Régie du Rhône, Petit-Lancy, Privera AG, Gümligen, Gerofinance-Dunand, Régie de la Couronne, Genf und Naef, Genf, beauftragt. Über die Hälfte aller Flächen konnten schon vermietet werden. www.oassis.ch



54 Basel City-Gate
→ S. 21

Der Baustart des Neubauprojekts «Citygate» in der Stadt Basel (BS) erfolgte im Oktober 2018. An den «Toren von Basel» entsteht eine 10-geschossige Wohnliegenschaft mit 117 Wohnungen und drei Gewerbeflächen im Erdgeschoss für ein Investitionsvolumen von rund CHF 50 Millionen. Die Fertigstellung ist für Ende 2020 vorgesehen. Für die Architektur ist Morger Partner Architekten, Basel, beauftragt. Die Bauausführung erfolgt durch Halter AG, Münchenstein. Mit der Erstvermietung ist Adimmo AG, Basel, beauftragt. www.citygate.ch

Umbauprojekte

Die Liegenschaft in Genf an der Rue de Lyon 14 (GE) wird um zwei Stockwerke erhöht und sechs zusätzliche Wohnungen erstellt. Baustart war im dritten Quartal 2019. Die Fertigstellung ist für Mitte 2020 geplant. Die Bauausführung erfolgt durch Batineg SA, la Rippe (VD). Investitionen von knapp CHF 4 Millionen sind budgetiert.

Bei der Liegenschaft Rue de Neuchâtel 8 in Genf (GE) konnte die Umnutzung des Erdgeschosses und des Untergeschosses von Lagerflächen in eine Büro- und Gallerienutzung Ende 2019 abgeschlossen werden. Die Bauausführung erfolgte durch Sublimmo SA, Bussigny. In einer zweiten Etappe ist die Erhöhung um zwei Wohngeschosse geplant. Der Baubeginn ist im 2020 geplant. Investitionskosten sind rund CHF 4.9 Millionen budgetiert.



47 Genf, Rue de Neuchâtel 8
→ S. 20

Die erste Etappe des Umnutzungsprojekts in der Liegenschaft Rue du Lac 49 in Yverdon (VD) konnte Ende 2019 erfolgreich abgeschlossen werden. Das Erdgeschoss und das Untergeschoss wurden umgebaut und per 1. Januar 2020 an Ochsner Sport vermietet. Im nächsten Schritt werden die Flächen im ersten Stock, bisher als Verkaufsflächen genutzt, in Wohnraum umgenutzt. Anschliessend wird der Ausbau des Dachgeschosses mit Wohnungen projektiert. Die Bauausführung erfolgte durch Sublimmo SA, Bussigny. Die Investitionskosten werden auf CHF 4 Millionen veranschlagt.

Die Totalsanierung der Liegenschaft Communes-Réunies 62 und 76, Grand-Lancy (GE), geht planmässig voran. Dabei werden die Bäder und Küchen erneuert und die Aussenhülle isoliert. Baustart war im September 2018. Aufgrund der grossen Anzahl Wohnungen von 162 Einheiten werden die Sanierungsarbeiten, welche etappenweise in bewohntem Zustand und nach Wohnungstyp durchgeführt werden, voraussichtlich zwei bis drei Jahre dauern. Die Bauausführung erfolgt durch Halter AG, Zürich. Die Sanierungskosten werden knapp CHF 20 Millionen betragen und liegen damit aufgrund zusätzlicher Fassadenarbeiten und Schadstoffsanierung über dem ursprünglichen Budget. Der Mietzins wird anschliessend im Rahmen der kantonalen Genfer Gesetzgebung erhöht.



18 Grand-Lancy
→ S. 18

In der Liegenschaft Route du Châtelard 52 in Lausanne (VD) wurden die Büroflächen und das Tonstudio umgenutzt und so konnten neun grosszügige Studiowohnungen erstellt werden. Die Bauarbeiten wurden im Frühjahr 2019 begonnen und konnten Ende 2019 beendet werden. Die Investitionskosten belaufen sich auf CHF 1.6 Millionen.

In der Liegenschaft Chemin des Dents du Midi 42 in Aigle (VD) wurde die Lagerfläche im EG und UG in zwei 1.5-Zimmerwohnungen umgenutzt. Die Bauarbeiten konnten im Sommer 2019 abgeschlossen werden und die Kosten beliefen sich auf rund CHF 0.4 Millionen.

Entwicklungsprojekte

Bei den Entwicklungsprojekten konnten weitere Fortschritte verzeichnet werden. Neu dazu kam im Dezember 2019 die Landparzelle in Crissier (VD), siehe auch Seite 7.

In Lausanne-Malley (VD) ist der Rückbau der bestehenden industriellen Gebäude auf Anfang 2021 geplant. Der Baustart der beiden Wohnliegenschaften ist für 2022 vorgesehen. Die Baubewilligung liegt bereits vor.

Beim Lorze Areal in Baar (ZG), das im Miteigentum gehalten wird, wurde ein Architekturwettbewerb für die Überbauung durchgeführt. Im



53 Spinnerei Baar
→ S. 21

November 2019 hat die Jury einstimmig das Architekturbüro lilin aus Zürich ausgewählt. Als nächste Phase wird ein Quartierplanverfahren durchgeführt. Geplant ist die Umzonung in ein gemischt genutztes Areal mit einem wesentlichen Anteil an Wohnnutzung.

An der Muttenerstrasse in Birsfelden (BL) ist im Rahmen eines Quartierplanverfahrens die Überbauung beider Parzellen der Anlagegruppe mit einem mehrgeschossigen Gebäude geplant. In diesem Rahmen wurde nach dem Abschluss der Machbarkeitsstudie eine Entwicklungsvereinbarung mit Halter AG, Münchenstein, unterzeichnet. Der nächste Schritt ist die Organisation eines Architekturwettbewerbes.

Verkäufe

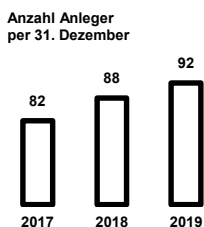
Im Januar 2019 wurde der Westanbau (ehemaliges Restaurant Höhe) der Liegenschaft an der Gotenstrasse 21 in Bern (BE) für rund CHF 1.1 Millionen an die Einwohnergemeinde Bern (Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern) verkauft. Der Verkauf des Anbaus zeigte sich sinnvoller als die ursprünglich geplante Umnutzung in Wohnfläche.

Im Mai 2019 verkaufte die Anlagegruppe für rund CHF 0.5 Millionen eine Einfamilienhausparzelle, die beim Kauf der Liegenschaft in Spreitenbach (AG) miterworben wurde.

Finanzierung

Die Fremdfinanzierungsquote betrug 23.8% per 31.12.2019 (Vorjahr 16.6%). Die Quote wird in einer strategische Bandbreite von 15 bis 30% gehalten. Die Verzinsung der Fremdfinanzierungen konnte optimiert und auf 0.22% gegenüber Vorjahr 0.39% reduziert werden. Der thesaurierte Nettoertrag des Geschäftsjahres betrug CHF 12.2 Millionen gegenüber dem Vorjahreswert in Höhe von CHF 18.4 Millionen für 18 Monate.

Während des Geschäftsjahres wurden im Rahmen der Sacheinlage und der Kapitalabrufe Ansprüche im Wert von CHF 29 Millionen ausgegeben. Die offenen Kapitalzusagen betrugen rund CHF 24 Millionen per Ende Dezember 2019.



Ertragsentwicklung und Gesamterfolg

Der Sollmietertrag stieg im Geschäftsjahr leicht auf CHF 24.3 Millionen (Vorjahr 18 Monate CHF 35.6 Millionen) bedingt durch die Zukäufe im Geschäftsjahr.

Die Mietausfallquote sank auf 6% (Vorjahr 6.3%), was auf eine leichte Entspannung des Marktes zurückgeführt werden kann. Bei mehreren Liegenschaften konnten die Leerstände abgebaut werden (Le Landeron NE, Servion VD und Solothurn SO). Weiterhin hohe Leerstände sind bei der Liegenschaft in Port Valais (VS) zu verzeichnen, wo die Absorption nach der Fertigstellung Mitte 2018 nur langsam voranschreitet. Die Mietausfallquote der Liegenschaften mit Wohnnutzung (ohne Neubauprojekt Port Valais) lag bei 5.0% (Vorjahr 6.0%).

Die Aufwendungen für den Unterhalt der Liegenschaften im Verhältnis zum Sollmietertrag beliefen sich auf 9.4% (11.4%) bei der Instandhaltung

und 8.3% (13.6%) bei der Instandsetzung und liegen damit unter dem Vorjahr.

Die Betriebsgewinnmarge ist mit 66.69% ist auf dem Vorjahresniveau von (66.99%).

Wertentwicklung Liegenschaften

Die Schätzungen der Liegenschaften werden je rund hälftig per 31.12. und 30.6. aktualisiert. Im Rahmen der Schätzungsrunde per Ende Juni 2019 aktualisierte Wüest Partner AG die Bewertungen von 22 Liegenschaften im Gesamtwert von CHF 246 Millionen. 15 Liegenschaften wurden höher, 3 tiefer und 4 Liegenschaften in etwa gleich bewertet. Per Ende 2019 wurden 28 Liegenschaften neu bewertet im Gesamtwert von 383 Millionen. 17 Liegenschaften wurden höher, 4 tiefer und 7 Liegenschaften in etwa gleich bewertet.

Die angewendeten Diskontsätze der beiden Schätzungsrunden wurden dabei um durchschnittlich 0.25% auf 3.47% (Vorjahr 3.72%) gesenkt, die Bandbreite liegt zwischen 3.0% bis 4.3% (Vorjahr 3.3% bis 4.6%).

Transaktionen und Neubauprojekte 01.01. – 31.12.2019

Käufe Fertige Bauten		Datum	Kaufpreis in CHF	Bruttorendite
Hofackerstrasse 61, Muttenz (BL)		01.01.2019	9'500'000	5.79%
Via Nessi 42, Locarno (TI)		01.08.2019	8'950'000	5.01%
Via Varesi 54-56, Locarno (TI)		01.08.2019	12'050'000	4.80%
Rue du Senet 5, St-Aubin (NE)		01.08.2019	3'950'000	5.10%
Avenue de Pratifori 29, Sion (VS)		01.08.2019	5'700'000	4.60%
Rue de l'Industrie 5, Bussigny (VD)		01.08.2019	3'850'000	4.61%
Total			44'000'000	5.04%
Sacheinlagen			Kaufpreis in CHF	
Wylerfeldstrasse 11, Bern (BE)		01.05.2019	4'786'371.55	5.02%
Lindachstrasse 15C, Kirchlindach (BE)		01.05.2019	2'886'371.55	5.25%
Aegerte 13, Krauchthal (BE)		01.05.2019	2'286'371.60	6.07%
Total			9'959'114.70	
Neubauprojekte			Investitionen	
Via al Gaggio, Lugano-Pazzallo (TI)		01.01.-31.12.2019	7 945 945.45	
Chemin des Lentillières, Crissier (VD)		01.01.-31.12.2019	11 745 909.84	
St. Jakobs-Strasse, Basel (BS)		01.01.-31.12.2019	8 608 805.05	
Total			28'300'660.34	
Kauf Bauland			Kaufpreis in CHF	
En Chise, Crissier (VD) ¹		20.12.2019	8 250 000.00	
Total			8 250 000.00	

Verkäufe

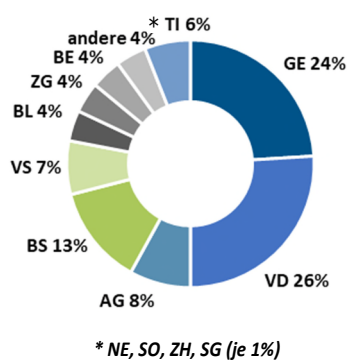
		Verkaufspreis in CHF
Gotenstrasse 23, Bern (BE)	01.02.2019	1'094'000
EFH-Parzelle, Spreitenbach (AG)	14.05.2019	500'000
Total		1'594'000

¹ Grundbucheintragung ausstehend

Portfoliostruktur nach Verkehrswerten

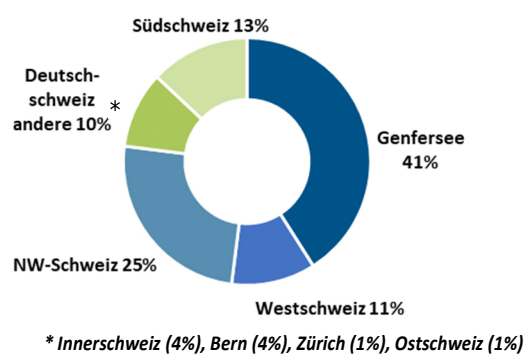
per 31. Dezember 2019

Nach Kantonen

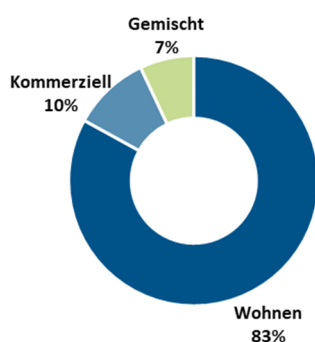


Nach Marktregionen

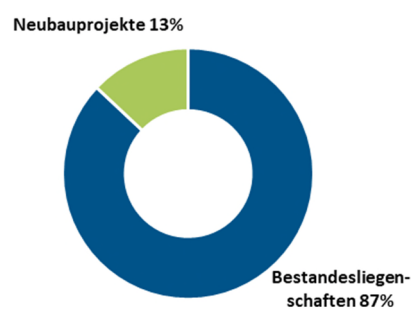
Monitoring Regionen nach Wüest Partner



Nach Nutzungsarten



Nach Objektstrategien



Inventar der Grundstücke per 31. Dezember 2019

Nr.	Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01 – 31.12.2019	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
 Wohnliegenschaften										
1	Bergdietikon	Egelseestrasse 8	AG	1983	6	1	3'122'338	3'736'000	165'690	12,9%
2	Holderbank	Buchenweg 12-15	AG	2014	69	-	21'882'544	23'830'000	1'195'969	22,6%
3	Oberrohrdorf	Badenerstrasse 6-12	AG	1963	36	-	7'050'680	10'030'000	434'717	23,0%
4	Spreitenbach	Poststrasse 180	AG	1966	49	-	11'802'996	12'154'526	431'920	4,2%
5	Bern	Gotenstrasse 21	BE	1959	19	4	4'828'800	6'685'000	313'160	1,2%
6	Bern	Wylerfeldstrasse 11	BE	1975	24	-	4'810'383	4'850'000	167'364	0,2%
7	Burgdorf	Eyfeldweg 1-3	BE	1956	18	-	2'643'430	3'127'000	155'212	0,4%
8	Hindelbank	Unterdorfweg 6-8	BE	1965	12	-	2'616'198	3'029'000	151'635	-0,2%
9	Kirchlindach	Lindachstrasse 15C	BE	1998	9	-	2'909'995	2'919'000	98'474	11,3%
10	Krauchthal	Aegerte 13	BE	1996	9	-	2'309'995	2'350'000	97'148	3,4%
11	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 76 c/d/e	BE	1996	24	-	8'466'191	8'624'000	500'783	16,0%
12	Muttenz	Hofackerstrasse 61	BL	1974	85	-	10'084'008	11'011'250	550'000	0,0%
13	Pratteln	Augsterheglstrasse 52+56	BL	1964	14	-	6'653'592	7'414'000	348'659	8,8%
14	Basel	Erlkönigweg 31-41	BS	2015	48	-	19'764'001	28'570'000	1'106'168	6,2%
15	Bernex	Chemin de Pré-Polly 12	GE	1977	6	-	2'299'806	2'749'000	129'792	0,2%
16	Bernex	Sous-Le-Têt 27,28,30	GE	1970	22	-	9'584'534	12'100'000	559'728	4,8%
17	Genf	Rue de Lyon 5	GE	1960	20	4	10'295'208	11'106'000	231'730	0,0%
18	Grand Lancy	Av. des Communes Réunies 76+62	GE	1967	162	9	39'215'210	40'578'254	1'794'595	0,0%
19	Meyrin	Avenue Francois-Besson 22	GE	1967	28	1	7'703'088	10'261'485	483'142	0,0%
20	Meyrin	Mategnin 67-69	GE	1967	34	-	12'145'001	15'930'000	682'100	2,7%
21	Vernier	Rue Grange Lévrier 12-13	GE	1976	47	-	15'902'714	18'360'000	867'935	2,6%
22	Versoix	Chemin de l'Ancien-Péage 2&4	GE	1963	70	3	23'602'500	25'230'000	1'176'524	0,0%
23	Le Landeron	Route de la Neuveville 43-43a-43b	NE	1902	24	-	5'861'951	5'768'085	292'374	11,7%
24	St-Aubin-Sauges	Rue du Senet 5	NE	1971	10	3	4'181'929	4'240'540	33'548	0,0%
25	Sargans	Ragazerstrasse 37a	SG	1994	11	-	2'910'756	3'084'000	181'249	19,5%
26	Locarno	Via Angelo Nessi 42	TI	1969	42	-	9'213'135	9'410'775	186'696	2,1%
27	Locarno	Via Dr. Giovanni Varesi 54/56	TI	1967	56	-	12'388'024	12'600'045	240'663	2,9%
28	Aigle	Chemin des Dents du Midi 42	VD	1990	23	-	5'839'029	6'103'396	293'145	0,4%
29	Bussigny	Rue de l'Industrie 5	VD	1963	16	-	4'074'828	4'146'739	41'735	0,2%
30	Epalinges	Grand Chemin 59	VD	1984	9	-	3'256'649	3'663'000	190'515	0,4%
31	Etoy	Clos Devant 2-4, Jura 1	VD	1992	24	2	8'983'765	10'481'344	532'513	6,7%
32	Lausanne	Chemin Aimé-Steinlen 10	VD	2002	12	-	5'960'094	7'651'000	351'241	1,4%
33	Lausanne	Route du Châtellard 52	VD	1970	39	4	13'878'505	14'389'398	519'540	0,0%
34	Mézières	Ch. de L'Ancien Tram 2/6/10	VD	2012	55	-	17'871'646	20'460'000	1'067'641	1,7%
35	Payerne	Rue de la Gare 4-4bis	VD	1993	24	3	6'062'817	6'312'000	374'134	4,9%
36	Pully	Villardiez 40	VD	1965	10	-	3'051'293	3'174'000	136'701	0,0%
37	Servion	Chemin du Moléson 1,3,5,7	VD	1992	24	-	7'294'566	8'350'000	513'658	6,6%
38	Servion	Chemin du Vieux Collège 5&7	VD	1991	39	-	10'765'923	11'320'000	677'463	3,2%
39	St. Prex	Chemin du Cherrat 8	VD	1974	19	-	4'488'686	5'644'000	242'616	0,3%
40	Martigny	Rue de Finettes 32	VS	1975	67	-	12'571'916	13'420'000	737'541	5,2%
41	Port-Valais	Aux Vieilles Chenevières	VS	2018	33	-	14'710'422	14'321'447	627'650	40,8%
42	Sion	Avenue de Pratifori 29	VS	1962	29	3	5'976'215	6'088'906	66'510	2,4%
43	Vouvry	Vieux Port 5-7	VS	1964	45	-	9'229'425	9'595'000	459'765	1,6%
44	Oberengstringen	Zürcherstrasse 153	ZH	1951	9	-	2'265'736	2'527'000	130'596	3,9%
45	Rümlang	Friedackerstrasse 7	ZH	1955	6	-	1'493'719	1'912'000	88'831	0,0%

	Liegenschaften mit gemischter Nutzung									
46	Basel	Kohlenberggasse 19-23	BS	1971	42	19	23'815'259	22'000'000	947'871	2,0%
47	Genf	Rue de Neuchâtel 8	GE	1959	11	3	7'665'725	8'128'347	121'872	0,0%
48	Solothurn	Berntorstrasse 6; Oberer Winkel 1/3	SO	1986	12	3	5'840'498	5'285'000	274'004	9,6%
49	Yverdon	Rue du Lac 49, Rue du Collège 2	VD	1960	12	12	10'535'307	9'757'398	163'821	0,0%
	Kommerziell genutzte Liegenschaften									
50	Birsfelden	Rheinfelderstr. 2/4 / Muttenerstr. 7	BL	1983	1	2	6'977'580	7'022'308	194'040	0,0%
51	Meyrin	Chemin Grenet 18	GE	1995	1	2	11'187'861	11'700'000	645'672	0,0%
52	Lausanne – Malley	Rue du Grand-Pré 8/10	VD	1968	2	14	12'538'749	12'494'377	541'717	0,0%
53	Baar	Haldenstrasse 1/3/5; Langgasse 40	ZG	1995	-	150	25'333'640	27'060'329	1'749'012	12,6%
	Neubauprojekte									
54	Basel	City-Gate Baufeld A, St. Jakobs-Strasse	BS				28'291'026	30'102'260		
55	Lugano-Pazzallo	Via al Gaggio	TI				16'455'783	16'845'783		
56	Crissier	Chemin des Lentillières	VD				34'849'172	35'800'862		
	Bauland									
57	Crissier	En Chise	VD				8'687'375	8'687'375 ¹		
Gesamttotal							594'202'216	644'191'228	24'312'605	6.04%

¹Gestehungskosten

Liegenschaftsverzeichnis per 31. Dezember 2019

Wohnliegenschaften



AG, Bergdietikon 1
Egelseestrasse 8
Verkehrswert: MCHF 3.736 / Whg. 6 / KF 1



AG, Holderbank 2
Buchenweg 12-15
Verkehrswert: MCHF 23.830 / Whg. 69 / KF -



AG, Oberrohrdorf 3
Badenerstrasse 6/8/10/12
Verkehrswert: MCHF 10.030 / Whg. 32 / KF -



AG, Spreitenbach 4
Poststrasse 180
Verkehrswert: MCHF 12.155 / Whg. 49 / KF -



BE, Bern 5
Gotenstrasse 21
Verkehrswert: MCHF 6.685 / Whg. 20 / KF 3



BE, Bern 6
Wylersfeldstrasse 11
Verkehrswert: MCHF 4.850 / Whg. 24 / KF -



BE, Burgdorf 7
Eyfeldweg 1/3
Verkehrswert: MCHF 3.127 / Whg. 18 / KF -



BE, Hindelbank 8
Unterdorfweg 6/8
Verkehrswert: MCHF 3.029 / Whg. 12 / KF -



BE, Kirchlindach 9
Lindachstrasse 15c
Verkehrswert: MCHF 2.919 / Whg. 9 / KF -



BE, Krauchthal 10
Aegerte 13
Verkehrswert: MCHF 2.350 / Whg. 9 / KF -



BE, Urtenen-Schönbühl 11
Grubenstrasse 76 c/d/e
Verkehrswert: MCHF 8.624 / Whg. 24 / KF



BL, MuttENZ 12
Hofackerstrasse 61
Verkehrswert: MCHF 11.011 / Whg. 85 / KF -



BL, Pratteln 13
 Augsterheglistrasse 52/54/56
 Verkehrswert: MCHF 7.414 / Whg. 21 / KF -



BS, Basel 14
 Erbkönigweg 31-41
 Verkehrswert: MCHF 28.570 / Whg. 48 / KF -



GE, Bernex 15
 Chemin de Pré-Polly 12
 Verkehrswert: MCHF 2.749 / Whg. 6 / KF -



GE, Bernex 16
 Sous-Le-Têt 27, 28, 30
 Verkehrswert: MCHF 12.100 / Whg. 22 / KF -



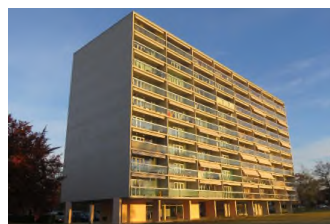
GE, Genf 17
 Rue de Lyon 14
 Verkehrswert: MCHF 11.106 / Whg. 20 / KF 4



GE, Grand Lancy 18
 Avenue des Communes-Réunies 62/76
 Verkehrswert: MCHF 40.578 / Whg. 162 / KF 9



GE, Meyrin 19
 Avenue François-Besson 22
 Verkehrswert: MCHF 10.261 / Whg. 28 / KF 1



GE, Meyrin 20
 Avenue de Mategnin 67/69
 Verkehrswert: MCHF 15.930 / Whg. 34 / KF -



GE, Vernier 21
 Rue Grange-Lévrier 12/13
 Verkehrswert: MCHF 18.360 / Whg. 47 / KF -



GE, Versoix 22
 Chemin de l'Ancien Péage 2/4
 Verkehrswert: MCHF 25.230 / Whg. 70 / KF 3



NE, Le Landeron 23
 Route de Neuveville 43/43a/43b
 Verkehrswert: MCHF 5.768 / Whg. 24 / KF -



NE, St-Aubin-Sauges 24
 Rue du Senet 5
 Verkehrswert: MCHF 4.240 / Whg. 10 / KF 3



SG, Sargans 25
 Ragazerstrasse 37A
 Verkehrswert: MCHF 3.084 / Whg. 11 / KF -



TI, Locarno 26
 Via Angelo Nesi 42
 Verkehrswert: MCHF 9.410 / Whg. 42 / KF -



TI, Locarno 27
 Via Dr. Giovanni Varesi 54/56
 Verkehrswert: MCHF 12.600 / Whg. 56 / KF -



VD, Aigle 28
Chemin des Dents-du-Midi 42
Verkehrswert: MCHF 6.103 / Whg. 21 / KF 1



VD, Bussigny 29
Rue de l'Industrie 5
Verkehrswert: MCHF 4.147 / Whg. 16 / KF -



VD, Epalinges 30
Grand Chemin 59
Verkehrswert: MCHF 3.663 / Whg. 9 / KF -



VD, Etoy 31
Chemin du Clos Devant 2/4, Jura 1
Verkehrswert: MCHF 10.481 / Whg. 24 / KF 2



VD, Lausanne 32
Chemin Aimé-Steinlen 10
Verkehrswert: MCHF 7.651 / Whg. 12 / KF -



VD, Lausanne 33
Route du Châtelard 52/52A/52B
Verkehrswert: MCHF 14.389 / Whg. 39 / KF 4



VD, Mézières 34
Chemin de l'Ancien Tram 2/4/6/8/10
Verkehrswert: MCHF 20.460 / Whg. 55 / KF -



VD, Payerne 35
Rue de la Gare 4/4bis
Verkehrswert: MCHF 6.312 / Whg. 24 / KF 3



VD, Pully 36
Chemin de Villardiez 40
Verkehrswert: MCHF 3.174 / Whg. 10 / KF -



VD, Servion 37
Chemin du Moléson 1/3/5/7
Verkehrswert: MCHF 8.350 / Whg. 24 / KF -



VD, Servion 38
Rue du Vieux Collège 5/7
Verkehrswert: MCHF 11.320 / Whg. 39 / KF -



VD, Saint-Prex 39
Chemin du Cherrat 8
Verkehrswert: MCHF 5.644 / Whg. 19 / KF -



VS, Martigny 40
Rue des Finettes 32
Verkehrswert: MCHF 13.420 / Whg. 67 / KF -



VS, Port-Valais 41
Aux Vieilles Chenevières
Verkehrswert: MCHF 14.321 / Whg. 33 / KF -



VS, Sion 42
Avenue de Pratiferi 29
Verkehrswert: MCHF 6.089 / Whg. 29 / KF 3



VS, Vouvry 43
Rue du Vieux-Port 5/7
Verkehrswert: MCHF 9.595/ Whg. 45 / KF -



ZH, Oberengstringen 44
Zürcherstrasse 153
Verkehrswert: MCHF 2.527 / Whg. 9 / KF -



ZH, Rümlang 45
Friedackerstrasse 7
Verkehrswert: MCHF 1.912 / Whg. 6 / KF -

Liegenschaften mit gemischter Nutzung



BS, Basel 46
Kohlenberggasse 19-23
Verkehrswert: MCHF 22.000 / Whg. 42 / KF 19



GE, Genf 47
Rue du Neuchâtel 8
Verkehrswert: MCHF 8.128 / Whg. 11 / KF 3



SO, Solothurn 48
Berntorstrasse 6, Oberer Winkel 1/3
Verkehrswert: MCHF 5.285 / Whg. 12 / KF 3



VD, Yverdon-les-Bains 49
Rue du Lac 49 / Rue du Collège 2
Verkehrswert: MCHF 9.757 / Whg. 12 / KF 4

Kommerziell genutzte Liegenschaften



BL, Birsfelden 50
Rheinfelderstr. 2/4 / Muttenerstr. 7
Verkehrswert: MCHF 7.022 / Whg. 1 / KF 2



GE, Meyrin 51
Chemin Grenet 18
Verkehrswert: MCHF 11.700 / Whg. 1 / KF 2



VD, Lausanne-Malley 52
Rue du Grand-Pré 8/10
Verkehrswert: MCHF 12.494 / Whg. 2 / KF 14



ZG, Baar 53
Haldenstrasse 1/3/5; Langgasse 40
Verkehrswert: MCHF 26.902 / Whg.- /KF 150

Neubauprojekte



BS, Basel 54
City-Gate Baufeld A, St. Jakobs-Strasse
Verkehrswert: MCHF 30.102 / Whg.117 /KF 3



TI, Lugano-Pazzallo 55
Via al Gaggio
Verkehrswert: MCHF 16.846 / Whg. 36, Efh 5



VD, Crissier 56
Chemin de Lentillières
Verkehrswert: MCHF 35.801 /Whg. 90 /KF 8

Bauland



VD, Crissier 57
En Chise
Gestehungskosten: MCHF 8.687

Jahresrechnung

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Vermögensrechnung

Aktiven	31.12.2018 CHF	31.12.2019 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	1'693'306	1'138'160
Kurzfristige Forderungen	6'563'352	6'649'230
Aktive Rechnungsabgrenzungen	59'669	58'932
Total Umlaufvermögen	8'316'327	7'846'322
Anlagevermögen		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	0	8'687'375
Angefangene Bauten (inkl. Land)	53'663'961	82'748'905
Fertige Bauten	471'969'948	552'754'948
Total Anlagevermögen	525'633'909	644'191'228
Total Aktiven (Gesamtvermögen)	533'950'236	652'037'550

Passiven	31.12.2018 CHF	31.12.2019 CHF
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	13'958'229	7'945'230
Passive Rechnungsabgrenzungen	865'862	4'745'529
Hypothekarschulden	87'144'710	153'384'710
Langfristige Rückstellungen	0	1'000'000
Latente Steuern	10'887'900	16'213'859
Total Fremdkapital	112'856'701	183'289'328
Nettovermögen	421'093'535	468'748'222
Total Passiven	533'950'236	652'037'550

Erfolgsrechnung

	01.07.2017 - 31.12.2018 CHF		01.01. - 31.12.2019 CHF	
Mietertrag netto	33'344'504	93.7%	22'842'911	94.0%
Soll Mietertrag	35'584'371	100.0%	24'312'605	100.0%
Minderertrag Leerstand	-2'165'894	-6.1%	-1'430'339	-5.9%
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkosten	-73'973	-0.2%	-39'355	-0.1%
Unterhalt Immobilien	-8'922'419	-25.0%	-4'292'726	-17.7%
Instandhaltung	-4'069'782	-11.4%	-2'284'849	-9.4%
Instandsetzung	-4'852'637	-13.6%	-2'007'878	-8.3%
Operativer Aufwand	-5'146'538	-14.5%	-4'276'409	-17.6%
Ver- und Entsorgungskosten	-21'105	-0.1%	-36'718	-0.2%
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-1'665'075	-4.7%	-1'398'565	-5.8%
Forderungsverluste, Delkredereveränderungen	-90'179	-0.3%	-56'374	-0.2%
Versicherungen	-333'385	-0.9%	-238'597	-1.0%
Bewirtschaftungshonorare	-1'436'995	-4.0%	-982'245	-4.0%
Vermietungs- und Insertionskosten	-168'220	-0.5%	-98'511	-0.4%
Steuern und Abgaben	-743'065	-2.1%	-886'338	-3.6%
Übriger operativer Aufwand	-688'514	-1.9%	-579'062	-2.4%
Operatives Ergebnis	19'275'547	54.2%	14'273'775	58.7%
Sonstige Erträge	1'152'097	3.2%	443'102	1,8%
Zinsertrag	834	0.0%	2'293	0.0%
Ertrag Ausgabe/- Rücknahmekommission	12'987	0.0%	0	0.0%
Übriger Ertrag	1'138'276	3.2%	440'809	1,8%
Finanzierungsaufwand	-858'926	-2.4%	-641'937	-2.6%
Hypothekarzinsen	-858'926	-2.4%	-593'296	-2.4%
Sonstige Passivzinsen und Spesen	0	0.0%	-48'641	-0.2%
Verwaltungsaufwand	-2'942'954	-8.3%	-2'341'392	-9,6%
Honorar Geschäftsführung	-2'645'340	-7.5%	-2'106'668	-8.7%
Honorare Anlagekomitee	-10'624	0.0%	-3'200	0.0%
Vergütung an Verwaltungsrechnung	-84'560	-0.3%	-65'922	-0.3%
Schätzungsaufwand	-155'867	-0.4%	-103'272	-0.4%
Revisionsaufwand	-39'674	-0.1%	-58'561	-0.2%
Übriger Verwaltungsaufwand	-6'889	0.0%	-3'769	0,0%
Ertrag/Aufwand aus Mutation Ansprüche	1'761'667		422'253	
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgaben	1'763'762		549'425	
Ausrichtung laufender Erträge bei Rücknahmen	-2'095		-127'172	
Nettoertrag des Rechnungsjahres	18'387'431		12'155'801	

	01.07.2017 - 31.12.2018 CHF	01.01. - 31.12.2019 CHF
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	428'101	0
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste (netto)	428'101	0
Nicht realisierte Kapitalgewinne (netto)	7'527'649	9'145'771
Nicht realisierte Kapitalgewinne	16'111'409	19'107'213
Nicht realisierte Kapitalverluste	-7'019'060	-4'635'483
Veränderung latente Steuern	-1'564'700	-5'325'959
Gesamterfolg der Berichtsperiode	26'343'181	21'301'572
Verwendung des Erfolgs¹		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	18'387'431	21'301'572
Übertrag auf Kapitalkonto	18'387'431	21'301'572

Entwicklung Anspruchsbestand

	01.07.2017 - 31.12.2018	01.01. - 31.12.2019
	Ansprüche	Ansprüche
Bestand zu Beginn des Rechnungsjahres	238'488.0830	280'623.1635
Ausgaben	42'568.3371	19'301.9612
Rücknahmen	-433.2566	-1'999.2403
Bestand am Ende der Rechnungsperiode	280'623.1635	297'925.8844

Entwicklung Nettovermögen

	01.07.2017 - 31.12.2018	01.01. - 31.12.2019
	CHF	CHF
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	335'175'487	421'093'534
Ausgabe von Ansprüchen	60'183'923	29'225'943
Rücknahme von Ansprüchen	-609'057	-2'872'829
Ausschüttungen	0	0
Gesamterfolg	26'343'181	21'301'572
Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode	421'093'534	468'748'222

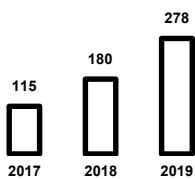
¹ Der Nettoertrag eines Rechnungsjahres wird thesaurierend, jährlich per Geschäftsjahresabschluss, zum Vermögen geschlagen.

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Anlagetätigkeit und Ergebnisse

Portfolioentwicklung

Anlagevermögen in MCHF
per 31. Dezember



Während des Geschäftsjahres konnte das Portfolio mit dem Ankauf einer Behindertenwerkstatt in La Chaux-de-Fonds (NE), einer Baulandparzelle zur Erstellung eines Alters- und Pflegeheims mit altersgerechten Wohnungen in Boudry (NE), der «Rennbahnklinik» in Muttenz (BL) sowie des Erwerbs der Baulandparzelle «En Chise» in Crissier (VD) im Miteigentum auf zehn Grundstücke ausgebaut werden.

Für das per Ende September 2019 abgeschlossene Erneuerungs- und Erweiterungsprojekt des Pflegeheims in Wabern-Köniz wurden im Geschäftsjahr Investitionen in Höhe von insgesamt rund CHF 9 Millionen getätigt, für das laufende Neubauprojekt in Crissier rund CHF 18 Millionen. Unter Einbezug der Aktualisierungen der Bewertungen durch Wüest Partner AG stieg das Anlagevermögen von CHF 180 Millionen (31.12.2018) auf CHF 278 Millionen per 31.12.2019.

Per Ende Dezember 2019 umfasst das Portfolio somit sieben Bestandesliegenschaften, zwei Neubauprojekte sowie Miteigentum an einer Baulandparzelle. Für das Gesamtportfolio entfallen 61% (Vorjahr 63%) der Liegenschaften auf Kliniknutzung, 18% (25%) auf eine Nutzung als medizinische Zentren, 13% (0%) auf Pflegeheimnutzung, 6% (12%) auf Wohnnutzung sowie 2% (0%) auf sonstige Gesundheitsnutzung. Nach Fertigstellung der Projekte entfallen 44% (Vorjahr 41%) der Sollmieteinnahmen auf Kliniknutzung, 16% (21%) auf eine Nutzung als medizinische Zentren, 18% (17%) Wohnnutzung altersgerecht, 16% (13%) auf Pflegeheimnutzung, 4% (8%) auf Wohnnutzung und 2% (0%) auf sonstige Gesundheitsnutzung. Nach Fertigstellung der Projekte und gemessen am Marktwert beträgt der Anteil der Liegenschaften mit medizinischer Nutzung 78% (Vorjahr 77%), ohne medizinische Nutzung 22% (23%).

Basierend auf den aktuellen Marktwerten werden 84% (Vorjahr 87%) der Liegenschaften als Bestandesliegenschaften, 15% (10%) als Neubauprojekte und 1% (0%) als Bauland geführt. Eine Übersicht mit Grafiken befindet sich auf Seite 30.

Die gewichtete Restlaufzeit fixierter Mietverträge (kommerziell genutzte Flächen, ohne Wohnnutzung) hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 21.9 auf 21.0 Jahre leicht reduziert. Die Restlaufzeit der bereits per Ende 2018 bestehenden Mietverträge hat sich hierbei um ein Jahr verringert.

Gesamtsanierung Pflegeheim Weyergut in Wabern-Köniz (BE)

Die Gesamtsanierung des «Weyerguts» an der Mohnstrasse in Wabern-Köniz für rund CHF 25 Millionen wurde Ende September 2019 erfolgreich abgeschlossen. Per 1. Oktober 2019 trat der Mietvertrag mit der Diakonie Bethanien mit einer Laufzeit von 25 Jahren in Kraft. Die Arbeiten sahen



Pflegeheim Weyergut,
Wabern-Köniz (BE)

die Anpassung der Infrastruktur an die aktuellen betrieblichen und räumlichen Anforderungen vor. Insgesamt verfügt das Pflegeheim nun über 83 Pflegeplätze, davon 21 Demenzplätze. Die Gesamtsanierung wurde mit Implen AG, Dietlikon, als Generalunternehmen durchgeführt. Das Mandat für die Baubegleitung hatte Patrimonium Asset Management AG inne.

Erwerb Bauland für Pflegeheim mit Alterswohnungen in Boudry (NE)

Die Anlagegruppe erwarb im November 2019 am Chemin des Repaires 3 in Boudry (NE) Bauland zur Erstellung eines Alters- und Pflegeheims mit 59 vom Kanton bewilligten Pflegebetten sowie eines Anbaus mit 21 altersgerechten Wohnungen. Das Gesamtinvestitionsvolumen für das Bauland und das Neubauprojekt beträgt CHF 28.3 Millionen bei einer voraussichtlichen Bruttorendite in Höhe von rund 4.6%. Für den Betrieb wird sich die EMS Les Peupliers SA verantwortlich zeichnen, eine Institution, die seit über 30 Jahren ein Alters- und Pflegeheim in Boudry mit 37 Pflegebetten betreibt. Im Rahmen des Neubaus werden die Pflegebetten von zwei Pflegeheimen aus umliegenden Gemeinden übernommen. Die Liegenschaft befindet sich in einem ruhigen Wohnquartier mit zahlreichen Weinbergen in der Umgebung. Auf Grund der demographischen Entwicklung wird in der Region künftig mit einem Nachfrageüberhang an Pflegeheimplätzen und altersgerechten Wohnungen gerechnet. Das Projekt wird mit Implen AG, Dietlikon, als Totalunternehmen realisiert. Patrimonium Asset Management AG zeichnet sich für die Baubegleitung verantwortlich. Baubeginn ist Anfang 2020 bei geplanter Fertigstellung Ende 2021.



**Pflegeheim mit Alters-
wohnungen, Boudry (NE)**

Kauf Behindertenwerkstatt in La Chaux-de-Fonds (NE)

Im Dezember 2019 übernahm die Anlagegruppe für CHF 5.2 Millionen eine Bestandesliegenschaft an der Rue Jardinière 155 in La Chaux-de-Fonds (NE) mit einer Bruttorendite in der Höhe von 5.7%. 63% der Mieteinnahmen entfallen auf eine Nutzung als Werkstatt für behinderte Menschen. Die «Fondation les Perce-Neige», der wichtigste Akteur im Bereich der Betreuung und Förderung behinderter Menschen im Kanton Neuenburg mit 36 Standorten und ca. 650 Angestellten, ist die Betreiberin der Werkstatt. Mit der Fondation besteht ein langfristiger Mietvertrag über 15 Jahre. Die weiteren Mieterträge entfallen auf industrielle Nutzung (Uhrenindustrie) sowie Lagerflächen. Aufgrund von umfassenden Renovationsarbeiten ist das Gebäude in einem entsprechend guten Zustand. Die Liegenschaft befindet sich in Zentrumslage und ist verkehrstechnisch gut erschlossen.



**Behindertenwerkstatt,
La Chaux-de-Fonds (NE)**

Kauf Liegenschaft «Rennbahnklinik» in Muttenz (BL)

Per anfangs Dezember 2019 erwarb die Anlagegruppe die «Rennbahnklinik» an der Kriegackerstrasse 100 in Muttenz (BL) für rund CHF 47 Millionen mit einer Bruttorendite von rund 4.8% bei Vollvermietung. Im Rahmen der Transaktion übernahm die Anlagegruppe von der Verkäuferin Mieterdarlehen für die Finanzierung des Innenausbaus zum Nominalwert in Höhe von rund CHF 3.1 Millionen. Hauptmieterin und seit ihrer Gründung 1981 in Muttenz



**Rennbahnklinik,
Muttenz (BL)**

ansässig ist die etablierte und inhabergeführte Praxisklinik Rennbahnklinik AG, die erste Sportklinik der Schweiz, die seit ihrer Eröffnung auf eine umfassende und spezialisierte Betreuung von Patienten aus dem Breiten- und Spitzensport fokussiert. Die Liegenschaft weist aktuell einen Leerstand in Höhe von 31% auf. Die Praxisklinik mietet ab Mitte 2020 weitere bestehende und in Folge eines Anbaus neu entstehende Flächen hinzu. Für die aktuell nicht vermieteten Flächen in der Liegenschaft besteht eine Mietzinsgarantie des Verkäufers über zwei Jahre. Die Liegenschaft liegt im strategischen Entwicklungsareal «Polyfeld Muttenz», das auf Arbeiten, Wohnen, Begegnen und Wissen ausgerichtet ist, und in welchem die Fachhochschule Nordwestschweiz einen wichtigen Standort führt. Mit der Rennbahnklinik ist ein langfristig ausgerichteter Mietvertrag bis 2033 abgeschlossen.

Neubauprojekt in Crissier (VD)

Das Neubauprojekt im Quartier «OASSIS» in Crissier (VD) mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt rund CHF 49 Millionen und einer erwarteten Bruttorendite in Höhe von rund 5 % verläuft planmässig. Die Fertigstellung erfolgt im August 2020. Das Projekt sieht die Erstellung von rund 100 altersgerechten Wohnungen, eines medizinischen Zentrums zur ambulanten Behandlung, eine Apotheke sowie eine Kinderkrippe vor. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Investitionen in Höhe von insgesamt rund CHF 18 Millionen getätigt. Das Neubauprojekt wird mit Losinger Marazzi SA, Crissier, als Generalunternehmer realisiert. Das Mandat für die Baubegleitung wurde an Patrimonium Asset Management AG vergeben. Mit der Erstvermietung der Alterswohnungen wurde Alterimo Sàrl, Crissier, ein regional verankerter Liegenschaftsverwalter mit Spezialisierung auf die Vermietung von Alterswohnungen, beauftragt. «Oassis» wird von älteren Personen durch seine Nähe zu Lausanne als urban wahrgenommen. Die Bewohner profitieren von zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants. Im Quartier werden ausserdem Studentenwohnungen sowie Miet- und Eigentumswohnungen entstehen. Durch die digitale Vernetzung der Quartiersbewohner mit einer dafür entwickelten Applikation sowie ein professionell durchgeführtes «Community Building» wird der intergenerationelle Austausch im Quartier gefördert. Die Erstvermietung der Wohnungen beginnt Ende März 2020.



«OASSIS»,
Crissier (VD)

Kauf Miteigentum (1/14) an Baulandparzelle in Crissier (VD)

Die Anlagegruppe erwarb im Dezember 2019 im Miteigentum einen Anteil von 1/14 an einer Baulandparzelle in Crissier (VD) für rund CHF 2.2 Mio. Die Baulandparzelle befindet sich vis-à-vis dem Projekt «OASSIS» an einem für die Entwicklung der Gemeinde wichtigen Standort, da sie neuere Quartiere mit dem Dorfzentrum verbindet. Das auf der Parzelle geplante Quartier «En Chise» soll Wohnen und kommerzielle Nutzung verbinden. Die Parzelle befindet sich wie «OASSIS» in der Nähe Laussannes und einer Autobahnausfahrt. Bis 2022 soll eine direkte Busverbindung nach Lausanne entstehen. Zurzeit läuft das Quartierplanverfahren mit der geplanten Umnutzung von industrieller zu gemischter Nutzung. Das Grundstück wird zu Gestehungskosten bilanziert.



Bauland «En Chise»,
Crissier (VD)

Umbauprojekt Seeklinik Brunnen

In der Seeklinik Brunnen im Kanton Schwyz wurden im vergangenen Geschäftsjahr Ausbauarbeiten abgeschlossen. Die Anzahl Gästezimmer erhöhte sich um acht auf 61. Die Erweiterung war notwendig, um die hohe Nachfrage nach stationärer Behandlung im Bereich Depression und Burnout bedienen zu können. Im Zuge der Umbauarbeiten wurde auch der Empfangsbereich effizienter gestaltet und Arbeitsplätze für administrative Tätigkeiten erstellt. Die Gesamtinvestitionssumme betrug rund CHF 1.4 Millionen. Die Anlagegruppe erhöhte die Jahresmiete entsprechend ihrer Investition.

Umbauprojekt Liegenschaft Freiburg

Bei der Liegenschaft Rue Georges-Jordil 2 und 4 in Freiburg (FR) wurde im abgeschlossenen Geschäftsjahr ein Umbauprojekt im Erdgeschoss zur Erstellung einer Walk-in-Klinik fertiggestellt. Auf der Erdgeschossfläche, die zuvor als Fitnessstudio genutzt wurde, entstehen vier Behandlungs- und zwei Pflegezimmer sowie je ein Radiologie- und Ultraschallraum. Die Walk-in-Klinik ist mit kantonalen Fachärzten und weiteren Partnern des kantonalen Gesundheitswesens vernetzt und ermöglicht ohne Voranmeldung eine rasche Abklärung und Behandlung bei Krankheiten oder Unfällen, die nicht in einem Spitalnotfall behandelt werden müssen. Die Investition für den Umbau wird überwiegend vom Mieter getragen.

Finanzierung

Die Fremdfinanzierungsquote per Stichtag 31. Dezember 2019 belief sich auf 28.3% (Vorjahr 15.0%) und liegt damit innerhalb der festgelegten strategischen Bandbreite von neu 15 bis 30%.

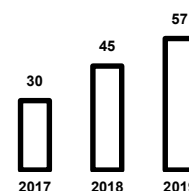
Die gewichtete Verzinsung der Fremdfinanzierung sank im Vergleich zum vergangenen Jahr von 1.46% auf 1.02%, da im vergangenen Semester die Fremdfinanzierungsquote gestiegen ist und alle neuen Finanzierungen mit einem kurzfristigen Kredit mit einer Laufzeit von einem Monat und einer Verzinsung von 0.80% erfolgten. Während der Berichtsperiode wurden bei einem Switch von Ansprüchen, der Wiederanlage aus der Ausschüttung sowie zwei Kapitalabrufen Ansprüche im Wert von CHF 42 Millionen ausgegeben. Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2017 - 2018 erfolgte per 15. Mai 2019. Dabei wurden CHF 3.2 Millionen bar ausgeschüttet und CHF 6.7 Millionen kostenlos wiederangelegt. Die offenen Kapitalzusagen betrugen CHF 26.0 Millionen per Ende Dezember 2019.

Ertragsentwicklung und Gesamterfolg

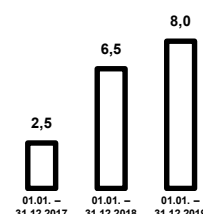
Der Sollmietertrag stieg aufgrund des Portfoliowachstums auf CHF 8.0 Millionen für die Berichtsperiode 01.01. - 31.12.2019 (Vorjahr 18 Monate CHF 8.1 Millionen).

Die Aufwendungen für den Unterhalt der Liegenschaften im Verhältnis zum Soll-Mietertrag beliefen sich auf tiefe 2.2% und liegen damit über dem Vorjahreswert von 1.6%. Bei den Liegenschaften in Freiburg und Genf werden bei Mieterwechseln für die verbesserte

Anzahl Anleger
per 31. Dezember



Sollmietertrag in Mio. CHF



Wiedervermietbarkeit stetig Wohnungen renoviert. Die Aufwendungen für den Unterhalt sind dabei durch die Anlagegruppe zu tragen und nicht, wie im Rahmen einer Core- and Shell Ausgestaltung des Mietvertrages, durch den Betreiber/Mieter.

Der operative Aufwand lag mit 5.5% des Sollmietertrags unter dem Vorjahresniveau von 7.5%.

Die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) betrug 84.1% gegenüber Vorjahr 83.2%, was durch den tieferen Betriebsaufwand erklärt wird. Der Nettoertrag der Berichtsperiode betrug CHF 7.7 Millionen (Vorjahr 18 Monate CHF 9.7 Millionen). Zusammen mit den nicht realisierten Kapitalgewinnen bei den Ankäufen, den positiven Wertentwicklungen bei den bestehenden Portfolioliegenschaften im Rahmen der Aktualisierungen der Schätzungen, beim abgeschlossenen Bauprojekt in Wabern-Köniz sowie des erwarteten Einwertungsgewinns bei dem Bauprojekt in Crissier resultierte ein Gesamterfolg von CHF 12.3 Millionen (Vorjahr 18 Monate CHF 11.9 Millionen) in der Periode.

Wertentwicklung Liegenschaften

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden die Bewertungen der Liegenschaft Klinik CIC in Montreux-Clarens, des Bauprojektes «OASSIS» in Crissier und der Seeklinik Brunnen per Ende Juni 2019 und die Schätzungen der Liegenschaften Wabern-Köniz, Freiburg und Genf per Ende Dezember 2019 aktualisiert. Alle Liegenschaften wurden höher bewertet. Die Diskontsätze bei den sechs aktualisierten Bewertungen sanken im Schnitt um 0.09%. Der durchschnittliche Diskontsatz für das Portfolio beträgt per 31.12.2019 3.70% (Vorjahr 3.71%).

Transaktionen und Neubauprojekte 01.01 – 31.12.2019

Kauf fertige Bauten

	Datum	Kaufpreis in CHF	Bruttorendite
Kriegackerstrasse 100, Muttens (BL)	01.12.2019	46'987'000	4.76%
Rue Jardinière 155, La Chaux-de-Fonds (NE)	20.12.2019	5'200'000	5.72%
Total		52'187'000	4.86%

Neubauprojekte

		Investitionen in CHF
Mohnstrasse 4, Wabern-Köniz (BE)	1.1. – 23.09.2019	8'957'694
Chemin des Repaires 3, Boudry (NE)	20.11. – 31.12.2019	4'881'823
Chemin des Lentillières, Crissier (VD)	1.1. – 31.12.2019	17'725'034
Total		31'564'551

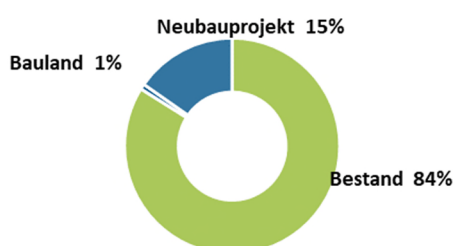
Bauland

		Kaufpreis in CHF
Bauland «En Chises» im ME (1/14) ¹	20.12. – 31.12.2019	2'062'500
Total		2'062'500

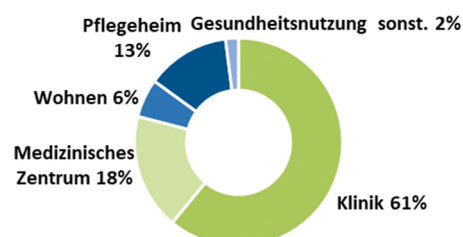
¹ Grundbucheintragung ausstehend

Portfoliostruktur

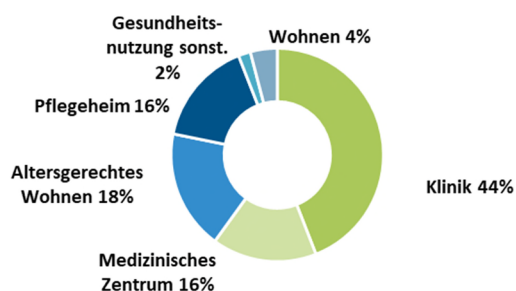
**Per 31.12.2019
nach Objektstrategie**
(Basis Marktwert)



**Per 31.12.2019
nach Nutzungsart**
(Basis Sollmieteinnahmen)



**Nach Fertigstellung Projekte
nach Nutzungsart**
(Basis Sollmieteinnahmen)



**Nach Fertigstellung Projekte
nach Nutzungsart**
(Basis Marktwert)



Inventar der Grundstücke per 31. Dezember 2019

Nr.	Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Flächen mit Gesundheitsnutzung	Anzahl Whg. / komm. Flächen	Anlagekosten	Verkehrswert	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
<u>Fertige Bauten</u>									
1	Wabern-Köniz	Mohnstrasse 4	BE	1973	1	2	33'130'208	34'150'000	3.4%
2	Muttenz	Kriegackerstrasse 100	BL	2013	6	1	49'621'504	50'710'000	0.0%
3	Freiburg	Rue Georges-Jordil 2/4	FR	1996	15	33	30'051'066	30'860'000	0.0%
4	Genf	Rue Maunoir 26	GE	1991	3	18	18'005'169	19'540'000	0.2%
5	La Chaux-de-Fonds	Rue Jardinière 155	NE	1960	1	1	5'435'770	5'452'000	36.9%
6	Ingenbohl-Brunnen	Gersauerstrasse 8	SZ	1857	1	-	31'593'391	31'918'535	0.0%
7	Montreux-Clarens	Rue Grammont 2	VD	1963	1	-	51'560'599	58'201'971	0.0%
<u>Neubauprojekte</u>									
8	Boudry	Chemin des Repaires 3	NE				5'820'945	5'820'945	
9	Crissier	Chemin des Lentillières	VD				35'266'483	36'331'550	
<u>Bauland</u>									
10	Crissier	En Chise ¹	VD				2'181'847	2'181'846 ²	
<u>Gesamttotal</u>					28	55	262'666'982	275'166'847	0.2%

¹ Grundbucheintragung ausstehend

² Gestehungskosten

Liegenschaftsverzeichnis per 31. Dezember 2019

Fertige Bauten



BE, Wabern-Köniz
Mohnstrasse 4
Verkehrswert: MCHF 34.2
Nutzung: Pflegeheim



BL, Muttenz
Kriegackerstrasse 100
Verkehrswert: MCHF 50.7
Nutzung: Klinik



FR, Freiburg
Rue Georges-Jordil 2/4
Verkehrswert: MCHF 30.9
Nutzung: Medizinisches Zentrum / Wohnen



GE, Genf
Rue Maunoir 26
Verkehrswert: MCHF 19.5
Nutzung: Medizinisches Zentrum / Wohnen



NE, La Chaux-de-Fonds
Rue Jardinière 155
Verkehrswert: MCHF 5.5
Nutzung: Behindertenwerkstatt



SZ, Ingenbohl - Brunnen
Gersauerstrasse 8
Verkehrswert: MCHF 31.9
Nutzung: Klinik



VD, Montreux-Clarens
Rue du Grammont 2
Verkehrswert: MCHF 58.2
Nutzung: Klinik

Neubauprojekte



NE, Boudry
 Chemin des Repaires 7
 Verkehrswert: MCHF 5.8
 Nutzung: Pflegeheim / Alterswohnen



VD, Crissier
 Chemin de Lentillières
 Verkehrswert: MCHF 36.3
 Nutzung: altersgerechtes Wohnen

Bauland



VD, Crissier
 En Chise
 Gestehungskosten: MCHF 2.2

Jahresrechnung Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Vermögensrechnung

Aktiven	31.12.2018 CHF	31.12.2019 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	31'675	782'881
Kurzfristige Forderungen	312'171	2'264'604
Aktive Rechnungsabgrenzungen	10'719	238'480
Total Umlaufvermögen	354'565	3'285'965
Anlagevermögen		
Langfristige Forderungen	0	3'050'880
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	0	2'181.847
Angefangene Bauten (inkl. Land)	42'162'162	42'152'495
Fertige Bauten	137'758'639	230'832'506
Total Anlagevermögen	179'920'801	278'217'728
Total Aktiven (Gesamtvermögen)	180'275'366	281'503'693

Passiven	31.12.2018 CHF	31.12.2019 CHF
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1'224'250	2'351'370
Langfristige Verbindlichkeiten	0	1'300'000
Passive Rechnungsabgrenzungen	433'985	3'482'785
Hypothekarschulden	26'902'100	77'939'500
Latente Steuern	2'220'895	2'877'900
Total Fremdkapital	30'781'230	87'951'555
Nettovermögen	149'494'136	193'552'137
Total Passiven	180'275'366	281'503'693

Erfolgsrechnung

	01.07.2017 - 31.12.2018 CHF		01.01. - 31.12.2019 CHF	
Mietertrag netto	8'096'415	99.4%	8'008'575	99.7%
Soll Mietertrag	8'141'806	100.0%	8'032'053	100.0%
Minderertrag Leerstand	-45'391	-0.6%	-23'445	-0.3%
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkosten	0	0.0%	-33	0.0%
Unterhalt Immobilien	-129'624	-1.6%	-175'943	-2.2%
Instandhaltung	-129'624	-1.6%	-175'261	-2.2%
Instandsetzung	0	0.0%	-682	0.0%
Operativer Aufwand	-611'011	-7.5%	-439'366	-5.5%
Ver- und Entsorgungskosten	-2'160	0.0%	-2'140	0.0%
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-344	0.0%	-106'418	-1.3%
Forderungsverluste, Delkredereveränderungen	0	0.0%	0	0.0%
Versicherungen	-72'228	-0.9%	-54'709	-0.7%
Bewirtschaftungshonorare	-223'057	-2.7%	-94'683	-1.3%
Vermietungs- und Insertionskosten	-1'606	0.0%	-619	0.0%
Steuern und Abgaben	-209'806	-2.6%	-160'947	-2.0%
Übriger operativer Aufwand	-101'810	-1.3%	-19'850	-0.2%
Operatives Ergebnis	7'355'780	90.3%	7'493'265	92.0%
Sonstige Erträge	9'288	0.1%	40'781	0.5%
Zinsertrag	0	0.0%	0	0.0%
Übriger Ertrag	9'288	0.1%	40'781	0.5%
Finanzierungsaufwand	-506'367	-6.2%	-452'433	-5.6%
Hypothekarzinsen	-503'497	-6.2%	-437'367	-5.4%
Sonstige Passivzinsen	0	0.0%	-14'012	-0.2%
Bankspesen und Kommissionen Hypotheken	-2'870	0.0%	-1'055	0.0%
Verwaltungsaufwand	-628'246	-7.7%	-703'834	-8.8%
Honorar Geschäftsführung	-542'884	-6,7%	-612'785	-7.7%
Vergütung an Verwaltungsrechnung	-24'490	-0,3%	-22'166	-0.3%
Schätzungsaufwand	-36'503	-0,4%	-52'037	-0.6%
Revisionsaufwand	-16'606	-0,2%	-14'027	-0.2%
Übriger Verwaltungsaufwand	-7'763	-0,1%	-2'819	0.0%
Ertrag/Aufwand aus Mutation Ansprüche	3'477'905		1'384'279	
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgaben	3'477'905		1'384'279	
Ausrichtung laufender Erträge bei Rücknahmen	0		0	
Nettoertrag des Rechnungsjahres	9'708'360		7'662'058	

	01.07.2017 - 31.12.2018 CHF	01.01. - 31.12.2019 CHF
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Nicht realisierte Kapitalgewinne (netto)	2'234'774	4'642'671
Nicht realisierte Kapitalgewinne	4'633'473	5'299'676
Nicht realisierte Kapitalverluste	-1'192'901	0
Veränderung latente Steuern	-1'205'798	-657'005
Gesamterfolg der Berichtsperiode	11'943'134	12'304'729
Ausschüttung und Verwendung des Erfolgs		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	9'708'360	7'662'058
Vortrag des Vorjahres	1'929	-187'898
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	9'710'289	7'474'160
Zur Ausschüttung oder Wiederanlage vorgesehener Betrag	9'703'934	7'396'633
Vortrag auf neue Rechnung	6'355	77'527

Entwicklung Anspruchsbestand

	01.07.2017 - 31.12.2018	01.01. - 31.12.2019
	Ansprüche	Ansprüche
Bestand zu Beginn des Rechnungsjahres	37'510.7884	124'409.4217
Ausgaben	86'898.6333	36'386.9377
Rücknahmen	0	0
Bestand am Ende der Rechnungsperiode	124'409.4217	160'796.3594

Entwicklung Nettovermögen

	01.07.2017 - 31.12.2018	01.01. - 31.12.2019
	CHF	CHF
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	42'199'734	149'494'136
Ausgabe von Ansprüchen	96'364'059	41'651'459
Rücknahme von Ansprüchen	0	0
Ausschüttungen	-1'012'791	-9'898'187
Gesamterfolg	11'943'134	12'304'729
Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode	149'494'136	193'552'137

Verwaltungsrechnung (Stammvermögen) Patrimonium Anlagestiftung

Bilanz

Aktiven	31.12.2018	31.12.2019
	CHF	CHF
Flüssige Mittel	29'787	74'285
Forderungen gegenüber Anlagegruppen	111'096	68'159
Total Umlaufvermögen	140'883	142'443
Total Aktiven	140'883	142'443
Passiven	31.12.2018	31.12.2019
	CHF	CHF
Übrige Verbindlichkeiten	11'504	13'000
Passive Rechnungsabgrenzung	27'545	27'610
Total Fremdkapital	39'049	40'610
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Gewinnvortrag	1'823	1'834
Erfolg Geschäftsjahr	11	0
Total Stiftungskapital	101'834	101'834
Total Passiven	140'883	142'443

Erfolgsrechnung

Ertrag	01.07.2017	01.01.
	- 31.12.2018	- 31.12.2019
	CHF	CHF
Beiträge Anlagegruppe	109'050	70'506
Total Ertrag	109'050	70'506
Aufwand	01.07.2017	01.01.
	- 31.12.2018	- 31.12.2019
	CHF	CHF
Organe und Anlegerversammlung	64'191	32.290
Revisionsaufwand	6'240	731
Aufsicht	14'578	10.778
Mitgliederbeiträge Verbände	21'796	14.350
Verwaltungsaufwand	2'234	12.358
Total Aufwand	109'039	70'506
Erfolg Geschäftsjahr	11	0

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. 53g BVG).

Die Patrimonium Anlagestiftung hat ihren Sitz in Baar ZG und wurde am 23. Oktober 2009 gegründet. Sie führt die Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz und die Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz.

Urkunden und Reglemente

Inkrafttreten/Revision

Statuten	18.11.2013
Stiftungsreglement	29.09.2017
Organisationsreglement	25.08.2017
Richtlinien Risikopolitik & Risk Management	17.10.2019
Weisung Investment Controlling	18.02.2016
Entschädigungsreglement Stiftungsrat & Anlagekomitees	01.07.2016
Richtlinien zur Loyalität & Integrität	01.01.2014
Richtlinien Zession	17.02.2017
Richtlinien Vermietungen an Nahestehende	17.02.2017
Weisung Bilanzierung Anlagevermögen	21.09.2018
Anlagerichtlinien Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz	01.01.2015
Leitbild Nachhaltigkeit Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz	23.01.2015
Kostenreglement Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz	21.09.2018
Prospekt Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz	18.02.2016
Anlagerichtlinien Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz	18.02.2016
Kostenreglement Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz	21.09.2018

Organisation

Die Organe der Stiftung sind die Anlegerversammlung, der Stiftungsrat und die Revisionsstelle. Der Stiftungsrat kann bei Anlagegruppen Anlagekomitees einsetzen. In den Statuten, im Stiftungsreglement und im Organisationsreglement sind die Aufgaben und Kompetenzen festgelegt. Eine aktuelle Übersicht über die Organisation und Organe ist auf Seite fünf dargestellt.

Das oberste Organ der Stiftung ist die Anlegerversammlung. Die Anlegerversammlung findet mindestens einmal pro Geschäftsjahr statt.

Der Stiftungsrat besteht aus mindestens fünf Mitgliedern und konstituiert sich selbst. Er wird jährlich durch die Anlegerversammlung gewählt. Der Stiftungsrat wählt den Geschäftsführer der Stiftung und den Stellvertreter. Sie bilden die Geschäftsführung der Stiftung.

Die Revisionsstelle wird jährlich auf Vorschlag des Stiftungsrates durch die Anlegerversammlung gewählt. Die Revisionsstelle nimmt ihre Aufgaben in

Anwendung der in Art. 10 ASV und sinngemäss in Art. 52c BVG festgelegten Bestimmungen wahr.

Der Stiftungsrat hat mit der Patrimonium Asset Management AG einen Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen und sie als geschäftsführende Gesellschaft bestimmt. Patrimonium Asset Management AG kann Teilaufgaben an Dritte delegieren. Wesentliche Dritte sind auf Seite 43 unter Organisation der Anlagetätigkeit aufgeführt. Patrimonium Asset Management AG und die Stiftungsräte, die gleichzeitig in einem Stiftungsrat eines Anlegers der Patrimonium Anlagestiftung sind, gelten als Nahestehende.

Ruedi Stutz*	Geschäftsführer Patrimonium Anlagestiftung
Hanspeter Berchtold*	Immobilien An- & Verkauf
Armin Gote	Portfolio Manager Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz
Karl Budinsky	Portfolio Manager Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

*Zeichnungsberechtigung kollektiv zu zweien mit einem Stiftungsrat

Im Sinne von Art. 11 Abs. 1 ASV ernennt der Stiftungsrat mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person mit Sitz in der Schweiz als Schätzungsexperten. Die Schätzungsexperten werden jährlich ernannt und sind wiederwählbar. Der Schätzungsexperte führt die Bewertungen der erworbenen Liegenschaften sowie die periodischen Schätzungsupdates gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien der Patrimonium Anlagestiftung durch.

Die Patrimonium Anlagestiftung wird von der Obergerichts- und Berufungskommission (OAK BV) beaufsichtigt.

Risikomanagement und interne Kontrollen

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

Das Investment Controlling überprüft regelmässig die Einhaltung der Anlagerichtlinien. Der Stiftungsrat hat dazu eine Weisung erlassen.

Integrität und Loyalität in der Vermögensverwaltung

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

Im Rahmen von Transaktionen mit Nahestehenden wurden folgende Geschäfte offengelegt und von der Revisionsstelle geprüft: Eine Vermietung einer Wohnung an einen Nahestehenden bei der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz. Der Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Patrimonium Asset Management AG. Weitere Nahestehende sind auf Seite 43 aufgeführt.

KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen)

Die Patrimonium Anlagestiftung ist seit Lancierung ihrer ersten Anlagegruppe als Mitglied durch ihren Geschäftsführer in der KGAST vertreten.

Für die Anlagegruppen Wohnimmobilien Schweiz und Gesundheitsimmobilien Schweiz werden die einheitlichen Kennzahlen von Immobilien-Anlagegruppen in Anlagestiftungen der KGAST berechnet und publiziert. 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, des Verbandes Immobilien Schweiz (VIS) 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 Vermögensrechnung und Erfolgsrechnung richtet sich nach den Mindestgliederungsrichtlinien der KGAST (Richtlinie Nr.1 «Berechnung und Publikation der Kennzahlen von direkt in der Schweiz investierenden Immobilien-Anlagegruppen» vom 1. September 2016).

Buchführungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Buchführung, Bilanzierung und Bewertung erfolgen nach den Vorschriften des Schweizerischen Obligationenrechts (OR), der Verordnung über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVV 2) und der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV). Für die Anlagegruppen und die Verwaltungsrechnung 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. Die Kapitalisierungssätze der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz sind auf den Seiten 11 und der Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien auf Seite 29 aufgeführt. Unterjährig geschätzte Werte werden in den 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 erwartete Erfolg von Neubauprojekten, der aus der Differenz zwischen dem Schätzwert von Wüest Partner AG per Projektende und den effektiven Projektkosten resultiert, wird gleichmässig auf die Projektdauer verteilt und monatlich zum Anlagevermögen geschlagen. Bei einem negativen erwarteten Erfolg wird das Niederstwertprinzip angewendet. Neubauprojekte, die zum Verkauf vorgesehen sind, werden während der Bauzeit at cost bilanziert. Unbebaute Grundstücke ohne Baubewilligung werden zu den Gestehungskosten bilanziert. Die Hypothekarzinsen auf den Neubauprojekten werden aktiviert. Der Kurzbericht des Schätzungsexperten Wüest Partner AG ist auf Seite 48 abgedruckt.

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

Stetigkeit

Aufgrund der Umstellung des Geschäftsjahres vom 01.07. - 30.06. auf 01.01. - 31.12. war das Geschäftsjahr 01.07.2017 – 31.12.2018 ein Langjahr (18 Monate). Die Vergleichbarkeit mit dem aktuellen Geschäftsjahr 01.01.-31.12.2019 (12 Monate) ist deshalb erschwert.

Berechnung und Publikation Nettoinventarwert (NAV)

Der Nettoinventarwert (NAV) pro Anspruch wird monatlich anfangs Folgemonat publiziert. Der NAV wird auf Basis der Erwartungsrechnung berechnet. Die Liegenschaften werden jährlich mindestens einmal neu bewertet. Allfällige Wertveränderungen werden zum Zeitpunkt der Neuschätzung im NAV berücksichtigt. Der erwartete Erfolg von Neubauprojekten, der aus der Differenz zwischen dem Schätzwert von Wüest Partner AG per Projektende und den Projektkosten resultiert, wird gleichmässig auf die Projektdauer verteilt und monatlich im NAV berücksichtigt. Bei einem negativen erwarteten Erfolg wird das Niederstwertprinzip angewendet. Der im Jahresbericht per 31. Dezember publizierte und revidierte NAV kann vom anfangs Januar 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 Nettoergebnisses aus Vermögensanlage

Anlagestrategie*Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz*

Die Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz verfolgt eine Kauf- / Bau- und Managestrategie 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 und Entwicklungsprojekten. Bauprojekte bilden einen wichtigen Bestandteil der Wachstumsstrategie.

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Die Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz investiert in Gesundheitsimmobilien in der Schweiz. Dazu gehören Gesundheitsimmobilien mit medizinischer Nutzung mit einem Ziel-Anteil am Gesamtportfolio in Höhe von 60% (Bandbreite 40% - 80%) sowie Gesundheitsimmobilien ohne medizinische Nutzung mit einem Ziel-Anteil am Gesamtportfolio in Höhe von 40% (Bandbreite 20% - 60%).

Es wird eine angemessene Diversifikation nach Regionen, Objekten und Betreibern angestrebt.

Organisation der Anlagentätigkeit

Die Anlagerichtlinien werden durch den Stiftungsrat festgelegt. Patrimonium Asset Management AG ist im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages mit der Geschäftsführung der Anlagegruppen Wohnimmobilien Schweiz und Gesundheitsimmobilien Schweiz beauftragt.

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

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Das Anlagekomitee Anlagegruppe 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 Millionen übersteigen, werden zusätzlich dem Stiftungsrat zur Genehmigung vorgelegt.

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

Bei der Verwaltung der Liegenschaften wird die Patrimonium Asset Management AG durch die regionalen Liegenschaftsbewirtschafter Niederer Immobilien und Verwaltungen AG, Ostermundigen und Härkingen, Baumann Verwaltungen und Treuhand AG, Bern, Régie du Rhône SA, Lancy und Pully, MISA Management Immobilier SA, Lausanne, und Livit SA Real Estate Management, Lausanne, unterstützt. Hauswartungen sind teilweise an Hauswartprofis AG, Mägenwil, delegiert. Die Liegenschaftsbuchhaltungen werden durch Privera AG, Gümligen, zentral geführt.

Die Liegenschaft in Baar (ZG) wird im Miteigentum mit 33% mit dem Patrimonium Swiss Real Estate Fund (Fondsleitung GAM AG) gehalten. Mit der Liegenschaftsbewirtschaftung ist Privera AG, Kriens, beauftragt. Das Facility Management ist an Hauswartprofis AG, Mägenwil, delegiert.

Das Technical Team (Bauteam) bei Patrimonium Asset Management AG erbringt Dienstleistungen bei Neubauten und Umbauten zu marktüblichen Kosten.

Hauswartprofis AG, Mägenwil, Privera AG, Gümligen, Adimmo AG, Basel, der Patrimonium Swiss Real Estate Fund und Patrimonium Asset Management AG gelten als nahestehende Personen.

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Patrimonium Asset Management AG als geschäftsführende Gesellschaft entscheidet über Erwerb und Verkauf sowie über grössere Renovationen und Sanierungen von Immobilien. Patrimonium Healthcare Property Advisors AG ist bis zum 31. Dezember 2019 als Advisor von Patrimonium Asset Management AG beauftragt.

Die Verwaltung der Liegenschaften erfolgt durch Patrimonium Asset Management AG, Agence Immobilière Rodolphe Burger SA, Genf, Niederer AG Immobilien und Verwaltungen, Freiburg, und Intercity Bewirtschaftung AG, Basel. Seit 1. Januar 2019 wird die Liegenschaftsbuchhaltung durch Privera AG, Gümligen, zentral geführt.

Das Technical Team (Bauteam) bei Patrimonium Asset Management AG erbringt Dienstleistungen bei Neubauten und Umbauten zu marktüblichen Kosten.

Privera AG, Gümligen, Patrimonium Healthcare Property Advisors AG und Patrimonium Asset Management AG gelten als nahestehende Personen.

Abweichung von Anlagerichtlinien

Im Rahmen des Kaufs der Liegenschaft «Rennbahnklinik» in Muttenz wurden vom Verkäufer gleichzeitig Mieterdarlehen an die bestehenden Mieter im Wert von CHF 3 Millionen übernommen. Diese Darlehen werden jährlich amortisiert und sind unter den langfristigen Forderungen verbucht.

Sacheinlagen

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Der Bericht zur Sacheinlage der Personalvorsorgestiftung Herzog Bau und Holzbau AG ist auf Seite 7 aufgeführt. Die Revisionsstelle hat die Sacheinlage geprüft und die Einhaltung der gesetzlichen und reglementarischen Vorschriften bestätigt.

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Sacheinlagen durchgeführt.

Erläuterung des Netto-Ergebnisses aus der Vermögensanlage

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Das Nettoergebnis aus der Vermögensanlage (Gesamterfolg des Rechnungsjahres) geht aus der Erfolgsrechnung der Anlagegruppe auf den Seiten 23 und 24 hervor. Auf den Seiten 6 bis 11 sind die Anlagetätigkeit und Ergebnisse erläutert.

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Das Nettoergebnis aus der Vermögensanlage (Gesamterfolg des Rechnungsjahres) geht aus der Erfolgsrechnung der Anlagegruppe auf den Seiten 36 und 37 hervor. Auf den Seiten 25 bis 29 sind die Anlagetätigkeit und Ergebnisse erläutert.

4. Erläuterung weiterer Positionen der Jahresrechnung der Anlagegruppe

Hypothesen

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Art Hypothek	Betrag per 31.12.2018	Betrag per 31.12.2019	Laufzeit bis
Geldmarkthypothek	CHF 15'000'000	CHF -	
Variable Hypothek	CHF 33'150'000	CHF -	
Liborhypothek	CHF 16'344'710	CHF 36'034'710	1 Jahr (Rahmen)
Liborhypothek	CHF 2'650'000	CHF -	
Fester Vorschuss	CHF -	CHF 25'000'000	15.01.2020
Fester Vorschuss	CHF -	CHF 50'000'000	21.02.2020
Privatplatzierung	CHF -	CHF 20'000'000	02.12.2020
Festzinshypothek	CHF -	CHF 850'000	31.12.2020
Festzinshypothek	CHF -	CHF 1'500'000	31.12.2021

Festzinshypothek	CHF 10'000'000	CHF 10'000'000	31.03.2025
Festzinshypothek	CHF 10'000'000	CHF 10'000'000	30.06.2026
Total	CHF 87'144'710	CHF 153'384'710	

Die durchschnittliche Verzinsung der Fremdfinanzierungen betrug per Stichtag 31. Dezember 2019 0.22% (Vorjahr 0.39%).

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Art Hypothek	Betrag per 31.12.2018	Betrag per 31.12.2019	Laufzeit bis
Liborhypothek	CHF 11'157'100	CHF 15'392'500	1 Jahr (Rahmen)
Festzinshypothek	CHF 15'745'000	CHF 62'547'000	11.06.2020
Total	CHF 26'902'100	CHF 77'939'500	

Die durchschnittliche Verzinsung der Fremdfinanzierungen betrug per Stichtag 31. Dezember 2019 1.02% (Vorjahr 1.46%).

Honorar geschäftsführende Gesellschaft

Für die Leitung und Verwaltung der Anlagestiftung und die Geschäftsführung der beiden Anlagegruppen durch Patrimonium Asset Management AG werden die Anlagegruppen mit einer Management Fee in der Höhe von maximal 0.5% pro Jahr belastet. Als Basis sind die durchschnittlichen Monatsendwerte des Gesamtvermögens der Anlagegruppen für die Berechnung massgebend.

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Im Geschäftsjahr 2019 wurde der Anlagegruppe eine Management Fee in Höhe von 0.32% + MWST (Vorjahr 0.30% + MWST) belastet.

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Im Geschäftsjahr 2019 wurde der Anlagegruppe eine Management Fee in Höhe von 0.31% + MWST (Vorjahr 0.26% + MWST) belastet.

Honorare Anlagekomitee

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Die Honorare für die Mitglieder des Anlagekomitees Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz richten sich nach dem Entschädigungsreglement vom 1. Juli 2016. Die Entschädigungen der Mitglieder betragen pauschal CHF 3'500 pro Amtsjahr. cn.

Ausweis von Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen sowie Rückerstattungen

Die Patrimonium Anlagestiftung vereinnahmte oder vergütete keine Vertriebs- und Betreuungsentschädigung oder Rückerstattungen im Geschäftsjahr 2019.

Mühewaltung bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten

Die Patrimonium Asset Management AG kann einer Anlagegruppe für die Mühewaltung bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten eine Kommission von maximal 3% der Gesamtkosten belasten.

Bei der Erstellung von Neubauprojekten werden Kommissionen grundsätzlich nur belastet, wenn ein Einwertungsgewinn erwartet wird.

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Für die Erstellung der Neubauprojekte wurde der Anlagegruppe eine Kommission von 2.85% des Investitionsvolumens von CHF 28.3 Millionen (Vorjahr 2.7% auf CHF 39.6 Mio.) belastet.

Für Renovationen und Umbauten wurden der Anlagegruppe im abgelaufenen Geschäftsjahr Kommissionen von 1.5% des Investitionsvolumens von CHF 14.8 Millionen (Vorjahr 1.5% auf CHF 13.1 Mio.) belastet.

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Für die Erstellung der Neubau-, Erweiterungsprojekte und Bauprojekte wurde der Anlagegruppe eine Kommission von 2.59% des Investitionsvolumens von CHF 25.5 Millionen belastet (Vorjahr 0.59%).

Mühewaltung beim Kauf und Verkauf von Grundstücken und Liegenschaften

Die Patrimonium Asset Management AG kann einer Anlagegruppe für die Mühewaltung beim Kauf und Verkauf von Grundstücken und Liegenschaften eine Kommission von maximal 2% des Transaktionsvolumens belasten.

Bei Käufen und Verkäufen werden Kommissionen grundsätzlich nur belastet, wenn ein Einwertungsgewinn realisiert werden kann.

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden der Anlagegruppe Kommissionen von 0.9% (Vorjahr 1.3%) des Transaktionsvolumens belastet.

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden der Anlagegruppe Kommissionen von 0.85% (Vorjahr 0.19%) des Transaktionsvolumens belastet.

5. Erläuterungen zu Positionen der Verwaltungsrechnung

Organe und Anlegerversammlung

Die Honorare für die Stiftungsräte richteten sich im Geschäftsjahr 2019 nach dem Entschädigungsreglement vom 1. Juli 2016. Die Entschädigung des Präsidenten beträgt CHF 14'000. Die Mitglieder des Stiftungsrates erhalten eine pauschale Entschädigung von CHF 6'000 pro Amtsjahr. Die Mitglieder der Stifterin Patrimonium AG haben im Geschäftsjahr 2019 kein Honorar bezogen.

6. Auflagen der Aufsichtsbehörden

Es bestehen keine Auflagen der Aufsichtsbehörden.

7. Weitere Informationen mit Bezug zur finanziellen Lage

Eigentumsbeschränkung / Verpfändung von Aktiven

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Bei der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz bestanden über den gesamten Immobilienbestand Eigentumsbeschränkungen per Bilanzstichtag von CHF 467.9 Millionen (Vorjahr CHF 422.3 Mio.) verpfändeten Aktiven.

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Bei der Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz bestanden über den gesamten Immobilienbestand Eigentumsbeschränkungen per Bilanzstichtag von CHF 230.7 Millionen (Vorjahr CHF 137.8 Mio.) verpfändeten Aktiven.

Solidarhaftung

Es bestehen keine Solidarhaftungen.

Nicht bilanzierte Verpflichtungen

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Per Bilanzstichtag bestehen nicht bilanzierte Verpflichtungen in Höhe von CHF 29.4 Millionen (Vorjahr CHF 61 Mio.). Bei dem Bauprojekt in Lugano-Pazzallo (TI) beträgt die nicht bilanzierte Verpflichtung per 31.12.2019 CHF 1.6 Millionen, beim Bauprojekt in Crissier (VD) CHF 8.6 Millionen und beim Bauprojekt in Basel-Stadt (BS) CHF 19.2 Millionen.

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Per Bilanzstichtag bestehen nicht bilanzierte Verpflichtungen in Höhe von CHF 37.2 Millionen (Vorjahr CHF 41.1 Mio.). Beim Bauprojekt in Boudry CHF 22.0 Millionen, beim Umbauprojekt in Montreux-Clarens (VD) CHF 1.0 Millionen, beim Umbauprojekt in Ingenbohl-Brunnen (SZ) CHF 0.8 Millionen, beim Bauprojekt in Crissier (VD) CHF 13.4 Millionen.

8. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 31. Januar 2020 hat die Weltgesundheitsorganisation (WHO) die Ausbreitung von COVID-19 (sog. "Coronavirus") als internationale Gesundheitsnotlage bezeichnet. Am 28. Februar 2020 und in den darauffolgenden Wochen hat der Bundesrat verschiedene Massnahmen zum Schutz der Gesundheit und zur Unterstützung der betroffenen Branchen getroffen. Der Stiftungsrat und die Geschäftsführung der Patrimonium Anlagestiftung verfolgen die Ereignisse rund um das Coronavirus und treffen bei Bedarf die für die Anlagestiftung notwendigen Massnahmen. Zurzeit können die finanziellen Folgen der direkten und indirekten Auswirkungen dieser Erkrankung noch nicht abschliessend beurteilt werden. Da das Coronavirus erst nach dem Bilanzstichtag epidemische Ausmasse angenommen hat, wird das Ereignis in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Rechnungslegungsgrundsätzen nicht in der Jahresrechnung 2019 erfasst.

Beschlussfassung des Stiftungsrates zur Jahresrechnung und Antrag an die Anlegerversammlung

Der Stiftungsrat der Patrimonium Anlagestiftung hat den vorliegenden Jahresbericht 2019 am 27. März 2020 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



Patrimonium Anlagestiftung

Kurzbericht des Immobilien-Schätzungsexperten per 31. Dezember 2019

- 1 **Auftrag**
Die Bewertungen der von der Patrimonium Anlagestiftung im Zeitraum von 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 neu erworbenen Liegenschaften wurden von der Wüest Partner AG – vertreten durch Léon Ly und Andreas Ammann – durchgeführt. Die Liegenschaften wurden anlässlich der Akquisitionen von Wüest Partner als unabhängigen Bewertungsexperten einzeln besucht und bewertet.
Die Bewertungen der Liegenschaften im bestehenden Portfolio werden jährlich aktualisiert, wobei alle drei Jahre eine Wiederbesichtigung vor Ort erfolgt.
Die Patrimonium Anlagestiftung war verantwortlich für die Beschaffung der aktuellen Unterlagen der zu bewertenden Liegenschaften.
Die Bewertungen entsprechen den gesetzlichen Bestimmungen und den Richtlinien der Patrimonium Anlagestiftung (ASV, BVG, BVV2, KKV).
- 2 **Bewertungsstandards**
Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen nach den gesetzlichen Vorschriften und Standards erfolgten. Die Bewertungen wurden einheitlich nach der DCF-Methode von Wüest Partner erstellt. Der Marktwert wurde im Sinne des «fair value» definiert, d. h. des unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlichen Verkaufspreises, wie er in der Schweiz auch unter dem Begriff «Verkehrswert» verstanden wird.
Neubauprojekte werden ebenfalls zum Marktwert bewertet. Dabei wird der erwartete Erfolg, der aus der Differenz zwischen Schätzwert Wüest Partner per Projektende und effektiven Projektkosten resultiert, gleichmässig auf die Projektdauer verteilt.
- 3 **Bewertungsmethode**
Die Bewertungen erfolgen nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d. h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.
Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen.
- 4 **Unabhängigkeit und Vertraulichkeit**
Wüest Partner bestätigt ihre Unabhängigkeit und garantiert die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit den Bewertungen.

Genf/Zürich, den 7. Januar 2020
Wüest Partner AG

Andreas Ammann (Partner)

Léon Ly (Director)

Wüest Partner SA
Rue du Stand 60-62
1204 Genève
Suisse
T +41 22 319 30 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

Bericht der Revisionsstelle

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

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

Bericht der Revisionsstelle

An die Anlegerversammlung der

Patrimonium Anlagestiftung, Baar

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Patrimonium Anlagestiftung bestehend aus Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens (Seiten 22 bis 24 und 35 bis 37), Bilanz und Erfolgsrechnung der Verwaltungsrechnung (Seite 38) und Anhang (Seiten 39 bis 48) für das am 31. Dezember 2019 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 31. Dezember 2019 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, 27. März 2020

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 contact@patrimonium.ch

www.patrimonium.ch/anlagestiftung