



**PATRIMONIUM
ANLAGESTIFTUNG**

Jahresbericht 2020

Frontseite: Kriegackerstrasse, MuttENZ
Seite 4: Jardinière, La Chaux-de-Fonds

INHALT

JAHRESBERICHT	5
WICHTIGE KENNZAHLEN ANLAGEGRUPPEN	6
ORGANISATION UND ORGANE	8
ANLAGEGRUPPE WOHNIMMOBILIEN SCHWEIZ	
– Anlagetätigkeit und Ergebnisse	10
– Transaktionen und Neubauprojekte	14
– Portfoliostruktur	15
– Inventar der Grundstücke	16
JAHRESRECHNUNG	
– Vermögensrechnung	18
– Erfolgsrechnung	19
– Entwicklung Anspruchsbestand	20
– Entwicklung Nettovermögen	20
ANLAGEGRUPPE GESUNDHEITSIMMOBILIEN SCHWEIZ	
– Anlagetätigkeit und Ergebnisse	22
– Transaktionen und Neubauprojekte	25
– Portfoliostruktur	26
– Inventar der Grundstücke	27
JAHRESRECHNUNG	
– Vermögensrechnung	28
– Erfolgsrechnung	29
– Entwicklung Anspruchsbestand	30
– Veränderung Nettovermögen	30
VERWALTUNGSRECHNUNG	
– Vermögensrechnung	31
– Erfolgsrechnung	32
ANHANG	33
– Bericht des Immobilien-Schätzungsexperten	41
– Bericht der Revisionsstelle	42

155



JAHRESBERICHT 2020

Sehr geehrte Anleger

Die Anlagestiftung hat sich im Geschäftsjahr 2020 in einem anspruchsvollen Jahr weiterhin gut entwickelt. Das Anlagevermögen der Anlagegruppen überschreitet erstmals eine Milliarde Schweizer Franken und die Anzahl der Anleger stieg deutlich über 100. Beide Anlagegruppen "Wohnen" und "Gesundheitsimmobilien" Schweiz haben im abgelaufenen Geschäftsjahr gute Resultate erzielt und sind ausgezeichnet positioniert für die weitere Zukunft. Das durch Covid-19 geprägte Umfeld beeinflusste die Nutzungsarten Wohnen und Gesundheit im abgelaufenen Jahr nur in einem beschränkten Masse. Beide Segmente gewinnen durch dieses Ereignis an Bedeutung.

Die Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz verzeichnete ein Wachstum des Anlagevermögens um CHF 68 Millionen auf CHF 712 Millionen. Mit Ankäufen von zwei Bestandesliegenschaften und einem Neubauprojekt für Studentenwohnungen in Kriens konnte das Portfolio im Geschäftsjahr auf 60 Liegenschaften ausgebaut werden. Die drei Neubauprojekte in Crissier (Oassis), Basel (Citygate) und Lugano-Pazzallo (Residenza verde) konnten mit einem sehr guten Vermietungsstand und positiven Bewertungserfolg erfolgreich abgeschlossen werden. Damit steigt die Bestandesquote wesentlich an. Zusammen mit einem weiter durchschnittlich sinkenden Diskontsatz resultierte eine gute Anlagerendite im Geschäftsjahr. Vorausblickend werden die Investitionen in den Bestand im Rahmen verschiedener Bauprojekte, Umnutzungen und Aufstockungen laufend weitergeführt. Gutes organisches Wachstumspotential versprechen die Entwicklungsprojekte in Baar, Birsfelden, Lausanne-Malley und En Chise. Zeitlich ist als erstes im nächsten Jahr der Baustart für die Erstellung von zwei Wohnliegenschaften in Lausanne-Malley geplant, welche die bestehende kommerzielle Nutzung ablösen wird. Mit den Entwicklungsprojekten und weiteren selektiven Käufen von Bestandesliegenschaften wächst das Portfolio mittelfristig gegen 800 Millionen bis eine Milliarde Schweizer Franken.

Die Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz konnte ihr Portfolio im Geschäftsjahr mit dem Kauf einer Parzelle mit einem Neubauprojekt zur Erstellung von Alterswohnungen und einem medizinischen Zentrum in Orbe um eine Liegenschaft ausbauen. Das Anlagevermögen stieg 2020 um 35 Millionen auf 313 Millionen Schweizer Franken. In Crissier (Oassis) wurden die Alterswohnungen im November 2020 in Betrieb genommen. Mit der erwarteten Fertigstellung des Gesundheitszentrums im gleichen Gebäude im Mai 2021 wird dieses Projekt abgeschlossen werden. Mit der Unterzeichnung von langfristigen Verträgen mit den Kliniken La Source, La Lignière und Arsanté konnten renommierte Anbieter gewonnen werden, die ein attraktives Angebot für das Quartier Oassis und für die gesamte Region anbieten. Mit dem laufenden Neubauprojekt in Boudry, den laufenden und weiteren geplanten Umbau- und Erweiterungsprojekten wird das Portfolio weiterwachsen sowie mit dem Zukauf von Bestandesliegenschaften und Neubauprojekten über die Zeit weiter ausgebaut werden.

Der Stiftungsrat hat an seiner letzten Sitzung beschlossen, auch für die Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz das Modell der Thesaurierung der Erträge umzustellen auf das Modell der jährlichen Ausschüttung der Erträge mit der Möglichkeit der kostenlosen Wiederanlage, analog der Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz. Dies ermöglicht den Anlegern die jährliche Wahl und damit eine erhöhte Flexibilität.

Wir bedanken uns im Namen aller Stiftungsräte und der Geschäftsführung für das langjährige Vertrauen.

Baar, 31. März 2021



Alfred Theiler
Präsident des Stiftungsrates



Ruedi Stutz
Geschäftsführer

WICHTIGE KENNZAHLEN ANLAGEGRUPPEN

ANLAGEGRUPPE WOHNIMMOBILIEN SCHWEIZ¹	31.12.2019 CHF	31.12.2020 CHF
Vermögens-Kennzahlen (in MCHF)		
Gesamtvermögen	652.0	723.4
Anlagevermögen	644.2	712.3
Nettovermögen	468.7	521.5
Fremdfinanzierungsquote	23.8%	22.6%
Werte pro Anspruch (in CHF)		
Kapitalwert	1'532.57	1'641.28
Nettoertrag Rechnungsperiode	40.80	35.66
Nettoinventarwert	1'573.37	1'676.94
Ausschüttung	-	35.00
Performance-Kennzahlen (in %)²		
	01.01. – 31.12.2019	01.01. – 31.12.2020
Mietausfallquote	6.04	9.22
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	66.69	60.21
TER _{ISA} (GAV) ³	0.56	0.55
TER _{ISA} (NAV) ³	0.77	0.77
Eigenkapitalrendite (ROE)	4.76	6.08
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ³	3.63	4.63
Anlagerendite	4.85	6.58
Ausschüttungsrendite ⁴	-	2.09
Ausschüttungsquote ⁴	-	98.15
Verzinsung Fremdfinanzierungen	0.22	0.29
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen in Jahren	0.98	0.98

Wertpapiernummern

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Valoren-Nr.

11258967

ISIN

CH0112589673

¹ Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

² Die Berechnung richtet sich nach der KGAST-Richtlinie Nr.1 „Berechnung und Publikation der Kennzahlen von direkt in der Schweiz investierenden Immobilien-Anlagegruppen“ vom 1. Januar 2007, Stand 1. September 2016.

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

⁴ Bis 2019 wurde der Nettoertrag des Rechnungsjahres thesaurierend zum Vermögen geschlagen deswegen Ausschüttungsrendite und Ausschüttungsquote betragen entsprechend 0%.

ANLAGEGRUPPE GESUNDHEITSIMMOBILIEN SCHWEIZ⁵	31.12.2019 CHF	31.12.2020 CHF
Vermögens-Kennzahlen (in MCHF)		
Gesamtvermögen	281.5	319.9
Anlagevermögen	278.2	313.8
Nettovermögen	193.6	225.8
Fremdfinanzierungsquote	28.3%	24.8%
Werte pro Anspruch (in CHF)		
Kapitalwert	1'156.06	1'166.46
Nettoertrag Rechnungsperiode	47.65	49.30
Nettoinventarwert	1'203.71	1'215.76
Ausschüttung	46.00	49.00
Performance-Kennzahlen (in %)⁶		
	01.01. – 31.12.2019	01.01. – 31.12.2020
Mietausfallquote	0.29	1.62
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	84.05	80.12
TER _{ISA} (GAV) ⁷	0.35	0.45
TER _{ISA} (NAV) ⁷	0.47	0.65
Eigenkapitalrendite (ROE)	6.36	4.75
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ⁷	4.93	3.59
Anlagerendite	6.81	5.03
Ausschüttungsredite	3.82	4.03
Ausschüttungsquote	98.96	99.39
Verzinsung Fremdfinanzierungen	1.02	0.64
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen in Jahren	0.15	1.37
Restlaufzeit fixierte kommerzieller Mietverträge in Jahren (WAULT) ⁸	21.05	19.51

Wertpapiernummern

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Valoren-Nr.

28252771

ISIN

CH0282527719

⁵ Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

⁶ 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 1. September 2016.

⁷ Berechnung durchschnittliches Gesamt- und Nettovermögen basierend auf Anfangs- und Endwerten der Berichts-Periode.

⁸ Kommerzielle Mietverträge

ORGANISATION UND ORGANE PER 31. DEZEMBER 2020

Stiftungsrat

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

* Zeichnungsberechtigung kollektiv zu zweien

** Zeichnungsberechtigung kollektiv zu zweien mit einem Stiftungsrat

ANLAGEGRUPPE WOHNIMMOBILIEN SCHWEIZ



Finettes, Martigny

Anlagentätigkeit und Ergebnisse

Portfolioentwicklung

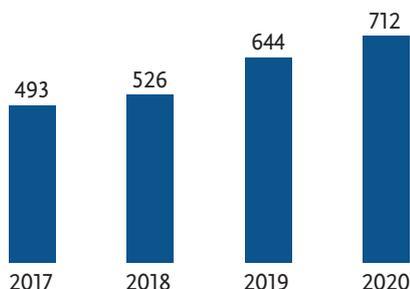
Im Laufe des Geschäftsjahres konnte das Liegenschaftsportfolio mit Käufen von Wohnliegenschaften in Vevey (VD) und Bellinzona (TI) um insgesamt CHF 16 Millionen erweitert werden. Die drei Neubauprojekte «Residenza verde» in Lugano-Pazzallo (TI), «Oassis» in Crissier (VD) und «Citygate» in Basel (BS) wurden erfolgreich abgeschlossen und mit insgesamt 116 Millionen ins Bestandesportfolio übertragen. Beim Neubauprojekt Lugano-Pazzallo konnten die meisten zum Verkauf vorgesehenen Wohnungen und Reiheneinfamilienhäuser verkauft werden. In das im Juli 2020 erworbene Neubauprojekt in Kriens (LU) wurde in der Berichtsperiode Investitionen (Land und Baukosten) von etwas über CHF 5 Millionen getätigt. Das Anlagevermögen stieg per 31. Dezember 2020 auf CHF 712 Millionen (Vorjahr CHF 644 Millionen).

Per Ende Dezember 2020 umfasst das Portfolio 58 (Vorjahr 53) Bestandesliegenschaften, ein (drei) Neubauprojekt und eine (eine) Baulandparzelle. Nach Regionen sind 51% (52%) in der Westschweiz und Genferseeregion, 37% (35%) in der Deutschschweiz und 12% (13%) in der Südschweiz investiert. Die Genferseeregion bleibt mit 41% (41%) die grösste Marktregion, gefolgt von der Nordwestschweiz mit 27% (25%), der Südschweiz mit 12% (13%), der Westschweiz mit 10% (11%) und der restlichen Deutschschweiz mit insgesamt 10% (10%).

Der Anteil der Wohnliegenschaften beträgt 86% (Vorjahr 83%), 6% (7%) der Liegenschaften haben eine gemischte Nutzung und 8% (10%) eine kommerzielle Nutzung. Eine Übersicht mit Grafiken zur Portfoliostruktur befindet sich auf Seite 15.

Das Interesse an Mietwohnungen hat nicht nachgelassen und die Nachfrage ist unverändert hoch. Während des Lockdowns hielten sich viele Menschen vor allem in ihrem Zuhause auf. Der hohe Stellenwert einer komfortablen, bedarfsgerechten Wohnung ist in dieser Zeit besonders spürbar geworden. Vor diesem Hintergrund haben sich die Erstvermietungen der Neubauprojekte in Lugano-Pazzallo, Crissier und Basel gut entwickelt.

Anlagevermögen in MCHF per 31. Dezember



Ankäufe Bestandesliegenschaften

Ende Juni 2020 wurde der Kaufvertrag für ein Mehrfamilienhaus am Chemin de Pomey 14 A in Vevey (VD) zum Preis von CHF 5.5 Millionen unterzeichnet. Die Bruttorendite beträgt 4.49%. Die Liegenschaft wurde per 11. September 2020 ins Portfolio übernommen. Sie befindet sich in einem Wohnquartier und umfasst 17 Wohnungen mit einer guten Grössenmischung (4x1-1,5-Zi., 7x2-2,5-Zi., 5x4-4,5-Zi. und 1x5-Zi.) bei einer Mietfläche von insgesamt 814 m². Vevey ist der Hauptort der Waadtländer Riviera und profitiert laut Wüest Partner AG von einer überdurchschnittlichen Standortqualität.

Im August 2020 konnten drei Mehrfamilienhäuser in der Via San Gottardo 6/8/10 in Bellinzona (TI) für CHF 10 Millionen und einer Bruttorendite von 5.6% erworben werden. Die Liegenschaft ist zentral gelegen. In nur wenigen Minuten zu Fuss kann der Bahnhof Bellinzona erreicht werden; Geschäfte, Schulen und ein Kindergarten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Liegenschaft bietet grosszügige Wohnungen (1x3.5-Zi., 28x4,5-Zi. und 13x5,5-Zi.) zu attraktiven Mietzinsen (150 Fr./m², Marktmiete gemäss WP 195 Fr./m²). Bellinzona ist die Hauptstadt des Kantons Tessins und nach Lugano die zweitgrösste Stadt des Kantons.

Neubauprojekte

Das Neubauprojekt «Residenza verde» an der Via al Gaggio in Lugano-Pazzallo (TI) konnte erfolgreich fertiggestellt werden. Das Mehrfamilienhaus an der Via al Gaggio 15 wurde als Bestandesliegenschaft ins Portfolio übernommen und alle 12 Wohnungen konnten bereits vermietet werden. Die zwei anderen Mehrfamilienhäuser mit je 12 Wohnungen im Stockwerkeigentum und die fünf Reiheneinfamilienhäuser wurden zum Verkauf angeboten. Bei Abschluss der Berichtsperiode konnten 18 von 24 Wohnungen sowie drei von fünf Reiheneinfamilienhäuser verkauft werden. Für die zwei verbleibenden Reiheneinfamilienhäuser wurden Miet-Kauf-Verträge abgeschlossen, wobei die Käufer das Haus während 5 Jahren mieten und anschliessend kaufen können. Durch den Verkauf der Wohnungen und Reiheneinfamilienhäuser wurde ein Kapitalgewinn von über einer Million Schweizer Franken erzielt. Die Gesamtinvestitionssumme beträgt CHF 18.8 Millionen. Das Neubauprojekt wurde mit Implenia Schweiz AG, Dietlikon, als Totalunternehmer realisiert. Mit der Erstvermietung und dem Verkauf der Wohneinheiten wurde Kaiser & Partner, Lugano, beauftragt. www.residenzaverde.ch.

Im neuen Quartier «OASSIS» am Chemin des Lentillères 5d/e/f/g, Crissier (VD) wurden 90 Wohnungen und vier Gewerbeflächen für die Anlagegruppe fertiggestellt und ins Bestandesportfolio übernommen. 88 von 90 Wohnungen sowie drei der vier Gewerbeflächen konnten Stand Ende 2020 vermietet werden. Die Gesamtinvestitionssumme für das Projekt beträgt rund CHF 43 Millionen mit einer Bruttorendite von rund 4.9%. Das Areal «OASSIS» wurde von Patrimonium entwickelt und umfasst eine Grundstücksfläche von 35'700 m² sowie eine Nutzfläche von 53'000 m². Es ist ein modernes, durchmisches Quartier mit insgesamt über 500 Wohnungen, Gewerbeflächen und grosszügigen

Freiräumen. Die Wohnnutzung im Areal macht 70 Prozent aus, die Nutzung als Geschäftsflächen 30 Prozent. Für die Architektur waren die Firmen bauart, Neuchâtel, und KCAP, Zürich, zuständig. Die Bauausführung erfolgte 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. www.oassis.ch

Das Neubauprojekt «Citygate» an der St-Jakobstrasse 187/189/191, Basel (BS) konnte ebenfalls fertiggestellt und ins Portfolio übertragen werden. Die 10-geschossige Wohnliegenschaft mit 117 Wohnungen und drei Gewerbeflächen im Erdgeschoss steht für ein Investitionsvolumen von insgesamt rund CHF 48 Millionen. Auch hier verlief die Vermietung positiv. Es sind nur noch neun Wohnungen verfügbar sowie eine der drei Gewerbeflächen. Für die Architektur wurde Morger Partner Architekten, Basel, beauftragt. Die Bauausführung erfolgte durch Halter AG, Münchenstein. Mit der Erstvermietung wurde Adimmo AG, Basel betraut. www.citygate.ch

Im Juli 2020 konnte im «Areal Nidfeld» in Kriens (LU) eine Landparzelle mit einem Neubauprojekt zur Erstellung von Studentenwohnungen erworben werden. Die Liegenschaft entsteht im neuen Nidfeldquartier, einem gemischt genutzten, altersdurchmischten 2000-Watt-Areal im Minergie-Eco-Standard mit insgesamt rund 500 Wohnungen, 7'000 m² Büroflächen und 4'000 m² Verkaufsflächen. Die Studentenresidenz wird 104 Studentenwohnungen sowie Gemeinschaftsflächen und 31 Einstellhallenplätze aufweisen. Der Baustart war im November 2020 und das Bauende ist für Juni 2023 geplant. Das geplante Investitionsvolumen beläuft sich auf rund CHF 22 Millionen mit einer Bruttorendite von rund 4.9%. Für die Architektur zeichnet sich Christ Gantenbein Architekten, Basel verantwortlich, die Bauausführung erfolgt durch Losinger-Marazzi AG, Luzern.

Umbauprojekte

Die Stockwerkerhöhung um zwei Stockwerke bei der Liegenschaft an der Rue de Lyon 14 in Genf (GE) konnte Ende 2020 erfolgreich abgeschlossen werden. Die Wohnungen erfreuen sich aufgrund der zentralen Lage grosser Beliebtheit. Insgesamt konnten zehn neue Wohnungen erstellt werden. Für fast alle Wohnungen konnten bereits im Dezember 2020 Mietverträge abgeschlossen werden. Die Bauausführung erfolgte durch Batineg SA, La Rippe (VD), als Totalunternehmer. Die Investitionssumme betrug rund CHF 4 Millionen.

An der Rue de Neuchâtel 8 in Genf (GE) konnte nach dem Umbau des Erdgeschosses vor einem Jahr nun die Stockwerkerhöhung um zwei Etagen mit zehn neuen Wohnungen in Angriff genommen werden. Sämtliche technischen Installationen der Liegenschaft werden erneuert und dadurch auch in den bestehenden Wohnungen saniert. Bauende ist für September 2021 geplant. Die Bauausführung erfolgt durch Batineg SA, La Rippe (VD), als Totalunternehmer. Als Investitionskosten sind CHF 4.9 Millionen budgetiert.

Das Umnutzungsprojekt in der Liegenschaft in Yverdon, Rue du Lac 49 (VD), schreitet voran. Nach der Übergabe der Flächen im Erdgeschoss und Untergeschoss an den Mieter (Ochsner Sport) per März 2020 mit Eröffnung im Mai 2020, wird nun die Baubewilligung für den Umbau der ersten Etage und den Ausbau des Dachgeschosses mit insgesamt 14

neuen Wohnungen beantragt. Die Arbeiten werden voraussichtlich Mitte 2021 beginnen und der Planung zufolge bis Ende 2022 abgeschlossen werden. Als Investitionskosten werden rund CHF 4 Millionen budgetiert.

Die Totalsanierung der Liegenschaften Communes-réunies 62 und 76, Grand-Lancy (GE), geht weiterhin planmässig voran. Dabei werden die Bäder und Küchen erneuert und die Aussenhülle isoliert. Aufgrund der grossen Anzahl Wohnungen (162) werden die Sanierungsarbeiten etappenweise durchgeführt und dauern voraussichtlich bis Mitte 2022. Die Sanierung erfolgt durch Halter AG, Zürich. Die Sanierungskosten werden etwa CHF 20 Millionen betragen. Der Mietzins kann anschliessend im Rahmen der kantonalen Genfer Gesetzgebung erhöht werden.

Die Sanierung der Wohnungen in den zwei Liegenschaften in Rue du Vieux Port 5-7, Vouvry (VS), stehen kurz vor Abschluss und die Wohnungen können in den nächsten Monaten wieder vermietet werden. Die Gesamtkosten belaufen sich auf CHF 3.7 Millionen.

Der Baustart zur Sanierung der 48 Wohnungen (inklusive Heizung und Lifte) an der Poststrasse 180 in Spreitenbach (AG) ist im Dezember 2020 erfolgt. Der Abschluss der Bauarbeiten ist für Ende 2021 vorgesehen. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf CHF 4.6 Millionen.

Weitere Projekte sind in Planung mit der Sanierung der Liegenschaft in Hindelbank (BE), dem Umbau der Liegenschaft an der Kohlenberggasse 19-23, Basel (BS) und der Sanierung der Aussenhülle der Liegenschaften Ancien Péage 2+4, Versoix (GE).

Entwicklungsprojekte

An der Rue du Grand Pré 8 und 10 in Lausanne-Malley (VD) werden nach dem Auszug der bisherigen Mieter zwei Gebäude mit insgesamt 76 Wohnungen erstellt. Die Neubauarbeiten beginnen voraussichtlich im September 2022 und dauern bis Mitte 2024. Das Investitionsvolumen für den Neubau beläuft sich auf rund CHF 22 Millionen. Für die Architektur zeichnet sich Magizan SA, Lausanne, verantwortlich. Die Bauausführung wird durch HRS Real Estate SA, St-Sulpice, erfolgen.

Mit Blick auf die geplante Entwicklung der ehemaligen Spinnerei an der Lorze in Baar (ZG) wird derzeit der Quartierplan ausgearbeitet. Es ist eine Nutzungsänderung von einer gewerblichen in eine gemischt genutzte Zone mit hohem Wohnnutzungsanteil vorgesehen. Das Büro für Architektur lili in Zürich zeichnet für die Architektur verantwortlich.

An der Muttenzerstrasse in Birsfelden (BL) ist im Rahmen eines Quartierplanverfahrens die Überbauung der beiden aneinandergrenzenden Parzellen der Anlagegruppe mit einem mehrgeschossigen Gebäude geplant. Zu diesem Zweck wurde eine Entwicklungsvereinbarung mit Halter AG, Münchenstein, unterzeichnet. Aus dem Architekturwettbewerb ging das Büro Jessen Vollenweider, Basel, erfolgreich hervor.

Der Quartierplan für das Entwicklungsprojekt der Landparzelle «En Chise» im Zentrum von Crissier (VD) ist noch nicht in Kraft. Während der öffentlichen Auflage sind zahlreiche Einwände eingegangen, was zu einer Verzögerung des Quartierplanverfahrens um mehrere Monate führt.

Der Quartierplan sollte es erlauben, eine Nutzungsänderung von einer industriellen in eine gemischte Nutzung mit hohem Wohnnutzungsanteil zu erreichen.

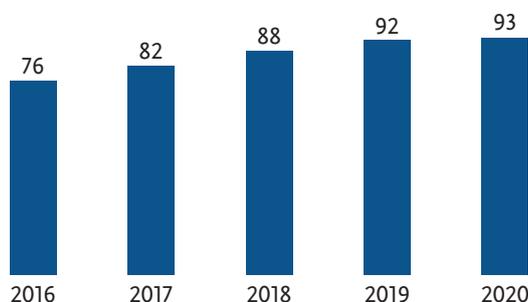
Verkäufe

Von Mai 2020 bis Ende Dezember 2020 wurden in Lugano-Pazzallo 18 Wohnungen im Stockwerkeigentum und fünf Reiheneinfamilienhäuser zum Preis von insgesamt CHF 13.1 Millionen verkauft. Zwei der fünf Reiheneinfamilienhäuser wurden mit Miet-Kauf-Verträgen, wo der Käufer bis zur Ausübung seines Kaufrechts das Haus mietet, zum Preis von CHF 2 Millionen verkauft. Wir gehen davon aus, dass die verbleibenden sechs Stockwerkeinheiten in den nächsten Monaten verkauft werden.

Finanzierung

Die Fremdfinanzierungsquote per Stichtag 31. Dezember 2020 belief sich auf 22.6% (Vorjahr 23.8%) und liegt damit innerhalb der festgelegten strategischen Bandbreite von 15 bis 30%. Die Verzinsung der Fremdfinanzierungen lag mit 0.29% leicht über dem Vorjahr (0.22%) und damit weiterhin auf tiefem Niveau. Der Nettoertrag betrug im Geschäftsjahr 2020 CHF 11.1 Millionen und liegt damit etwas unter dem Vorjahreswert (CHF 12.2 Millionen). Dies lässt sich durch den gestiegenen Aufwand für Gebäudesanierungen erklären.

Anzahl Anleger per 31. Dezember



Ertragsentwicklung und Gesamterfolg

Der Sollmietertrag der Periode belief sich auf CHF 27.8 Millionen und stieg damit gegenüber dem Vorjahr (CHF 24.3 Millionen). Zurückzuführen war dies auf den Erwerb neuer Liegenschaften im zweiten Halbjahr 2020 sowie der Erstvermietung der Wohnungen der abgeschlossenen Neubauprojekte in Lugano-Pazzallo, Crissier und Basel.

Die Mietausfallquote erhöhte sich auf 8.7% (Vorjahr 5.9%), was auf die Erstvermietung der Liegenschaften in Lugano-Pazzallo, Crissier und Basel zurückzuführen ist. Die Mietausfallquote der Liegenschaften mit Wohnnutzung (ohne im 2020 abgeschlossene Neubauprojekte) lag unverändert bei 5.0% gegenüber dem Vorjahr.

Die Aufwendungen für den Unterhalt der Liegenschaften im Verhältnis zum Sollmietertrag beliefen sich auf 10.3% (Vorjahr 9.4%) bei der Instandhaltung und 14.6% (8.3%) bei der Instandsetzung und lagen damit höher als im Vorjahr. Dies ist grösstenteils auf die Totalsanierung der Liegenschaft in Grand-Lancy (GE) zurückzuführen. Der Betriebsaufwand in Prozent des Sollmietertrages ist mit 17.6% unverändert gegenüber dem Vorjahr.

Wertentwicklung Liegenschaften

Die Schätzungen der Liegenschaften werden je rund hälftig per 30. Juni und 31. Dezember aktualisiert. 32 Liegenschaften wurden höher, 4 tiefer und 21 in etwa gleich bewertet.

Die angewendeten Diskontsätze wurden dabei um durchschnittlich 0.2% gesenkt. Der durchschnittliche Diskontsatz lag bei 3.34 % (Vorjahr 3.52%). Die Bandbreite der Diskontsätze liegt zwischen 2.7% und 4.3% (Vorjahr 3.0% und 4.3%).



City-Gate, Basel

Transaktionen und Neubauprojekte

01.01. – 31.12.2020

KÄUFE FERTIGE BAUTEN	Datum	Kaufpreis in CHF	Bruttorendite
Vevey (VD)	30.06.2020	5'500'000	4.5%
Bellinzona (TI)	10.08.2020	10'050'000	5.6%
Total		15'550'000	

VERKÄUFE	Datum	Verkaufspreis in CHF
Lugano-Pazzallo (TI)	01.05. - 31.12.2020	13'150'000
Total		13'150'000

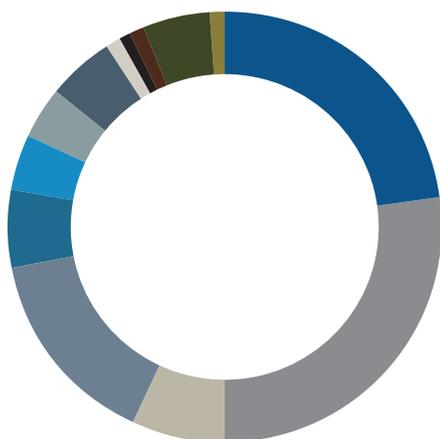
NEUBAUPROJEKTE	Datum	Investitionen
Kriens, Nidfeldstrasse (LU)	06.07. - 31.12.2020	5'324'518
Basel, CityGate (BS)	01.01. - 31.12.2020	17'820'433
Crissier, Oassis (VD)	01.01. - 31.12.2020	5'404'620
Lugano-Pazzallo (TI)	01.01. - 31.12.2020	2'020'382
Total		30'569'954



Spinnerei Lorze, Baar

Portfoliostruktur nach Verkehrswerten per 31. Dezember 2020

Nach Kantonen



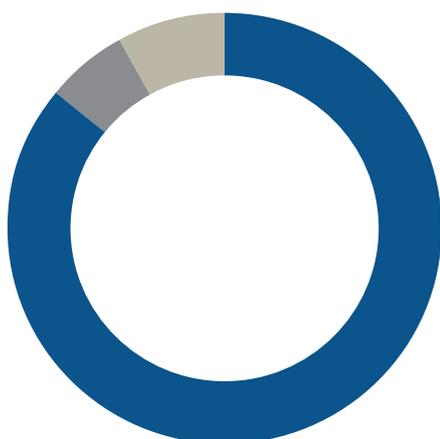
- GE 23%
- VD 27%
- AG 7%
- BS 15%
- VS 6%
- BL 4%
- ZG 4%
- BE 5%
- NE 1%
- SO 1%
- ZH 1%
- TI 5%
- LU 1%

Nach Marktregionen Monitoring Regionen nach Wüest Partner



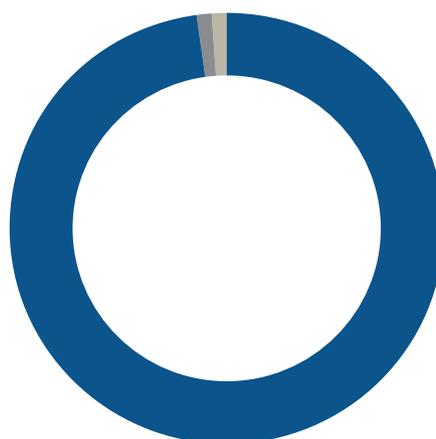
- Südschweiz 12%
- Genfersee 41%
- NW-Schweiz 27%
- Westschweiz 10%
- Deutschschweiz andere 10%

Nach Nutzungsarten



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

Nach Objektstrategien



- Bestand 98%
- Neubauprojekte 1%
- Bauland 1%

Inventar der Grundstücke per 31. Dezember 2020

WOHNLIEGENSCHAFTEN									
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 31.12.	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				1'441	43	517'977'528	595'712'261	23'222'396	8.6%
Oberrohrdorf	Badenerstrasse 6-12	AG	1963	32	0	6'963'840	10'260'000	478'594	12.7%
Bergdietikon	Egelseestrasse 8	AG	1983	7	1	3'122'338	3'965'000	163'583	5.7%
Holderbank	Schümel IV, Buchenweg 15; 4. Block	AG	2014	69	0	21'882'544	24'500'000	1'159'481	6.4%
Spreitenbach	Poststrasse 180	AG	1966	49	0	12'021'884	12'330'000	214'678	0.0%
Burgdorf	Eyfeldweg 1-3	BE	1956	18	0	2'622'442	3'271'000	156'300	0.8%
Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 76 c/d/e	BE	1996	24	0	8'466'191	8'941'000	489'640	5.2%
Hindelbank	Unterdorfweg 6-8	BE	1965	12	0	2'622'867	3'052'000	123'330	0.0%
Bern	Gotenstrasse 21	BE	1959	20	4	4'892'299	7'539'000	305'437	2.0%
Bern	Wylerfeldstrasse 11	BE	1975	24	3	4'798'216	4'851'000	230'493	1.2%
Kirchlindach	Lindachstrasse 15C	BE	1998	9	0	2'897'828	2'909'000	146'928	10.2%
Krauchthal	Aegerte 13	BE	1996	9	0	2'297'828	2'335'000	134'501	15.2%
Pratteln	Augsterheglstrasse 52+56	BL	1964	22	0	6'653'592	7'523'000	350'077	16.7%
Muttenz	Hofackerstrasse 61	BL	1974	85	0	9'770'570	10'620'000	550'000	0.0%
Basel	Erlenmatt (BP 1622)	BS	2015	48	0	19'764'001	28'840'000	1'106'533	2.6%
Basel	City-Gate, St. Jakobs-Strasse	BS	0	0	0	46'111'459	58'470'000	826'140	42.1%
Meyrin	Avenue Francois-Besson 22	GE	1967	28	1	7'756'614	10'370'000	490'485	1.7%
Meyrin	Mategnin 67-69	GE	1967	34	0	12'216'974	16'170'000	707'808	1.4%
Grand Lancy	Av. des Communes Réunies 76+62	GE	1967	162	9	41'564'391	43'520'000	1'610'061	0.0%
Bernex	Chemin de Pré-Polly 12	GE	1977	6	0	2'299'806	2'859'000	129'852	0.0%
Bernex	Sous-Le-Têt 27,28,30	GE	1970	22	0	9'627'318	12'490'000	557'076	3.6%
Genf	Rue de Lyon 14	GE	1960	20	2	12'065'987	13'100'000	133'293	0.0%
Vernier	Rue Grange Lévrier 12-13	GE	1976	47	0	16'156'902	18'760'000	874'256	2.1%
Versoix	Chemin de l'Ancien-Péage 2&4	GE	1963	70	3	23'841'658	25'370'000	1'203'142	0.2%
Le Landeron	Route de la Neuveville 43-43a-43b	NE	1902	24	0	5'861'951	5'809'000	286'824	11.0%
St-Aubin-Sauges	Rue du Senet 5	NE	1971	10	3	4'181'950	4'161'000	248'536	0.0%
Sargans	Ragazerstrasse 37a	SG	1994	11	0	2'910'756	3'094'000	177'355	15.0%
Lugano Pazzallo	Via al Gaggio (Haus A)	TI	0	0	0	8'187'650	8'274'261	104'270	18.9%
Locarno	Via Angelo Nessi 42	TI	1969	42	0	9'213'173	9'397'000	449'940	2.5%
Locarno	Via Dr. Giovanni Varesi 54/56	TI	1967	56	0	12'388'062	12'600'000	565'201	3.8%
Bellinzona	Via San Gottardo 6/8/10	TI	0	0	0	10'363'261	10'630'000	259'578	11.1%
Mézières	Ch. de L'Ancien Tram 2/6/10	VD	2012	55	0	17'871'646	20'910'000	1'070'100	2.7%
Lausanne	Chemin Aimé-Steinlen 10	VD	2002	12	0	5'960'094	7'751'000	352'080	1.7%
Payerne	Rue de la Gare 4-4bis	VD	1993	24	3	6'062'817	6'353'000	375'807	7.6%
Etoy	Clos Devant 2-4, Jura 1	VD	1992	24	2	8'994'580	10'850'000	530'934	4.5%
St. Prex	Chemin du Cherrat 8	VD	1974	19	0	4'491'126	5'725'000	248'004	0.0%
Servion	Chemin du Moléson 1,3,5,7	VD	1992	24	0	7'294'566	8'715'000	514'893	8.6%
Servion	Chemin du Vieux Collège 5&7	VD	1991	39	0	10'765'923	11'860'000	671'624	9.4%
Epalinges	Grand Chemin 59	VD	1984	9	0	3'256'649	3'708'000	193'143	0.0%
Aigle	Chemin des Dents du Midi 42	VD	1990	21	0	5'825'483	6'119'000	310'107	8.0%
Pully	Villardiez 40	VD	1965	10	0	3'051'492	3'202'000	138'279	0.0%
Lausanne	Route du Châtelard 52	VD	1970	39	9	14'196'780	14'950'000	606'106	11.8%

WOHNLIEGENSCHAFTEN									
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 31.12.	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
Bussigny	Rue de l'industrie 5	VD	1963	16	0	4'140'600	4'493'000	202'733	9.9%
Vevey	Ch. De Pomey 14a	VD	0	0	0	5'787'050	5'967'000	82'240	3.9%
Crissier	Chemin des Lentillières 5 d/g/e/f	VD	2020	0	0	40'253'792	49'860'000	1'411'640	43.5%
Vouvry	Vieux Port 5-7	VS	1964	45	0	9'559'689	10'620'000	382'666	0.0%
Martigny	Rue de Finettes 32	VS	1975	67	0	12'571'916	13'690'000	744'484	7.5%
Port-Valais	Aux Vieilles Chenevières	VS	2018	33	0	14'633'280	14'320'000	644'845	22.4%
Sion	Avenue de Pratifori 29	VS	1962	29	3	5'976'241	6'092'000	296'605	6.2%
Oberengstringen	Zürcherstrasse 153	ZH	1951	9	0	2'265'736	2'565'000	130'596	0.0%
Rümlang	Friedackerstrasse 7	ZH	1955	6	0	1'493'719	1'952'000	82'118	1.6%
LIEGENSCHAFTEN MIT GEMISCHTER NUTZUNG									
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 31.12.	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				79	28	48'863'731	46'720'000	1'543'976	4.7%
Basel	Kohlenberggasse 19-23	BS	1971	42	19	23'994'864	22'320'000	744'079	0.0%
Genf	Rue de Neuchâtel 9	GE	1959	13	2	7'779'610	8'511'000	203'323	0.0%
Solothurn	Oberer Winkel 1+3; Berntorstrasse 6	SO	1986	12	3	5'846'542	5'129'000	295'170	24.8%
Yverdon	Rue du Lac 49	VD	1960	12	4	11'242'714	10'760'000	301'404	0.0%
KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN									
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 31.12.	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				4	168	56'877'106	55'911'150	3'046'266	11.8%
Birsfelden	Rheinfelder Strasse 2	BL	1983	1	2	7'047'262	6'835'000	203'040	0.0%
Meyrin	Grenets 18	GE	1995	1	2	11'220'171	10'340'000	645'996	0.0%
Lausanne-Malley	Rue du Grand-Pré 8-10	VD	1940	2	14	12'867'450	12'867'450	455'588	0.0%
Baar	Langgasse 40 / Haldenstrasse 1/3/5	ZG	1903	0	150	25'742'223	25'868'700	1'741'642	20.6%
TOTAL FERTIGE BAUTEN				Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 31.12.	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				1'524	239	623'718'365	698'343'411	27'812'637	8.7%
NEUBAUPROJEKTE									
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 31.12.	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				-	-	5'324'518	5'324'518	-	0.0%
Kriens	Nidfelfdstrasse	LU	0	0	0	5'324'518	5'324'518	-	0.0%
TOTAL NEUBAUPROJEKTE				Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 31.12.	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				-	-	5'324'518	5'324'518	-	-
BAULAND									
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 31.12.	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				-	-	8'655'463	8'655'463	-	0.0%
Crissier En Chise 4/14 ^e	Parcelle 661	VD	0	0	0	8'655'463	8'655'463	-	0.0%
GESMATTOTAL				Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 31.12.	Mietzinsausfälle ⁹ in % des Sollmietertrags
				1'524	239	637'698'347	712'323'392	27'812'637	8.7%

⁹ Ohne Berücksichtigung von Inkassoverlusten

Jahresrechnung

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Vermögensrechnung¹⁰

AKTIVEN	31.12.2019 CHF	31.12.2020 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	1'138'160	3'403'759
Kurzfristige Forderungen	6'649'230	7'577'751
Aktive Rechnungsabgrenzungen	58'932	60'072
Total Umlaufvermögen	7'846'322	11'041'582
Anlagevermögen		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	8'687'375	8'655'462
Angefangene Bauten (inkl. Land)	82'748'905	5'324'518
Fertige Bauten	552'754'948	698'343'411
Total Anlagevermögen	644'191'228	712'323'391
Total Aktiven	652'037'550	723'364'973

PASSIVEN	31.12.2019 CHF	31.12.2020 CHF
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	7'945'230	11'930'425
Passive Rechnungsabgrenzungen	4'745'529	7'350'881
Hypotheken	153'384'710	161'001'285
Langfristige Rückstellungen	1'000'000	-
Latente Steuern	16'213'859	21'552'405
Total Fremdkapital	183'289'328	201'834'996
Nettovermögen	468'748'222	521'529'977
Total Passiven	652'037'550	723'364'973

¹⁰ Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

Erfolgsrechnung¹¹

	01.01. - 31.12.2019 CHF		01.01. - 31.12.2020 CHF	
Mietertrag netto	22'842'911	94.0%	25'248'427	90.8%
Soll Mietertrag	24'312'605	100.0%	27'812'639	100.0%
Minderertrag Leerstand	-1'430'339	-5.9%	-2'428'811	-8.7%
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkosten	-39'355	-0.1%	-135'400	-0.5%
Unterhalt Immobilien	-4'292'727	-17.7%	-6'927'757	-24.9%
Instandhaltung	-2'284'849	-9.4%	-2'856'552	-10.3%
Instandsetzung	-2'007'878	-8.3%	-4'071'205	-14.6%
Betriebsaufwand	-4'276'410	-17.6%	-4'884'919	-17.6%
Ver- und Entsorgungskosten	-36'718	-0.2%	-7'820	0.0%
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-1'398'565	-5.8%	-1'580'735	-5.7%
Forderungsverluste, Delkredereveränderungen	-56'374	-0.2%	597	0.0%
Versicherungen	-238'597	-1.0%	-250'642	-0.9%
Bewirtschaftungshonorare	-982'245	-4.0%	-1'060'434	-3.8%
Vermietungs- und Insertionskosten	-98'511	-0.4%	-416'939	-1.5%
Steuern und Abgaben	-886'338	-3.6%	-779'276	-2.8%
Übriger operativer Aufwand	-579'062	-2.4%	-789'670	-2.8%
Operatives Ergebnis	14'273'774	58.7%	13'435'751	48.3%
Sonstige Erträge	443'102	1.8%	280'769	1.0%
Zinsertrag	2'293	0.0%	24'429	0.1%
Übriger Ertrag	440'809	1.8%	256'340	0.9%
Finanzierungsaufwand	-641'937	-2.6%	-518'061	-1.9%
Hypothekarzinsen	-593'296	-2.4%	-473'502	-1.7%
Sonstige Passivzinsen und Spesen	-48'641	-0.2%	-44'559	-0.2%
Verwaltungsaufwand	-2'341'392	-9.6%	-2'517'606	-9.1%
Honorar Geschäftsführung	-2'106'668	-8.7%	-2'231'095	-8.0%
Honorare Anlagekomitee	-3'200	0.0%	-11'340	0.0%
Vergütung an Verwaltungsrechnung	-65'922	-0.3%	-60'880	-0.2%
Schätzungsaufwand	-103'272	-0.4%	-134'166	-0.5%
Revisionsaufwand	-58'561	-0.2%	-78'488	-0.3%
Übriger Verwaltungsaufwand	-3'769	0.0%	-1'637	0.0%
Ertrag/Aufwand aus Mutation Ansprüche	422'253		409'898	
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgaben	549'425		409'898	
Ausrichtung laufender Ertrag bei Rücknahmen	-127'172		-	
Nettoertrag des Rechnungsjahres	12'155'800		11'090'751	

¹¹ Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

	01.01. - 31.12.2019 CHF	01.01. - 31.12.2020 CHF
Total Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-	1'156'753
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-	1'156'753
Realisierter Erfolg Rechnungsjahr	12'155'800	12'247'504
Nicht realisierte Kapitalgewinne (netto)	9'145'771	19'456'214
Nicht realisierte Kapitalgewinne	19'107'213	29'180'526
Nicht realisierte Kapitalverluste	-4'635'483	-4'385'766
Veränderung latente Steuern	-5'325'959	-5'338'546
Gesamterfolg der Berichtsperiode	21'301'571	31'703'719

ENTWICKLUNG ANSPRUCHSBESTAND	01.01. - 31.12.2019 Ansprüche	01.01. - 31.12.2020 Ansprüche
Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode	280'623.1635	297'925.8844
Ausgaben	19'301.9612	13'074.9049
Rücknahmen	-1'999.2403	-
Bestand am Ende der Rechnungsperiode	297'925.8844	311'000.7893

ENTWICKLUNG NETTOVERMÖGEN	01.01. - 31.12.2019 CHF	01.01. - 31.12.2020 CHF
Nettovermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	421'093'534	468'748'222
Ausgabe von Ansprüchen	29'225'943	21'078'040
Rücknahme von Ansprüchen	-2'872'829	-
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	21'301'572	31'703'717
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres	468'748'222	521'529'979

ANLAGEGRUPPE GESUNDHEITSIMMOBILIEN SCHWEIZ



Georges-Jordil, Freiburg

Anlagentätigkeit und Ergebnisse

Portfolioentwicklung

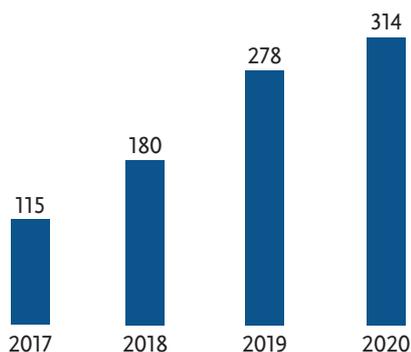
Im Verlauf des Berichtsjahrs wurde das Portfolio um ein elftes Objekt erweitert. Zum Jahresende erfolgte der Erwerb eines Grundstücks mit einem Projekt für eine neue Seniorenresidenz und ein Gesundheitszentrum in Orbe (VD). Das Projektvolumen beläuft sich auf insgesamt CHF 37.9 Millionen. Daneben wurden Investitionen in die laufenden Neubauprojekte in Crissier (VD) und Boudry (NE) getätigt - zusammen mit Orbe (VD) in der Höhe von insgesamt CHF 34.2 Millionen im Geschäftsjahr. In der Liegenschaft in Brunnen-Ingenbohl wurden im Jahr 2020 Umbau- und Renovationsprojekte mit einem Investitionsvolumen von insgesamt CHF 0.7 realisiert. Das Anlagevermögen stieg im Geschäftsjahr von CHF 278 Millionen (31.12.2019) auf CHF 314 Millionen per 31.12.2020.

Ende Dezember 2020 setzte sich das Portfolio aus sieben Bestandesliegenschaften, drei Neubauprojekten und einer Grundstücksparzelle im Miteigentum zusammen. Mit Blick auf die Nutzungsstruktur entfallen 53% (Vorjahr 61%) des Portfolios auf Kliniken, 16% (18%) auf medizinische Zentren, 12% (13%) auf Pflegeheime, 12% auf Seniorenresidenzen, 5% (6%) auf Wohnungen und 2% (2%) auf andere Nutzungsformen im Gesundheitssektor. Nach Abschluss der Neubauprojekte in Crissier, Boudry und Orbe werden 39% (44%) des Sollmietertrags durch Kliniken, 13% (16%) durch medizinische Zentren, 29% (18%) durch Alterswohnungen, 14% (16%) durch Pflegeheime, 3% (4%) durch Wohnungsnutzung und 2% (2%) durch andere Nutzungsformen im Gesundheitssektor generiert. Auf Grundlage der Marktwerte beträgt der Anteil der Liegenschaften mit medizinischer Nutzung 78% (78%) und derjenige der Liegenschaften ohne medizinische Nutzung 22% (22%).

Auf Basis der aktuellen Marktwerte werden 75% (84%) der Liegenschaften als Bestandsliegenschaften, 24% (15%) als Neubauprojekte und 1% (1%) als Bauland geführt. Eine Übersicht einschliesslich Grafiken befindet sich auf Seite 26.

Die gewichtete Restlaufzeit fixierter Mietverträge (Gewerbeflächen ohne Wohnungsnutzung) ging im Vergleich zum Vorjahr (21.0 Jahre) leicht zurück und liegt per Ende des Berichtsjahrs bei 19.5 Jahren.

Anlagevermögen in MCHF per 31. Dezember



Ankäufe von Liegenschaften

Kauf Landparzelle mit Projekt Seniorenresidenz und Gesundheitszentrum in Orbe (VD)

Ende 2020 erwarb die Anlagegruppe ein Grundstück in Orbe (VD) zusammen mit einem Neubauprojekt zur Erstellung von 80 Alterswohnungen und einem medizinischen Zentrum. Die Arbeiten am Bauprojekt haben bereits begonnen und werden voraussichtlich Ende 2022 fertiggestellt. Das Projekt wird schlüsselfertig von Orlati Real Estate SA geliefert. Die Firma CSC Construzioni SA, Niederlassung Lausanne, ist mit der Bauausführung beauftragt. Das Neubauprojekt befindet sich an einem gut erschlossenen Standort an der Orbe im rasch wachsenden Stadtteil Moulin.

Das Neubauprojekt besteht aus zwei miteinander verbundenen Gebäuden und umfasst 80 Alterswohnungen in den oberen Geschossen und mehreren medizinisch genutzte Flächen in den Erdgeschossen sowie einer Tiefgarage mit 96 Auto- und 5 Motorradplätzen. Die vermietbare Fläche beläuft sich auf insgesamt rund 6'800 m². Die Gebäude sind SEED-zertifiziert und erfüllen damit die Anforderungen an die Nachhaltigkeit. Die SEED Next-Generation-Living-Zertifizierung wurde von der Schweizerischen Gesellschaft für Nachhaltige Nachbarschaft in Anlehnung an den „One Planet Living (OPL) Ansatz“, Bioregional und den WWF International entwickelt.

Die Alterswohnungen (26x1.5-Zimmer, 39x2.5-Zimmer und 15x3.5-Zimmer) werden von der SwissEvolife SA als Betriebsgesellschaft verwaltet. Ein langfristiger und indexierter Mietvertrag über 20 Jahre wurde mit dem Betreiber abgeschlossen. Für die medizinisch genutzten Flächen bestehen langfristige Mietverträge mit spezialisierten Akteuren aus dem Gesundheitswesen: der Fondation Saphir für die Verwaltung einer Alzheimer-Wohngemeinschaft und ein temporäres Aufnahmezentrum, dem Etablissements Hospitaliers du Nord Vaudois (EhNV) für eine medizinische Permanence, der ASPMAD du Nord Vaudois (CMS) und Ärzten in mehreren Praxen, darunter eine Osteopathie- und Physiotherapiepraxis. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund CHF 37 Millionen.

Neubauprojekte

Neubauprojekt Alterswohnungen mit einem Gesundheitszentrum in Crissier (VD)

Das Neubauprojekt in Crissier (VD) geht seiner Fertigstellung entgegen; die Seniorenresidenz mit 100 Alterswohnungen wurde abgenommen und die ersten Mieter sind Anfang November eingezogen. Mit der Erstvermietung und der Verwaltung der Wohnungen wurde Alterimo Sàrl, Crissier, ein regional verankerter Liegenschaftsverwalter mit Spezialisierung auf die Vermietung von Alterswohnungen, beauftragt. Die Gestaltungsarbeiten für das medizinische Ambulatorium werden derzeit ausgeführt; die Abnahme ist für Mai 2021 geplant. Die Kliniken La Source, La Lignière und Arsanté bilden zusammen das Joint Venture «Maison de Santé Crissier SA» für den Betrieb des Ambulatoriums. Das städti-

sche Quartier «Oassis» bietet seinen Bewohnern zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, einen Kinderhort, eine Kinderkrippe und eine Bibliothek. Oassis soll die verschiedenen Generationen zusammenführen. Grünflächen und eine Quartier-App fördern das Quartierleben. Im Berichtsjahr betrug das Investitionsvolumen in dieses Projekt CHF 11.8 Millionen. Nach Abschluss des Projekts beläuft sich das Investitionsvolumen auf insgesamt CHF 49 Millionen. Die erwartete Bruttorendite liegt bei rund 5%.

Neubauprojekt Pflegeheim «Carpe Diem» mit Alterswohnungen in Boudry (NE)

Der Bau eines Pflegeheims mit 59 durch den Kanton bewilligten Pflegebetten und eines Anbaus mit 21 altersgerechten Wohnungen an der Adresse Chemin des Repaires 3 in Boudry (NE) macht Fortschritte. Das Gesamtinvestitionsvolumen für das Bauland und das Neubauprojekt beläuft sich auf CHF 28.3 Millionen bei einer erwarteten Bruttorendite von rund 4.6%. Für den Betrieb zeichnet das Unternehmen EMS Les Peupliers verantwortlich, das seit mehr als 30 Jahren eine Seniorenresidenz mit 37 Betten in Boudry verwaltet. Die Pflegebetten zweier Pflegeheime aus umliegenden Gemeinden (Les Jonchères in Bevaix und La Chomette in Chaux-de-Fonds) werden in diesem neuen Pflegeheim namens «Carpe Diem» zusammengeführt. Die Liegenschaft befindet sich in einem ruhigen, von Weinbergen umgebenen Wohnquartier. In der Region ist aufgrund der demografischen Entwicklung künftig mit einer hohen Nachfrage nach Plätzen in Pflegeheimen und Alterswohnungen zu rechnen. Das Projekt wird durch Implenia AG, Dietlikon, als Totalunternehmer realisiert. Patrimonium Asset Management ist für die Begleitung der Bauarbeiten verantwortlich, die Anfang 2020 begonnen haben und Ende 2021 abgeschlossen sein dürften. Insgesamt wurden bis zum 31.12.2020 CHF 10.6 Millionen in dieses Projekt investiert.

Umbauprojekte

Renovation von 10 Einzelzimmern in der Seeklinik, Brunnen

Im dritten Stock des rechten Flügels der Seeklinik in Ingenbohl-Brunnen (SZ) wurden zehn Einzelzimmer komplett renoviert. Die Renovation der Zimmer und Bäder erfolgte nach demselben Standard wie bei den bereits renovierten Zimmern im linken Flügel. Das Investitionsvolumen belief sich auf CHF 1.2 Millionen. Die Jahresmiete der Klinik wurde nach Abschluss der Umbauarbeiten angepasst. Die Nachfrage nach stationären Behandlungsmöglichkeiten für Personen, die von einer Depression oder einem beruflich bedingten Burn-out betroffen sind, verzeichnet einen konstanten Anstieg.

Renovation der Gebäudehülle an der Rue de la Jardinière 155, La Chaux-de-Fonds

Die Renovation der Gebäudehülle an der Rue de la Jardinière 155 in La Chaux-de-Fonds wurde im Sommer 2020 abgeschlossen. Mit seiner neuen architektonischen Identität wirkt das Gebäude sehr attraktiv. Die Arbeiten wurden durch den Verkäufer auf eigene Rechnung ausgeführt. Zur Erinnerung: Die Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz hatte das Gebäude im Dezember 2019 erworben. Die Mieterträge stammen zu 63% aus der Nutzung als Behindertenwerkstatt. Sie wird von der «Fondation Les Perce-Neige» be-

trieben. Diese Stiftung ist mit 36 Standorten und rund 650 Mitarbeitenden der größte Anbieter von Betreuungs- und Unterstützungsmöglichkeiten für Menschen mit Beeinträchtigungen im Kanton Neuenburg. Es besteht ein langfristiger Mietvertrag über 15 Jahre mit dieser Stiftung. Der Rest der Mieterträge stammt aus einer gewerblichen Nutzung (Uhrenindustrie) und Lagerräumen.

Um- und Ausbau der Rennbahnklinik in Muttenz

Im dritten Stock des bestehenden Gebäudes an der Kriegackerstrasse 100, Muttenz, wurden zusätzliche Räumlichkeiten von 382 m² Fläche für die Rennbahnklinik mit einem weiteren Operationssaal und den zugehörigen Vorbereitungsräumen geschaffen. Im an das Gebäude angrenzenden Teil wurden sieben neue Krankenzimmer erstellt; die zusätzlich gewonnene Fläche misst 182 m². Die neuen Klinikräume und die Krankenzimmer sind durchgehend klimatisiert und entsprechen den modernsten Pflegeanforderungen. Sie wurden plangemäss im Juli/August 2020 in Betrieb genommen. Die entsprechenden Investitionen wurden durch den früheren Besitzer des Gebäudes und der Rennbahnklinik getätigt.

Entwicklungsprojekte

Miteigentum Baulandparzelle „En Chise“ (1/14) in Crissier (VD)

Im Dezember 2019 hat die Anlagegruppe für rund CHF 2.2 Millionen einen Miteigentumsanteil von 1/14 an einer Baulandparzelle in Crissier (VD) erworben. Die Baulandparzelle befindet sich gegenüber dem Quartier «OASSIS» an einem für die Entwicklung der Gemeinde wichtigen Standort, da er als Verbindung der neueren Quartiere mit dem Dorfzentrum dienen kann. Das auf der Parzelle geplante Quartier «En Chise» soll Wohnen und kommerzielle Nutzung verbinden. Die Parzelle befindet sich wie «OASSIS» in der Nähe von Lausanne und ist gut erschlossen. Bis 2022 soll eine direkte Busverbindung nach Lausanne entstehen. Zurzeit läuft das Quartierplanverfahren mit einer geplanten Umnutzung von industrieller zu gemischter Nutzung. Die öffentliche Auflegung des Quartierplans erfolgte im Dezember 2020. Verschiedene Einsprachen sind bei der Gemeinde eingegangen und werden nun behandelt. Das Grundstück wird in der Bilanz zu Gestehungskosten geführt. Der Verkehrswert liegt über den Gestehungskosten.

Aufstockungsprojekte

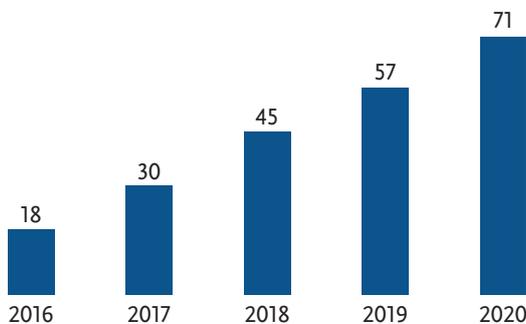
Die Anlagegruppe hat drei Studien zu einer möglichen Aufstockung der Bestandesliegenschaften in La Chaux-de-Fonds, Freiburg und Genf in Auftrag gegeben. Für die potenziellen Aufstockungen um zwei bis drei weitere Etagen werden die Nutzung als Wohnungen, Alterswohnungen oder Vermietung an den Betreiber geprüft. Zugleich werden diese Projekte in wirtschaftlicher Hinsicht durch die Fachpersonen der Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz evaluiert.

Finanzierung

Per 31. Dezember 2020 belief sich die Fremdfinanzierungsquote auf 24.8% (Vorjahr 28.3%). Somit liegt sie nach wie vor innerhalb der strategischen Bandbreite von 15-30%.

Die gewichtete Verzinsung der Fremdfinanzierungen sank per 31.12.2020 von 1.02% auf 0.64%. Alle neuen Finanzierungen erfolgten mit einer kurzfristigen Hypothek mit einer Laufzeit von einem Monat und einer Verzinsung von 0.65% (2019: 0.80%). Ein Hypothekarkredit wurde im September 2020 um fünf Jahre verlängert; der Zinssatz beträgt neu 0.60% (2019: 1.92%). Im Berichtsjahr wurden im Rahmen der Wiederaanlage der Ausschüttung und von zwei Kapitalabrufen Ansprüche im Wert von CHF 23'390'099 ausgegeben. Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2020 erfolgte am 29. Mai 2020. Es wurden CHF 1.9 Millionen in bar ausgeschüttet und CHF 5.5 Millionen kostenlos wieder angelegt. Die offenen Kapitalzusagen betragen per Ende Dezember 2020 CHF 42.4 Millionen.

Anzahl Anleger per 31. Dezember



Ertragsentwicklung und Gesamterfolg

Das Wachstum des Portfolios geht in erster Linie auf die Ankäufe Ende 2019 zurück und ist der Grund für die Erhöhung des Sollmietertrags auf CHF 11.7 Millionen für die Periode vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 (Vorjahr CHF 8.1 Millionen). Die Mietausfallquote erhöhte sich im Zeitraum vom 01.01. bis zum 31.12.2020 auf 1.6% (gegenüber 0.3%). Grund hierfür sind die Leerstände in den Obergeschossen der Liegenschaft in Muttenz. Der Vermietungsprozess ist im Gange und wird mit Hilfe von Adimmo, Basel, einer lokalen spezialisierten Agentur durchgeführt.

Das durch den Bundesrat angeordnete temporäre Verbot von nicht dringenden Behandlungen und Operationen in der Zeit vom 17. März bis zum 26. April 2020 und die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie betrafen die im Portfolio vertretenen Betreiber in unterschiedlichem Ausmass. Es wurde eine Reihe von Vereinbarungen über Mietzinsaufschübe mit Staffelungen von neun bis zwölf Monaten geschlossen. Auf Grund der Covid-19-Pandemie waren im Jahre 2020 keine Mietzinsausfälle zu verzeichnen. Die Geschäftsmodelle der Betreiber der Portfolioliegenschaften sind solide; der Umsatzrückgang im Frühjahr 2020 konnte im Verlauf des zweiten Halbjahres 2020 teilweise kompensiert werden.

Die Aufwendungen für den Unterhalt der Liegenschaften beliefen sich auf 6.9% des Sollmietertrags und liegen damit leicht über dem Vorjahr (5.5%). Die Wohnungen in den Lie-

genschaften in Freiburg und Genf werden bei Mieterwechseln regelmässig in Stand gesetzt oder renoviert, um ihre Wiedervermietung sicherzustellen. Bei den mit den Kliniken abgeschlossenen Mietverträgen handelt es sich um «Core and Shell»-Verträge, bei denen der Unterhalt des Innenausbau auf Kosten des Betreibers/Mieters präzise festgelegt ist, ebenso der Unterhalt der Gebäudehülle und der wesentlichen technischen Anlagen zulasten des Eigentümers. Der operative Aufwand fällt mit 7.6% des Sollmietertrags höher aus als im Vorjahr. Deshalb liegt die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) für 2020 bei 80.1% gegenüber 84.0% im Vorjahr. Der Nettoertrag für das Berichtsjahr beträgt CHF 9.1 Millionen (Vorjahr CHF 7.6 Millionen). Einschliesslich der nicht realisierten Kapitalgewinne auf den erworbenen Objekten, der positiven Marktwertentwicklung der Portfoliobestandteile anlässlich der Bewertungsaktualisierung und des Mehrwerts aus dem Projekt in Crissier beträgt das Gesamtergebnis für das Berichtsjahr CHF 10.7 Millionen (Vorjahr CHF 12.3 Millionen).

Wertentwicklung Liegenschaften

Die Schätzungen der Liegenschaften werden je rund hälftig per 31. Dezember und 30. Juni aktualisiert; zuständig ist der unabhängige Schätzungs-experte Wüest Partner AG. Die Bewertungen der Liegenschaften der Clinique CIC in Montreux-Clarens, der Seeklinik in Ingenbohl-Brunnen und der Liegenschaften in Freiburg und Genf wurden Ende Juni 2020 aktualisiert. Die Liegenschaften in Wabern-Köniz, Muttenz und La Chau-de-Fonds wurden per 31.12.2020 bewertet. Die Bewertungen der Neubauprojekte in Boudry, Crissier (OASIS) und Crissier (En Chise) wurden ebenfalls per 31.12.2020 aktualisiert.

Im Rahmen der Schätzungs-runde per Ende Juni 2020 aktualisierte Wüest Partner AG die Bewertungen von vier Bestandsliegenschaften im Gesamtwert von CHF 139.5 Millionen. Zwei Liegenschaften wurden höher, die beiden anderen tiefer bewertet. Die Ende Dezember 2020 vorgenommenen aktualisierten Bewertungen von sechs Bestandsliegenschaften ergaben einen Gesamtwert von CHF 150.2 Millionen. Drei Liegenschaften wurden höher, die drei anderen tiefer bewertet. Insgesamt verzeichneten diese sechs Bestandsliegenschaften im Jahr 2020 einen Netto-Wertanstieg von CHF 1.8 Millionen. Der durchschnittliche Diskontsatz sank gegenüber dem Vorjahr auf 3.42% (Vorjahr 3.70%). Die Bandbreite der Diskontsätze beträgt im Jahr 2020 3.20% bis 4.00%.

Transaktionen und Neubauprojekte 01.01. – 31.12.2020

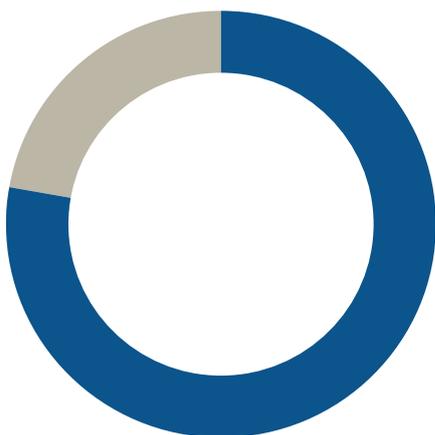
NEUBAUPROJEKTE	Datum	Investitionen
Oassis, Crissier (VD)	01.01 - 31.12.2020	11'841'186
Boudry (NE)	01.01 - 31.12.2020	10'582'910
Total		22'424'096

KÄUFE NEUBAUPROJEKTE	Datum	Investitionen
Orbe (VD)	22.12.2020 ⁸	11'815'097
Total		11'815'097

⁸ Grundbucheintragung ausstehend

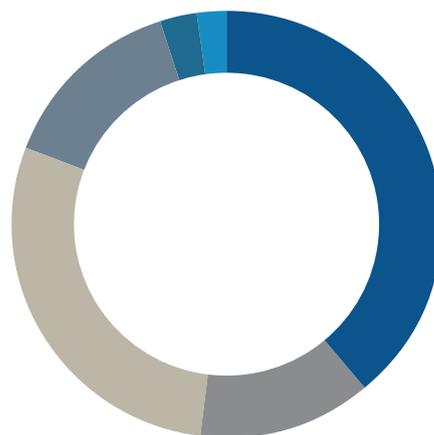
Portfolio Struktur per 31. Dezember 2020

Nach Nutzungsarten
Basis Marktwert



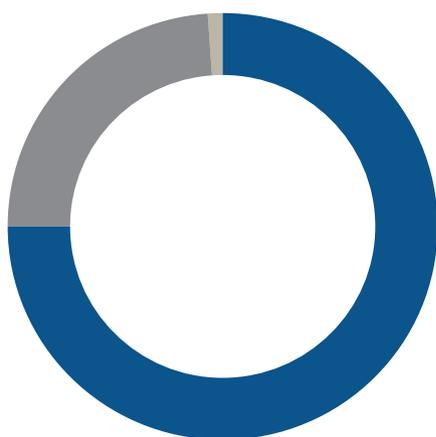
- Mit medizinischer Nutzung 78%
- Ohne medizinische Nutzung 22%

Nach Nutzungsarten
Basis Sollmieteinnahmen



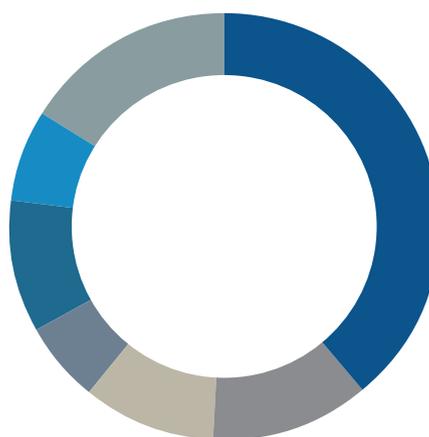
- Klinik 39%
- Medizinisches Zentrum 13%
- Altermgerechtes Wohnen 29%
- Pflegeheim 14%
- Wohnen 3%
- Gesundheitsnutzung sonst 2%

Nach Objektstrategie



- Bestand 75%
- Neubauprojekt 24%
- Bauland 1%

Nach Regionen



- VD 39%
- BE 12%
- FR 10%
- GE 6%
- SZ 10%
- BL 16%

Inventar der Grundstücke per 31. Dezember 2020

FERTIGE BAUTEN							
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 31.12.	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				219'900'406	234'509'127	11'663'028	1.6%
Wabern-Köniz	Mohnstrasse 4	BE	1973	33'299'360	37'340'000	1'600'981	-3.0%
Muttenz	Kriegackerstrasse 100	BL	2013	49'563'928	51'240'000	2'276'265	-4.0%
Fribourg	Rue Georges-Jordil 2/4	FR	1996	30'205'800	30'370'000	1'715'580	-0.1%
Genève	Rue Maunoir 26	GE	1991	17'540'141	19'750'000	1'052'988	-0.1%
La Chaux-de-Fonds	Jardinière 155	NE	1960	5'403'757	5'350'000	269'952	-17.2%
Brunnen-Ingenbohl	Gersauerstrasse 8	SZ	1857	32'304'825	32'546'584	1'594'491	0.0%
Montreux-Clarens	Rue Du Lac 92	VD	1963	51'582'597	57'912'543	3'152'772	0.0%

NEUBAUPROJEKTE							
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 31.12.	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				75'326'621	77'074'883	42'090	0.0%
Boudry	Chemin des Repaires 3	NE	2020	16'403'855	16'403'855	-	0.0%
Orbe	Route des Granges St-Martin 1-3	VD	2022	11'815'097	11'815'097	-	0.0%
Crissier	Oassis Crissier	VD	2021	47'107'669	48'855'931	42'090	0.0%

BAULAND							
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 31.12.	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				2'173'664	2'173'664	-	0.0%
Crissier	En Chise 1/14 ^e	VD	-	2'173'664	2'173'664	-	0.0%

GESAMTTOTAL				Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 31.12.	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				297'400'691	313'757'674	11'705'118	1.6%

Jahresrechnung

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Vermögensrechnung¹²

AKTIVEN	31.12.2019	31.12.2020
	CHF	CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	782'881	1'831'205
Kurzfristige Forderungen	2'264'604	1'351'862
Aktive Rechnungsabgrenzungen	238'480	32'992
Total Umlaufvermögen	3'285'965	3'216'059
Anlagevermögen		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	2'181'847	2'173'664
Angefangene Bauten (inkl. Land)	42'152'495	77'074'883
Fertige Bauten	230'832'506	234'509'127
Total Anlagevermögen	275'166'848	313'757'674
Langfristige Forderungen	3'050'880	2'955'488
Total Aktiven (Gesamtvermögen)	281'503'693	319'929'221

PASSIVEN	31.12.2019	31.12.2020
	CHF	CHF
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2'351'370	8'534'143
Langfristige Verbindlichkeiten	1'300'000	-
Passive Rechnungsabgrenzungen	3'482'785	2'594'726
Hypotheken	77'939'500	77'852'000
Latente Steuern	2'877'900	5'153'198
Total Fremdkapital	87'951'555	94'134'067
Nettovermögen	193'552'138	225'795'154
Total Passiven	281'503'693	319'929'221

¹² Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

Erfolgsrechnung¹³

	01.01. - 31.12.2019 CHF		01.01. - 31.12.2020 CHF	
Mietertrag netto	8'008'575	68.4%	11'515'476	98.4%
Soll Mietertrag	8'032'053	100.0%	11'705'118	100.0%
Minderertrag Leerstand	-23'445	-0.3%	-189'642	-1.6%
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkosten	-33	0.0%	-	0.0%
Unterhalt Immobilien	-175'943	-1.5%	-495'091	-4.2%
Instandhaltung	-175'261	-2.2%	-314'732	-2.7%
Instandsetzung	-682	0.0%	-180'359	-1.5%
Betriebsaufwand	-439'366	-3.8%	-811'228	-6.9%
Ver- und Entsorgungskosten	-2'140	0.0%	-777	0.0%
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-106'418	-1.3%	-234'658	-2.0%
Versicherungen	-54'709	-0.7%	-79'284	-0.7%
Bewirtschaftungshonorare	-94'683	-1.2%	-177'811	-1.5%
Vermietungs- und Insertionskosten	-619	0.0%	-267	0.0%
Steuern und Abgaben	-160'947	-2.0%	-295'831	-2.5%
Übriger operativer Aufwand	-19'850	-0.2%	-22'600	-0.2%
Operatives Ergebnis	7'393'266	63.2%	10'209'157	87.2%
Sonstige Erträge	40'781	0.3%	189'352	1.6%
Zinsertrag	-	0.0%	162'165	1.4%
Übriger Ertrag	40'781	0.5%	27'187	0.2%
Finanzierungsaufwand	-452'434	-3.9%	-624'241	-5.3%
Hypothekarzinsen	-437'367	-5.4%	-612'400	-5.2%
Sonstige Passivzinsen und Spesen	-14'012	-0.2%	-11'841	-0.1%
Bankspesen und Kommissionen Hypotheken	-1'055	0.0%	-	0.0%
Verwaltungsaufwand	-703'834	-6.0%	-1'179'305	-10.1%
Honorar Geschäftsführung	-612'785	-7.6%	-1'030'591	-8.8%
Vergütung an Verwaltungsrechnung	-22'166	-0.3%	-26'814	-0.2%
Schätzungsaufwand	-52'037	-0.6%	-71'245	-0.6%
Revisionsaufwand	-14'027	-0.2%	-43'283	-0.4%
Übriger Verwaltungsaufwand	-2'819	0.0%	-7'372	-0.1%
Ertrag/Aufwand aus Mutation Ansprüche	1'384'279		561'791	
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgaben	1'384'279		547'415	
Übriger Erfolg			14'376	
Nettoertrag des Rechnungsjahres	7'662'058		9'156'755	

¹³ Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

	01.01. - 31.12.2019 CHF	01.01. - 31.12.2020 CHF
Total Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-	-
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-	-
Realisierter Erfolg Rechnungsjahr	7'662'058.00	9'156'755
Nicht realisierte Kapitalgewinne (netto)	4'642'671.00	1'566'652
Nicht realisierte Kapitalgewinne	5'299'676.00	5'620'758
Nicht realisierte Kapitalverluste	-	-1'778'808
Veränderung latente Steuern	-657'005.00	-2'275'298
Gesamterfolg der Berichtsperiode	12'304'729.00	10'723'407
ENTWICKLUNG ANSPRUCHSBESTAND	01.01. - 31.12.2019 Ansprüche	01.01. - 31.12.2020 Ansprüche
Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode	124'409.4217	160'796.3593
Ausgaben	36'386.9377	24'926.3995
Bestand am Ende der Rechnungsperiode	160'796.3594	185'722.7588
VERÄNDERUNG NETTOVERMÖGEN	01.01. - 31.12.2019 CHF	01.01. - 31.12.2020 CHF
Nettovermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	149'494'136	193'552'137
Ausgabe von Ansprüchen	34'996'993	23'390'099
Ausschüttungen	-9'898'187	-7'407'219
Wiederanlage	6'654'466	5'536'728
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	12'304'729	10'723'408
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres	193'552'137	225'795'153

VERWALTUNGSRECHNUNG (STAMMVERMÖGEN) PATRIMONIUM ANLAGESTIFTUNG

Vermögensrechnung¹⁴

AKTIVEN	31.12.2019 CHF	31.12.2020 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	74'285	54'210
Kurzfristige Forderungen	68'159	74'444
Total Umlaufvermögen	142'444	128'654
Total Aktiven	142'444	128'654

PASSIVEN	31.12.2019 CHF	31.12.2020 CHF
Fremdkapital		
Übrige Verbindlichkeit	-13'000	-
Passive Rechnungsabrenzungen	-27'610	-26'820
Nettovermögen	-100'000	-100'000
Gewinnvortrag	-1'834	-1'834
Erfolg Geschäftsjahr	-	-
Total Stiftungskapital	-101'834	-128'654
Total Passiven	-142'444	-128'654

¹⁴ Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

Erfolgsrechnung¹⁵

ERTRAG	01.01. - 31.12.2019 CHF	01.01. - 31.12.2020 CHF
Beiträge Anlagegruppen	70'506	87'694
Total Ertrag	70'506	87'694

AUFWAND	01.01. - 31.12.2019 CHF	01.01. - 31.12.2020 CHF
Organe und Anlageversammlung	-32'290	-35'328
Revisionsaufwand	-731	-3'231
Aufsicht	-10'778	-13'933
Beiträge	-14'350	-14'350
Verwaltungsaufwand	-12'358	-20'851
Total Aufwand	-70'506	-87'694
Erfolg Geschäftsjahr	-	-

¹⁵ Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

ANHANG

1. Grundlagen und Organisation

Rechtsform und Zweck

Die Patrimonium Anlagestiftung ist eine Stiftung nach den Art. 80 - 89bis des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB), deren Zweck auf die Anlage und Verwaltung von Vorsorgegeldern beschränkt ist und welche die Spezialvorschriften des BVG und dessen Ausführungsbestimmungen (z.B. ASV, BVV 1, BVV 2) zu beachten hat. Soweit das BVG und seine Ausführungsbestimmungen keine auf die Anlagestiftungen anwendbare Regelung vorsehen, sind subsidiär die allgemeinen Bestimmungen des Stiftungsrechts anwendbar (Art. 53g BVG).

Die Patrimonium Anlagestiftung hat ihren Sitz in Baar ZG und wurde am 23. Oktober 2009 gegründet. Sie führt die Anlagegruppen Wohnimmobilien Schweiz und 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	27.10.2020
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 vier 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 geschäftsbesorgende 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

Christoph Syz

Geschäftsführer Stellvertreter

Alain Stocker

Finanzen & Controlling

Hanspeter Berchtold*

Immobilien An- & Verkauf

Armin Gote

Portfoliomanager Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Vivian Moreau

Portfoliomanager Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Olivier Meyer

Technical Team (Bauteam)

*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 ernennt 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 Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) beaufsichtigt.

Risikomanagement und interne Kontrollen

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

Das Investment Controlling 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: der Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Patrimonium Asset Management AG. Die Transaktion der Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz in Orbe (Kauf Landparzelle mit Neubauprojekt).

Der Verkäufer Avni Orlati ist gleichzeitig als TU beauftragt, Minderheitsaktionär bei der Betreibergesellschaft und Minderheitsaktionär bei PCOI (Patrimonium Commercial Opportunity I), die von Patrimonium Asset Management AG geführt wird. Weitere Nahestehende sind auf Seite 36 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 freierlicher 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

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 durchschnittlichen 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. Der Kurzbericht des Schätzungsexperten Wüest Partner AG ist auf Seite 41 abgedruckt.

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

Berechnung und Publikation Nettoinventarwert (NAV)

Der Nettoinventarwert (NAV) pro Anspruch wird monatlich anfangs Folgemonat publiziert. Der NAV wird auf Basis der Erwartungsrechnung berechnet und vierteljährlich mit den effektiven Zahlen abgestimmt.

Die Liegenschaften werden jährlich mindestens einmal neu bewertet. Allfällige Wertveränderungen werden zum Zeitpunkt der Neuschätzung im NAV berücksichtigt. Der erwartete Erfolg von Neubauprojekten, der aus der Differenz zwischen dem Schätzwert von Wüest Partner AG per Projektende und den Projektkosten resultiert, wird gleichmässig auf die Projektdauer verteilt und monatlich im NAV berücksichtigt. Bei einem negativen erwarteten Erfolg wird das Niederstwertprinzip angewendet. Der im Jahresbericht 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. Bau- und Entwicklungsprojekte 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 (Bandbreite 40%-100%) sowie Gesundheitsimmobilien ohne medizinische Nutzung (Bandbreite 0% - 60%).

Der Stiftungsrat hat per 27. Oktober 2020 die Anlagerichtlinien angepasst. Die Bandbreiten für Gesundheitsimmobilien mit medizinischer Nutzung wurde dabei auf 40 bis 100% erweitert (alt 40-80%), die Bandbreiten für Gesundheitsimmobilien ohne medizinische Nutzung auf 0 bis 60% (alt 20-60%). Mit der Anpassung der Bandbreiten ist eine Flexibilisierung verbunden, die Anlagestrategie bleibt grundsätzlich unverändert.

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

Organisation der Anlagetätigkeit

Die Anlagerichtlinien werden durch den Stiftungsrat festgelegt. Patrimonium Asset Management AG ist im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages mit der Verwaltung und Führung 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 Renovierungen 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 8 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, Livit SA Real Estate Management, Lausanne, und Adimmo AG, Basel unterstützt. Hauswartungen sind teilweise an Hauswartprofis AG, Prilly, 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.

Die Liegenschaft «En Chise» in Crissier (VD) wird im Miteigentum mit einem Anteil von 4/14 gehalten. Die weiteren Miteigentümer sind die Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz, Patrimonium Commercial Opportunity I und private Investoren.

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 entscheidet über Erwerb und Verkauf sowie über grössere Renovierungen und Sanierungen von Immobilien. Das Investmentkomitee besteht aus Ruedi Stutz, Christoph Syz und Hans Peter Berchtold.

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, Bolliger Immobilier SA, La Chaux-de-Fonds, und Alterimmo Sàrl., Crissier. Seit 1. Januar 2019 wird die Liegenschaftsbuchhaltung durch Privera AG, Gümligen, zentral geführt.

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

Abweichung von Anlagerichtlinien

Der Verkehrswert von drei Liegenschaften überschreitet je den Anteil von 15% am Anlagevermögen und verletzt damit die Bestimmung des Artikels 2.4 Ziffer IV der Anlagerichtlinien (der Verkehrswert eines Grundstücks darf höchstens 15% des Anlagevermögens der Anlagegruppe betragen). Mit weiteren Zukäufen von Liegenschaften im Rahmen des Wachstums der Anlagegruppe und der Diversifikation des Portfolios wird erwartet, dass sich der Anteil der einzelnen Liegenschaften reduziert. Der Stiftungsrat hat diesem Vorgehen zugestimmt. Die Oberaufsichtskommission wurde über diesen Sachverhalt informiert und hat dem Vorgehen zugestimmt.

Sacheinlagen

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Sacheinlagen durchgeführt.

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 18 und 19 hervor. Auf den Seiten 10 bis 12 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 28 und 29 hervor. Auf den Seiten 22 bis 24 sind die Anlagetätigkeit und Ergebnisse erläutert.

4. Erläuterung weiterer Positionen der Jahresrechnung der Anlagegruppe

Hypotheken

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

ART HYPOTHEK	BETRAG PER 31.12.2019	BETRAG PER 31.12.2020	LAUFZEIT BIS
Liborhypothek	36'034'710	9'200'000	12.09.2021
Saronhypothek	-	20'000'000	02.12.2021
Saronhypothek	-	30'888'284	04.12.2021
Privatplatzierung	20'000'000	-	31.12.2020
Fester Vorschuss	25'000'000	-	15.01.2020
Fester Vorschuss	50'000'000	75'000'000	14.01.2021
Festzinshypothek	850'000	-	31.12.2020
Festzinshypothek	10'000'000	10'000'000	31.03.2025
Festzinshypothek	1'500'000	1'500'000	31.12.2021
Festzinshypothek	10'000'000	10'000'000	30.06.2026
Festzinshypothek	-	4'163'000	19.08.2029
Liborhypothek	-	250'000	05.05.2021
	153'384'710	161'001'284	

Die durchschnittliche Verzinsung der Fremdfinanzierungen betrug per Stichtag 31. Dezember 2020 0.29% (Vorjahr 0.22%).

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

ART HYPOTHEK	BETRAG PER 31.12.2019	BETRAG PER 31.12.2020	LAUFZEIT BIS
Liborhypothek	62'547'000	-	1 Jahr
Liborhypothek	-	51'847'000	01.07.2021
Liborhypothek	-	3'500'000	25.11.2021
Saronhypothek	-	7'700'000	21.12.2021
Festzinshypothek	15'392'500	-	11.06.2020
Festzinshypothek	-	14'805'000	11.09.2025
	77'939'500	77'852'000	

Die durchschnittliche Verzinsung der Fremdfinanzierungen betrug per Stichtag 31. Dezember 2020 0.64% (Vorjahr 1.02%).

Honorar geschäftsführende Gesellschaft

Für die Leitung und Verwaltung der Anlagestiftung 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 2020 wurde der Anlagegruppe eine Management Fee in Höhe von 0.35% + MWST (Vorjahr 0.32% + MWST) belastet.

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Im Geschäftsjahr 2020 wurde der Anlagegruppe eine Management Fee in Höhe von 0.40% + MWST (Vorjahr 0.31% + 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.

Ausweis von Vertriebs- und Betreuungssentschädigungen sowie Rückerstattungen

Die Patrimonium Anlagestiftung vereinnahmte oder vergütete keine Vertriebs- und Betreuungssentschädigung oder Rückerstattungen im Geschäftsjahr 2020.

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.

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Für die Erstellung der Neubauprojekte, Renovationen und Umbauten wurde der Anlagegruppe 2.31% auf einem Investitionsvolumen von CHF 18.8 Millionen (Vorjahr 2.85% auf CHF 28.3 Mio.) belastet.

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Für die Erstellung der Neubau-, Erweiterungsprojekte und Bauprojekte wurde der Anlagegruppe eine Kommission von 2.56% des Investitionsvolumens von CHF 23.6 Millionen belastet (Vorjahr 2.59% von CHF 25.5 Millionen).

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 nur belastet, wenn ein Einwertungsgewinn realisiert werden kann.

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden der Anlagegruppe Kommissionen von 0.93% (Vorjahr 0.9%) des Transaktionsvolumens belastet.

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden der Anlagegruppe Kommissionen von 1% (Vorjahr 0.85%) des Transaktionsvolumens belastet.

5. Erläuterungen zu Positionen der Verwaltungsrechnung

Organe und Anlegerversammlung

Die Honorare für die Stiftungsräte richteten sich im Geschäftsjahr 2020 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 2020 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 500.1 Millionen (Vorjahr CHF 467.9 Mio.) verpfändeten Aktiven.

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Bei der Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz bestanden über den gesamten Immobilienbestand Eigentumsbeschränkungen per Bilanzstichtag von CHF 234.5 Millionen (Vorjahr CHF 230.7 Mio.) verpfändeten Aktiven.

Solidarhaftung

Es bestehen keine Solidarhaftungen.

Nicht bilanzierte Verpflichtungen

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Per Bilanzstichtag bestehen nicht bilanzierte Verpflichtungen in Höhe von CHF 21.5 Millionen (Vorjahr CHF 29.4 Mio.). Beim Bauprojekt in Lugano-Pazzallo (TI) beträgt die nicht bilanzierte Verpflichtung per 31.12.2020 CHF 0.1 Millionen, beim Bauprojekt in Crissier (VD) CHF 2.9 Millionen, beim Bauprojekt in Basel-Stadt (BS) CHF 1.6 Millionen und beim Bauprojekt in Kriens (LU) 16.9 Millionen.

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Per Bilanzstichtag bestehen nicht bilanzierte Verpflichtungen in Höhe von CHF 36.9 Millionen (Vorjahr CHF 37.2 Mio.). Beim Bauprojekt in Boudry CHF 11.4 Millionen, beim Umbauprojekt in Ingenbohl-Brunnen (SZ) CHF 0.46 Millionen, beim Bauprojekt in Crissier (VD) CHF 13.4 Millionen, und beim Entwicklungsprojekt in Orbe (VD) CHF 24.9 Millionen.

8. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 und dem 9. April 2021 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche sich auf die vorliegende Jahresrechnung auswirken.

Beschlussfassung des Stiftungsrates zur Jahresrechnung und Antrag an die Anlegerversammlung

Der Stiftungsrat der Patrimonium Anlagestiftung hat den vorliegenden Jahresbericht 2020 am 9. April 2021 beraten. Er unterbreitet ihn mit dem vorliegenden Inhalt und in der vorliegenden Form der Anlegerversammlung der Patrimonium Anlagestiftung zur Beschlussfassung und Genehmigung.

Patrimonium Anlagestiftung

Kurzbericht der Immobilien-Schätzungsexperten
per 31. Dezember 2020

1 Auftrag

Die Bewertungen der von der Patrimonium Anlagestiftung im Zeitraum von 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 neu erworbenen Liegenschaften wurden von der Wüest Partner AG durchgeführt. Die Liegenschaften der Patrimonium Anlagestiftung wurden anlässlich der Akquisitionen von Wüest Partner als unabhängigen Bewertungsexperten einzeln besucht und bewertet.

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

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

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

2 Bewertungsstandards

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

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

3 Bewertungsmethode

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

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

4 Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Zürich, den 1. März 2021

Wüest Partner AG



Andreas Ammann (Partner)



Matthias Weber (Partner)

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 18 bis 20 und 28 bis 30), Bilanz und Erfolgsrechnung der Verwaltungsrechnung (Seiten 31 bis 32) und Anhang (Seiten 33 bis 40) für das am 31. Dezember 2020 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 2020 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.

Zur Vermögensanlage ist folgendes zu bemerken: In der Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz überschreitet der Verkehrswert von drei Liegenschaften (Clarens, Rue du Lac 92; Muttenz, Kriegackerstrasse 100; Crissier, Oassis Crissier) per 31. Dezember 2020 den Anteil von 15 % des Anlagevermögens und verletzt damit die gesetzliche Begrenzung von Art. 27 Abs. 4 ASV und die reglementarische Begrenzung von Art. 2.4 Ziff. IV der Anlagerichtlinien. Wir verweisen diesbezüglich auf die Darlegungen im Kapitel "Abweichung von Anlagerichtlinien" im Anhang zur Jahresrechnung.

Wir bestätigen, dass die anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften mit Ausnahme der Auswirkungen des im vorstehenden Absatz dargelegten Sachverhalts zur Vermögensanlage eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 9. April 2021

BDO AG

Peter Stalder
Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

Urban Pürro
Zugelassener Revisionsexperte

PATRIMONIUM ANLAGESTIFTUNG – FONDATION DE PLACEMENT

LAUSANNE

Ch. des Lentillières 15
CH – 1023 Crissier
T +41 58 787 00 00
F +41 58 787 00 01

ZÜRICH

Talacker 50
CH – 8001 Zürich
T +41 58 787 00 70
F +41 58 787 00 01

ZUG

Zugerstrasse 74
CH – 6340 Baar
T +41 58 787 00 00
F +41 58 787 00 01

www.patrimonium.ch