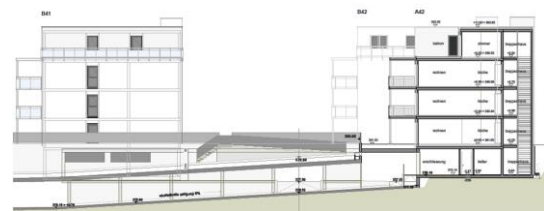


Halbjahresbericht 2012 - 2013



Inhalt

Halbjahresbericht	2
Wichtige Kennzahlen	3
Organisation und Organe	4
Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz	5
- Anlagetätigkeit und Ergebnisse	
- Sacheinlagen, Käufe, Fertiggestellte Neubauten, Projekte im Bau, Verkäufe	
- Portfoliostruktur	
- Liegenschaftsverzeichnis	
Jahresrechnung Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz	11
- Bilanz	
- Erfolgsrechnung	
- Entwicklung Anspruchsbestand	
- Veränderung Nettovermögen	
Verwaltungsrechnung	14
- Bilanz	
- Erfolgsrechnung	

Halbjahresbericht

Sehr geehrte Anleger

Wir freuen uns, Ihnen den Halbjahresbericht per 31. Dezember 2012 vorzulegen und von einer positiven Entwicklung der Patrimonium Anlagestiftung berichten zu dürfen.

Das Anlagevolumen der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz konnte von CHF 76 auf CHF 122 Mio. ausgebaut werden. Das Portfolio umfasst per Ende Dezember 17 Liegenschaften. Bei allen Käufen in der Berichtsperiode konnten Einwertungsgewinne realisiert werden, die zu einer guten Anlagerendite von 4.9% für das Jahr 2012 beitrugen.

Das erste Neubauprojekt der Stiftung in Mézières/VD wurde termingerecht fertiggestellt. Bereits beim Bezug war praktisch Vollvermietung erreicht. Das Projekt schliesst mit einem Einwertungsgewinn und ergänzt das Portfolio mit einer attraktiven Nettoendite von 5%. Für das zweite Neubauprojekt der Anlagegruppe wurden die Kaufverträge im November unterzeichnet. Der Baubeginn für die vier geplanten Wohnliegenschaften in Holderbank/AG erfolgte im ersten Quartal 2013.

In der Berichtsperiode realisierte die Stiftung die zweite Sacheinlage seit Lancierung der Anlagegruppe. Von der Vorsorgestiftung Genolier Swiss Medical Network wurde eine attraktive Wohnliegenschaft in Etoy/VD übernommen. Die Anlegerversammlung wählte am 28. September 2012 Beat Röthlisberger von der Vorsorgestiftung Genolier Swiss Medical Network neu in den Stiftungsrat.

Die Anlagegruppe Wohnimmobilien bleibt geöffnet für Kapitalzusagen. Der Schwerpunkt der weiteren Entwicklung bleibt auf Wohnliegenschaften im stabilen unteren und mittleren Mietpreissegment. Bei der Planung von Neubauprojekten aber auch beim Ankauf von Bestandesliegenschaften bevorzugen wir kleinere und mittlere Wohnungen, die einen strukturell positiven Nachfragetrend aufweisen.

Ende Dezember erhielt die Patrimonium Anlagestiftung von der Oberaufsichtskommission OAK BV den positiven Prüfbescheid für die Bildung der neuen Anlagegruppe Mezzanine KMU Schweiz. Mit dieser neuen und innovativen Anlagegruppe erschliesst die Stiftung den Vorsorgeeinrichtungen via Patrimonium Anlagestiftung die direkte Finanzierung von Schweizer KMU's.

Die Anlagegruppe Mezzanine KMU Schweiz bietet den Vorsorgeeinrichtungen ein attraktives Renditepotential mit tiefer Korrelation zu traditionellen Anlagen. Mit den Mezzanine Finanzierungen ermöglicht die Stiftung die Realisierung von Nachfolgeregelungen und Wachstumsfinanzierungen von Schweizer KMU's.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen.

Baar, 28. Februar 2013

Alfred Theiler
Präsident des Stiftungsrats

Ruedi Stutz
Geschäftsführer

Wichtige Kennzahlen

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Vermögens-Kennzahlen	31.12.2011	31.12.2012
Gesamtvermögen in CHF	67'275'294	123'638'474
Marktwert Immobilien in CHF	66'412'848	122'206'374
Nettovermögen in CHF	65'655'256	118'974'917
Fremdfinanzierungsquote	0.00%	0.89%

Werte pro Anspruch (in CHF)	31.12.2011	31.12.2012
Kapitalwert	1'027.85	1'073.55
Nettoertrag Rechnungsjahr	14.84	20.24
Nettoinventarwert	1'042.68	1'093.79

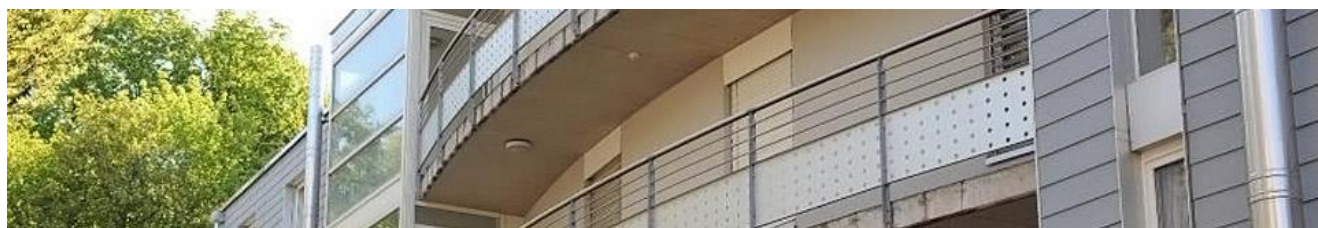
Performance-Kennzahlen (in %)	01.07.2011 – 31.12.2011	01.07.2012 – 31.12.2012
Mietzinsausfallquote	4.46	5.11
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	61.33	68.21
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA})	0.46	0.44
Eigenkapitalrendite (ROE)	1.83	2.73
Anlagerendite	1.90	3.23

Performance-Kennzahlen (in %)	2011	2012
Anlagerendite Gesamtjahr	4.27	4.90

Der Nettoertrag des Rechnungsjahres wird thesaurierend jährlich zum Vermögen geschlagen.

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

Wertpapiernummern	Valoren-Nr.	ISIN
Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz	11258967	CH0112589673



Organisation und Organe (per 31.12.2012)

Stiftungsrat

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

Anlagekomitee Immobilien

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

Geschäftsführer

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

Geschäftsführung

Patrimonium Asset Management AG, Baar/Echandens

Investment Controlling

Patrimonium Compliance Office

Buchführung

Ernst & Young AG, Bern

Schätzungsexperten

Wüest & Partner AG, Genf/Zürich

Revisionsstelle

BDO AG, Zürich

Aufsicht

Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV)

*Zeichnungsberechtigung kollektiv zu zweien

**Zeichnungsberechtigung kollektiv zu zweien mit einem Stiftungsrat

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Anlagetätigkeit und Ergebnisse

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres konnte das Bestandesportfolio mit Zukäufen von Liegenschaften in den Kantonen Genf und Wallis sowie einer Sacheinlage im Kanton Waadt im Gesamtwert von CHF 37'110'000 weiter ausgebaut werden. Der Bestand an fertigen Bauten beträgt nun CHF 118'652'000. Mit Einbezug des neuen Bauprojektes in Holderbank (AG) stieg der Marktwert der Immobilien im Geschäftsjahr von CHF 76'052'831 auf CHF 122'206'374.

Das Portfolio umfasst per Ende Dezember 2012 sechzehn Bestandesliegenschaften und ein Neubauprojekt und ist über sechs Kantone diversifiziert, neu auch im Kanton Wallis. Das Durchschnittsalter des Portfolios beträgt 26 Jahre.

Die fünf Wohnliegenschaften in Mézières (VD) konnten planmässig fertiggestellt werden und sind zu 100% vermietet. Mit rund 5% Nettorendite weisen die Liegenschaften eine attraktive Rendite auf. Das zweite Neubauprojekt der Anlagegruppe wird in Holderbank, Kanton Aargau, 30 km von Zürich entfernt, realisiert. Vier Wohnliegenschaften zu einem Wert von rund CHF 22 Mio. und einer erwarteten Bruttorendite von 5.85% sind geplant. Der Baubeginn erfolgte Ende Januar 2013.

Im August wurden die Verträge für die Sacheinlage einer Wohnliegenschaft in Etoy (VD) für CHF 8.6 Mio. unterzeichnet. Die vollvermietete Liegenschaft mit einer Bruttorendite von 5.94% befindet sich im historischen Zentrum des Ortes und wurde 1992 erstellt.

Im September erwarb die Anlagestiftung eine Wohnliegenschaft in Meyrin für CHF 10.2 Mio. zu einer Bruttorendite von 6.1%. Die Liegenschaft überzeugt durch die unmittelbare Nähe zu Genf und die gute Erreichbarkeit mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. Es besteht ein attraktives Mietzinssteigerungspotenzial das mittel- bis langfristig ausgeschöpft werden kann.

Mit dem Kauf von zwei Wohnliegenschaften in Vouvry für CHF 7.8 Mio. wurde die erste Investition im Kanton Wallis getätigt und die regionale Diversifikation erhöht. Mit einer Bruttorendite von 6.5% sollte dieses Objekt positiv zur Performance der Anlagestiftung beitragen.

Im November wurde der Kauf einer Geschäftsliegenschaft in Meyrin für CHF 10.5 Mio. realisiert. Gleichzeitig wurde die Liegenschaft an den Verkäufer, eine international tätige Gesellschaft im Bereich der Relocation (Umzüge), langfristig zurückvermietet (sale and lease back). Die Liegenschaft mit Baujahr 1995 ist in ausgezeichnetem Zustand und bietet eine sehr gute Rendite, die sich positiv auf die durchschnittliche Netto-Cash-flow-Rendite des Portfolios auswirkt. Das Gebäude ist vielseitig nutzbar und würde sich wenn nötig auch bestens für andere Aktivitäten eignen. Da der Kaufpreis tiefer liegt als die Schätzung, resultiert ein interessanter Einwertungsgewinn für die Anlagestiftung.

Vom gesamten Portfolio entfallen 32% auf den Kanton Waadt, 25% auf den Kanton Genf, 24% auf den Kanton Bern, 13% auf die Kantone Zürich und Aargau und 7% neu auf den Kanton Wallis. Der Anteil des Portfolios mit kommerzieller Nutzung beträgt neu 11%. Der Anlagefokus bleibt auf Wohnliegenschaften im stabilen tiefen bis mittleren Mietzinssegment.

Für die Finanzierung der Käufe und der Bauprojekte wurde von den Anlegern zugesagtes Kapital in der Höhe von CHF 42.4 Mio. abgerufen. Der Anspruchsbestand erhöhte sich auf 108'773.1128. Damit sind sämtliche offenen Kapitalzusagen abgerufen worden. Im Jahr 2013 ist vorgesehen, die Fremdfinanzierungsquote leicht zu erhöhen.

Der Sollmietertrag der Bestandesliegenschaften erhöhte sich mit den Zukäufen und dem Neubau von Mézières von rund CHF 3.2 Mio. auf rund CHF 6.8 Mio. pro Jahr.

Die Mietzinsausfallquote im Bestandesportfolio belief sich im ersten Geschäftshalbjahr auf 5.11% nach 4.46% in der Vorjahresperiode. Diese Erhöhung ist vor allem auf kurzfristige Leerstände während der Erstvermietung von Mézières zurückzuführen. Mit der nun kompletten Vermietung und den weiteren Zukäufen beträgt die Leerstandsquote per Ende Dezember 2012 3.2%.

Die Aufwendungen für den Unterhalt im Verhältnis zum Soll-Mietertrag stiegen im Geschäftsjahr auf 14.4%. Es wurden vermehrt Investitionen getätigt, um den Wert der Liegenschaften zu erhalten und die Wohnqualität der Mieter zu verbessern. Es ist davon auszugehen, dass die Unterhaltsquote künftig in diesem Rahmen liegen wird.

Die Betriebsgewinnmarge verbesserte sich auf 68.2%. Die Kosten für die Erstvermietung der Liegenschaften in Mézières wurden als Vermietungskosten verbucht, werden aber in der Betriebsgewinnmarge nicht berücksichtigt.

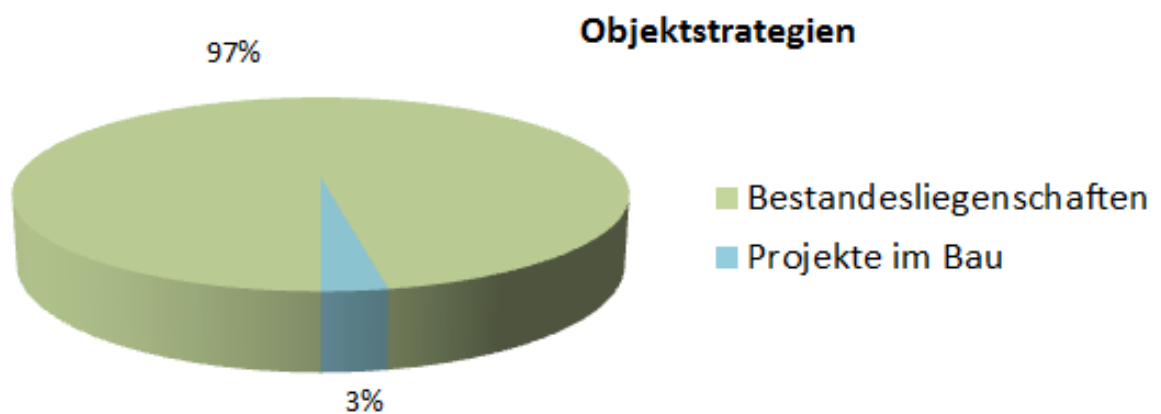
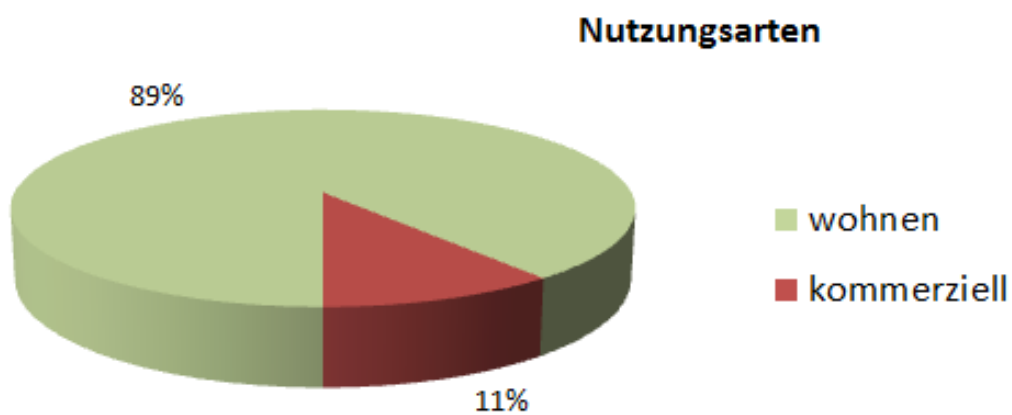
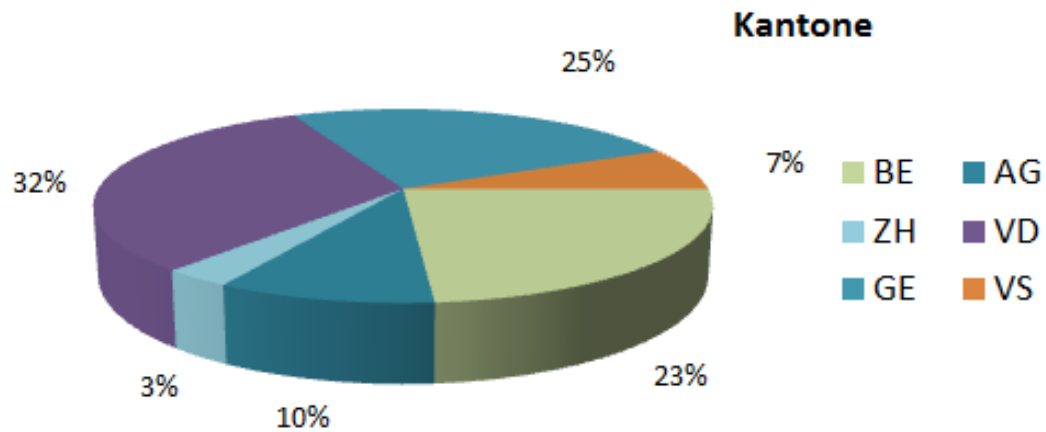
Aufgrund der Zukäufe erhöhte sich der Nettoertrag im Halbjahr von CHF 934'139 auf CHF 2'201'351. Ende 2012 wurde für einen Grossteil des Portfolios die Schätzungen aktualisiert, daraus resultierte eine Aufwertung von CHF 300'000 oder 0.37%. Die Anlagerendite für das Gesamtjahr 2012 betrug 4.90%.

Sacheinlagen, Käufe, Fertiggestellte Neubauten, Projekte im Bau, Verkäufe (01.07.-31.12.2012)

Sacheinlagen	Datum	Kaufpreis
Clos Devant 2-4 und Rue du Jura 1, Etoy	01.09.2012	8'610'000
Total		8'610'000
Käufe		
Avenue Mategnin 67-69, Meyrin	30.09.2012	10'200'000
Chemin de Grenet 18, Meyrin	01.12.2012	10'500'000
Rue du Vieux-Port 5-7, Vouvry	01.12.2012	7'800'000
Total		28'500'000
Fertiggestellte Neubauten		
Chemin de l'Ancien-Tram 2-10, Mézières	31.07.2012	17'590'000
Total		17'590'000
Projekte im Bau		
Buchenweg 12-15, Holderbank	31.12.2012	3'554'374
Total		3'554'374
Verkäufe		
Total		0



Portfoliostruktur per 31.12.2012



Liegenschaftsverzeichnis per 31.12.2012

Bergdietikon AG



Egelseestrasse 8

Wohnungen	7
Andere Flächen	
Anlagekosten	3'122'300
Verkehrswert	3'123'000
Soll-Mietertrag	168'161

Burgdorf BE



Eyfeldweg 1-3

Wohnungen	18
Andere Flächen	
Anlagekosten	2'305'800
Verkehrswert	2'484'000
Soll-Mietertrag	145'200

Etoy VD



Chemin du Clos-Devant 2-4

Wohnungen	24
Andere Flächen	2
Anlagekosten	8'981'210
Verkehrswert	8'899'000
Soll-Mietertrag	516'072

Hindelbank BE



Unterdorfweg 6-8

Wohnungen	12
Andere Flächen	
Anlagekosten	2'549'850
Verkehrswert	2'608'000
Soll-Mietertrag	151'080

Holderbank AG (Projekt im Bau)



Schümel IV

Wohnungen	69
Andere Flächen	
Anlagekosten	0
Verkehrswert	0
Soll-Mietertrag	0

Lausanne VD



Chemin Aimé-Steinlen 10

Wohnungen	12
Andere Flächen	
Anlagekosten	5'935'500
Verkehrswert	6'135'000
Soll-Mietertrag	330'996

Lyssach BE



Lindenmatte 1-7

Wohnungen	53
Andere Flächen	
Anlagekosten	14'517'500
Verkehrswert	14'992'000
Soll-Mietertrag	836'388

Meyrin GE



Avenue François-Besson 22

Wohnungen	28
Andere Flächen	1
Anlagekosten	7'459'930
Verkehrswert	7'856'000
Soll-Mietertrag	429'024

Meyrin GE



Avenue de Mategnin 67-69

Wohnungen	34
Andere Flächen	
Anlagekosten	10'595'976
Verkehrswert	11'080'000
Soll-Mietertrag	621'088

Meyrin GE



Chemin de Grenet 18

Wohnungen	1
Andere Flächen	2
Anlagekosten	10'988'817
Verkehrswert	0
Soll-Mietertrag	644'704

Mézières VD



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

Wohnungen	55
Andere Flächen	
Anlagekosten	17'341'671
Verkehrswert	17'590'000
Soll-Mietertrag	1'054'080

Oberengstringen ZH



Zürcherstrasse 153

Wohnungen	9
Andere Flächen	
Anlagekosten	2'260'700
Verkehrswert	2'249'000
Soll-Mietertrag	128'988

Oberrohrdorf AG



Badenerstrasse 6-12

Wohnungen	32
Andere Flächen	
Anlagekosten	5'101'148
Verkehrswert	5'049'000
Soll-Mietertrag	355'984

Payerne VD



Rue de la Gare 4 - 4bis

Wohnungen	24
Andere Flächen	3
Anlagekosten	6'040'410
Verkehrswert	6'122'000
Soll-Mietertrag	365'340

Rümlang ZH



Friedackerstrasse 7

Wohnungen	6
Andere Flächen	
Anlagekosten	1'493'700
Verkehrswert	1'489'000
Soll-Mietertrag	88'272

Urtenen-Schönbühl BE



Grubenstrasse 76 c/d/e

Wohnungen	24
Andere Flächen	
Anlagekosten	8'408'600
Verkehrswert	8'669'000
Soll-Mietertrag	487'980

Vouvry VS



Rue du Vieux-Port 5-7

Wohnungen	45
Andere Flächen	
Anlagekosten	8'019'784
Verkehrswert	0
Soll-Mietertrag	528'312

Jahresrechnung Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Bilanz

Aktiven	31.12.2011 CHF	31.12.2012 CHF
Übrige Aktiven		
Flüssige Mittel	498'441	682'296
Kurzfristige Forderungen	339'121	581'895
Vorräte	0	44'694
Aktive Rechnungsabgrenzungen	24'884	123'215
Total übrige Aktiven	862'447	1'432'101
Immobilien		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inkl. Land)	11'689'848	3'554'374
Fertige Bauten	54'723'000	118'652'000
Total Immobilien	66'412'848	122'206'374
Total Aktiven	67'275'294	123'638'474
Passiven		
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	395'170	1'186'910
Passive Rechnungsabgrenzungen	272'200	588'795
Latente Steuern	952'668	1'795'957
Hypotheken	0	1'091'897
Total Fremdkapital	1'620'039	4'663'558
Nettovermögen	65'655'256	118'974'917
Total Passiven	67'275'294	123'638'474

Erfolgsrechnung

	01.07.2011 - 31.12.2011	01.07.2012 - 31.12.2012
	CHF	CHF
Mietertrag netto	1'042'931	2'512'959
Soll Mietertrag	1'093'139	2'647'515
./. Leerstand	-50'208	-127'314
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkosten	0	-7'242
Unterhalt Immobilien	-98'109	-380'600
Instandhaltung	-98'109	-334'289
Instandsetzung	0	-46'311
Betriebsaufwand	-116'299	-416'729
Ver- und Entsorgungskosten	-4'420	-18'451
Heiz- und Nebenkosten	-22'039	-19'253
Versicherungen	-17'192	-40'197
Verwaltungshonorare	-48'452	-115'937
Vermietungs- und Insertionskosten	-3'170	-131'837
Übriger Betriebsaufwand	-6'048	-30'836
Steuern und Abgaben	-14'978	-60'217
Operatives Ergebnis	828'523	1'715'631
Sonstige Erträge	13'984	155'620
Zinsertrag	410	211
Ertrag Ausgabekommission	13'575	134'505
Sonstiger Ertrag	0	20'903
Finanzierungsaufwand	-6'726	-19'906
Hypothekarzinsen	-6'726	-19'888
Sonstige Passivzinsen	0	-18
Verwaltungsaufwand	-202'901	-327'289
Vergütung Geschäftsführung	-90'000	-252'750
Honorare Anlagekommission	-5'000	-3'000
Vergütung an Verwaltungsrechnung	-44'212	-31'000
Schätzungsaufwand	-11'160	-26'514
Revisionsaufwand	-16'200	-13'549
Übriger Verwaltungsaufwand	-36'329	-476
Ertrag/Aufwand aus Mutation Ansprüchen	301'258	677'295
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Ansprüchen	301'258	688'978
Ausrichtung laufender Erträge bei Rücknahme von Anspr.	0	-11'683
Nettoertrag des Rechnungsjahres	934'139	2'201'351

	01.07.2011 - 31.12.2011	01.07.2011 - 30.06.2012
		CHF
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Realisierter Erfolg Berichtsperiode	934'139	2'201'351
Nicht realisierte Kapitalgewinne (netto)	264'648	1'051'145
Nicht realisierte Kapitalgewinne (vor latenten Steuern)	424'733	1'853'959
Veränderung latente Steuern	-160'085	-802'814
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	1'198'787	3'252'496

Verwendung des Erfolges

Gesamterfolg des Rechnungsjahres	1'198'787	3'252'496
Übertrag auf Kapitalkonto	-	-

Entwicklung Anspruchsbestand

	Ansprüche
Bestand per 30.06.2012	62'967.6798
Ausgaben 01.07.2012 – 31.12.2012	47'031.3528
Rücknahmen 01.07.2012 – 31.12.2012	-1'225.9198
Bestand per 31.12.2012	108'773.1128
Gekündigt 31.12.2012	0

Veränderung Nettovermögen

	31.12.2011	31.12.2012
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	38'757'727	66'720'678
Ausschüttungen	0	0
Ausgabe von Ansprüchen	25'698'742	50'304'087
Rücknahme von Ansprüchen	0	-1'302'344
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	1'198'787	3'252'496
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres	65'655'256	118'974'917



Verwaltungsrechnung

Bilanz

	31.12.2011	31.12.2012
Aktiven	CHF	CHF
Flüssige Mittel	55'799	52'722
Forderungen gegenüber Anlagegruppe	44'212	27'238
Übrige Forderungen	205	219
Aktive Rechnungsabgrenzung	22'900	22'900
Total Umlaufvermögen	123'116	103'079
Gründungs- und Organisationskosten	10'400	23'750
Total Anlagevermögen	10'400	23'750
Total Aktiven	133'516	126'829
Passiven		
Übrige Verbindlichkeiten	21'384	4'292
Passive Rechnungsabgrenzung	11'900	20'350
Total Fremdkapital	33'284	24'642
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Gewinnvortrag	204	1'178
Reingewinn Geschäftsjahr	28	1'009
Total Stiftungskapital	100'232	102'187
Total Passiven	133'516	126'829

Erfolgsrechnung

	01.07.2011 – 31.12.2011	01.07.2012 – 31.12.2012
	CHF	CHF
Ertrag		
Beiträge Anlagegruppe	44'212	31'000
Zinsertrag	28	12
Total Ertrag	44'240	31'012
Aufwand		
Organe und Anlegerversammlung	13'766	9'979
Revisionsaufwand	8'418	7'740
Beitrag KGAST	6'577	6'200
Verwaltungsaufwand	13'951	1'334
Abschreibung Gründungs- und Organisationskosten	1'500	4'750
Total Aufwand	44'212	30'003
Reingewinn Geschäftsjahr	28	1'009

Kontakt

Patrimonium Anlagestiftung
Zugerstrasse 74
CH-6340 Baar
T : +41 58 787 00 00
F : +41 58 787 00 01
E : investor@patrimonium.ch