



**Patrimonium Anlagestiftung
Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz**

Halbjahresbericht 2011/2012

Inhalt

Halbjahresbericht	2
Wichtige Kennzahlen	3
Organisation und Organe	4
Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz	5
- Anlagetätigkeit und Portfoliostruktur per 31.12.2011	
- Ankäufe, Projekte im Bau, Verkäufe	
- Liegenschaftsverzeichnis per 31.12.2011	
Halbjahresrechnung der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz (nicht geprüft)	10
- Bilanz	
- Erfolgsrechnung	
- Entwicklung des Anteilbestandes, Veränderung des Nettovermögens	
Verwaltungsrechnung (nicht geprüft)	13
- Bilanz	
- Erfolgsrechnung	

Halbjahresbericht

Geschätzte Anleger,

Wir freuen uns sehr, Ihnen den Halbjahresbericht per 31. Dezember 2011 vorzulegen und Sie über die Ergebnisse zu orientieren.

Die Patrimonium Anlagestiftung ist in diesem halben Jahr weiter gewachsen. Sie zählt per Ende Jahr 18 Anleger und die der Immobilienanlagegruppe zur Verfügung stehenden Mittel haben, zusammen mit rund CHF 36 Millionen noch nicht abgerufenen Kapitalzusagen, CHF 100 Millionen überschritten.

Das erste operative Jahr der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz wurde mit einer Performance von 4.3% erfolgreich abgeschlossen. Mit zwei weiteren Kapitalabrufen im letzten halben Jahr, wurden Käufe von Wohnliegenschaften in den Kantonen Zürich, Aargau, Bern und Waadt getätigt. Das Portfolio umfasst damit 11 Liegenschaften und wurde weiter diversifiziert. Nach Abschluss des laufenden Bauprojekts in Mézières wird das Anlagevolumen auf rund CHF 75 Millionen steigen.

Strategisch bleibt der Fokus auf Wohnliegenschaften im tiefen und mittleren Mietpreissegment und auf der Ausrichtung auf die gesamte Schweiz mit Schwerpunkt auf Regionen mit gutem demographischem Entwicklungspotential. Mit weiteren Ankäufen von Bestandesliegenschaften und der gezielten Projektentwicklung als Ergänzung wird das Portfolio weiter ausgebaut werden.

Die Anlegerversammlung hat am 28. September 2011 die bestehenden Stiftungsräte wieder gewählt und mit der Neuwahl von Yves Cuendet, den Stiftungsrat auf 5 Mitglieder vergrössert. Am 13. Dezember 2011 hat das Bundesamt für Sozialversicherungen BSV dem Antrag der Patrimonium Anlagestiftung auf Änderung der Statuten stattgegeben. Voraussetzung damit das BSV die geänderten Statuten verfügt und sich die Anlagestiftung neu polythematisch ausrichten kann, war eine positive Beurteilung der Organisation der Anlagestiftung durch die Revisionsstelle. Nach Vorlage dieses Prüfberichts hat das BSV die Statuten verfügt. Die Patrimonium Anlagestiftung darf somit die Anlagepalette erweitern. Die Basis der Stiftung wird damit gestärkt.

Im Rahmen der Strukturreform in der beruflichen Vorsorge ist die Oberaufsichtskommission BV (OAK BV) als unabhängige Behördenkommission neu geschaffen worden. Sie ist ausserhalb der zentralen Bundesverwaltung und unabhängig von Weisungen des Parlaments und des Bundesrates. Sie ist für die Direktaufsicht der Anlagestiftungen zuständig und übernimmt vom BSV die Aufsicht über die Patrimonium Anlagestiftung per Januar 2012.

Wir danken für Ihr Vertrauen

Baar, Januar 2012

Alfred Theiler
Präsident des Stiftungsrats

Ruedi Stutz
Geschäftsführer

Wichtige Kennzahlen

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Vermögens-Kennzahlen	30.06.2011	31.12.2011
Gesamtvermögen in CHF	42'874'378	67'275'294
Marktwert Immobilien in CHF	41'627'746	66'412'848
Nettovermögen in CHF	38'757'727	65'655'256
Fremdfinanzierungsquote	6.61%	0%
Bestand Ansprüche	37'876.0616	62'967.6798
Nettoinventarwert je Anspruch in CHF	1'023.28	1'042.68
Performance-Kennzahlen	*31.12.2010 – 30.06.2011	01.07.2011 – 31.12.2011
Mietzinsausfallquote	5.23%	4.46%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	64.32%	61.33%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA})	0.77%	0.46%
Eigenkapitalrendite (ROE)	4.59%	3.69%
Ausschüttungsrendite**	-	-
Ausschüttungsquote **	-	-
Anlagerendite	2.33%	1.90%
Anlagerendite 31.12.2010 – 31.12.2011		4.27%

*Die Anlagegruppe wurde am 31.12.2010 lanciert. In der Berechnung der Betriebsaufwandquote, der Eigenkapitalrendite und der Anlagerendite sind Kosten des ersten Geschäftsjahres seit Gründung der Stiftung am 23.10.2009 enthalten.

** Die Erträge werden jährlich thesaurierend 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

Gesellschaft

Patrimonium Anlagestiftung ist eine Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. ZGB. Die Stiftung kann mehrere Anlagegruppen führen, die voneinander wirtschaftlich unabhängig sind.

Stiftungsrat

Alfred Theiler, Wallisellen, Präsident
Didier Praz, Pensionskasse Amcor, Mitglied
Yves Cuendet, Lausanne, Mitglied
Dr. Daniel C. Heine, Patrimonium, Mitglied
Christoph Syz, Patrimonium, Mitglied

Anlagekommission Immobilien

David Doering, Patrimonium Asset Management AG, Vorsitz
Alberto Romaneschi, Romaneschi & Partners, Mitglied
Jean-Lou Rivier, Architekt, Mitglied

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, Zürich/Genf

Revisionsstelle

BDO AG, Zürich

Aufsicht

Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV), Bern

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Anlagetätigkeit und Portfolio

In der Berichtsperiode wurde in zwei Kapitalabrufen zugesagtes Kapital in der Höhe von insgesamt CHF 26 Millionen von den Anlegern abgerufen. Das abgerufene Kapital wurde für den Ankauf von sechs Wohnliegenschaften in den Kantonen Zürich, Aargau, Bern und Waadt, für die Finanzierung des Bauprojekts in Mézières sowie für die Rückzahlung der kurzfristig eingesetzten Fremdfinanzierung verwendet.

Die Soll-Mieten stiegen mit den getätigten Käufen auf rund CHF 3.2 Millionen pro Jahr. Die Mietzinsausfallquote betrug im ersten Geschäftshalbjahr 4.46% und ist damit gegenüber dem Wert des letzten Geschäftsjahrs von 5.23% gesunken. Mit der Rückzahlung der Hypothek besteht per 31.12.2011 keine Fremdfinanzierung.

Mit den Ankäufen in der Berichtsperiode vergrössert sich das Portfolio auf zehn Bestandliegenschaften und ein Bauprojekt. Durch den Ankauf von vier voll vermieteten Wohnliegenschaften in den Kantonen Aargau (Oberrohrdorf, Bergdietikon) und Zürich (Oberengstringen, Rümlang) ist das Portfolio neu in den bedeutenden Marktregionen Zürich und Nordwestschweiz investiert und damit über fünf Kantone und vier Marktregionen diversifiziert. Alle Ankäufe wurden zu Anlagekosten (Kaufpreis zuzüglich Transaktionskosten) unterhalb der von Wüest & Partner ermittelten Marktwerte realisiert. Die weiteren Anlagen liegen in der Region Bern (Burgdorf, Lyssach, Urtenen-Schönbühl und Hindelbank) sowie in der Region Genfersee (Meyrin, Lausanne und Mézières).

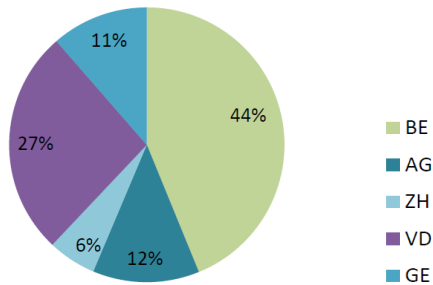
Das Bauprojekt in Mézières (VD) mit fünf Wohnhäusern und insgesamt 55 Wohnungen und einer Einstellhalle mit 60 Parkplätzen verläuft planmässig und wird ab Juli 2012 fertig gestellt. Die Vermarktung durch unseren lokalen Partner DeRahm & Cie. SA wird Mitte Februar beginnen – ein Muster-Appartement wird dabei per anfangs März fertig gestellt und den Interessenten in möbliertem Zustand präsentiert.

Die Bestandesliegenschaften in Burgdorf, Lyssach, Urtenen-Schönbühl und Meyrin, welche bereits im letzten Geschäftsjahr erworben wurden, wurden per 31.12.2011 durch die unabhängigen Schätzungsexperten Wüest & Partner neu bewertet. Die Marktwerte sind, bei einem um 0.1 Prozentpunkte leicht gesunkenen Diskontsatz, um durchschnittlich 0.7% angestiegen. Die gleichzeitige Erhöhung der latenten Steuern schwächt den daraus resultierenden positiven Einfluss auf die Anlagerendite leicht ab. Das Bauprojekt in Mézières wird während der Bauzeit „at cost“ bilanziert.

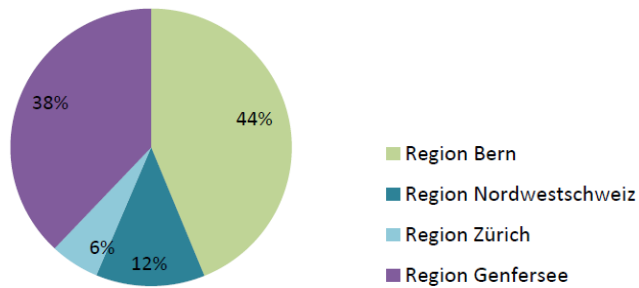
Der Fokus des weiteren Portfolioaufbaus liegt wie bisher auf Wohnliegenschaften in Regionen mit positiven demographischen Wachstumsaussichten. Nach Marktgebieten und Kantonen soll das Portfolio weiter diversifiziert werden. Das Portfolio besteht aktuell ausschliesslich aus Wohnliegenschaften. Investitionen in gemischt genutzte oder kommerzielle Liegenschaften sind als Ergänzung möglich.

Portfoliostruktur per 31.12.2011

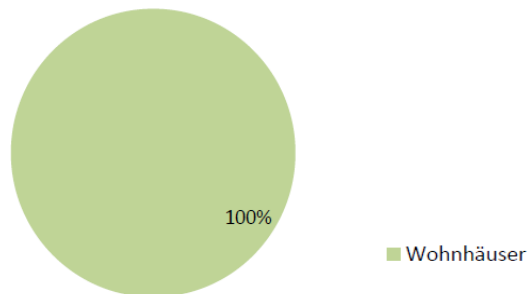
Kantone



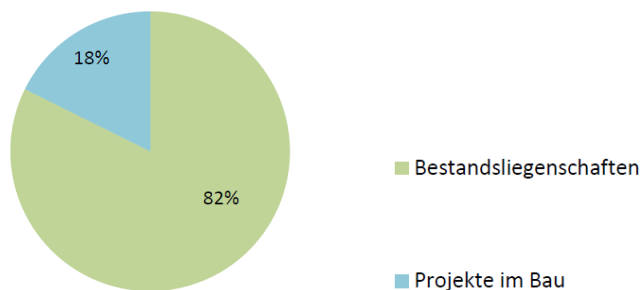
Marktregionen



Nutzungsarten



Objektstrategien



Ankäufe, Projekte im Bau und Verkäufe

	Marktwerte CHF
Ankäufe	
Wohnliegenschaft Unterdorfweg 6/8, Hindelbank BE	2'603'000
Wohnliegenschaft Chemin Aimé Steinlen 10, Lausanne VD	6'037'000
Wohnliegenschaft Badenerstr. 6/8/10/12, Oberrohrdorf AG	5'136'000
Wohnliegenschaft Egelseestr. 8, Bergdietikon AG	3'137'000
Wohnliegenschaft Zürcherstr. 153, Oberengstringen ZH	2'256'000
Wohnliegenschaft Friedackerstr. 7, Rümlang ZH	1'489'000
Total Ankäufe	20'658'000
Projekte im Bau	
Wohnliegenschaft Chemin de l'Ancien Tram 2-10, Mézières VD	11'689'848
Total Projekte im Bau	11'689'848
Verkäufe	
keine	0

Liegenschaftsverzeichnis per 31.12.2011

Bestandsliegenschaften



Grubenstr. 76 c/d/e, 3322 Urtenen-Schönbühl BE	
Wohnungen	24
Anlagekosten	CHF 8'408'600
Marktwert	CHF 8'720'000
Soll-Miete	CHF 469'400



Lindenmatte 1-7 und Burgdorfstr. 6, 3421 Lyssach BE	
Wohnungen	53
Anlagekosten	CHF 14'517'500
Marktwert	CHF 15'188'000
Soll-Miete	CHF 851'400



Eyfeldweg 1/3, 3400 Burgdorf BE	
Wohnungen	18
Anlagekosten	CHF 2'305'800
Marktwert	CHF 2'415'000
Soll-Miete	CHF 130'800



Avenue François Besson 22, 1217 Meyrin GE	
Wohnungen	28 + 1 Verkaufsfläche
Anlagekosten	CHF 7'459'900
Marktwert	CHF 7'520'000
Soll-Miete	CHF 414'500



Unterdorfweg 6/8, 3324 Hindelbank BE	
Wohnungen	12
Anlagekosten	CHF 2'452'900
Marktwert	CHF 2'603'000
Soll-Miete	CHF 148'800



Chemin Aimé Steinlen 10, 1004 Lausanne VD	
Wohnungen	12
Anlagekosten	CHF 5'935'500
Marktwert	CHF 6'037'000
Soll-Miete	CHF 331'100



Badenerstr. 6/8/10/12, 5452 Oberrohrdorf AG
 Wohnungen 32
 Anlagekosten CHF 5'101'400
 Marktwert CHF 5'136'000
 Soll-Miete CHF 350'500



Egelsestr. 8, 8962 Bergdietikon AG
 Wohnungen 7
 Anlagekosten CHF 3'122'300
 Marktwert CHF 3'137'000
 Soll-Miete CHF 172'900



Zürcherstr. 153, 8102 Oberengstringen ZH
 Wohnungen 9
 Anlagekosten CHF 2'260'700
 Marktwert CHF 2'256'000
 Soll-Miete CHF 129'000



Friedackerstr. 7, 8153 Rümlang ZH
 Wohnungen 6
 Anlagekosten CHF 1'493'700
 Marktwert CHF 1'489'000
 Soll-Miete CHF 88'000

Projekte im Bau



Chemin de l'Ancien Tram 2-10, 1083 Mézières VD
 Wohnungen 55
 Anlagekosten CHF 11'689'848 (at cost)
 Marktwert CHF 18'000'000 (fertiggestellt)
 Soll-Miete CHF 1'090'000 (fertiggestellt)

Halbjahresrechnung der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz (nicht geprüft)

Bilanz

Aktiven	30.06.2011 CHF	31.12.2011 CHF
Übrige Aktiven		
Flüssige Mittel	842'044	498'441
Kurzfristige Forderungen	388'422	339'121
Aktive Rechnungsabgrenzungen	16'167	24'884
Total übrige Aktiven	1'246'633	862'447
Immobilien		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inkl. Land)	7'784'746	11'689'848
Fertige Bauten	33'843'000	54'723'000
Total Immobilien	41'627'746	66'412'848
Total Aktiven	42'874'378	67'275'294
Passiven		
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	389'719	395'170
Passive Rechnungsabgrenzungen	184'350	272'200
Latente Steuern	792'583	952'668
Hypotheken	2'750'000	0
Total Fremdkapital	4'116'651	1'620'039
Nettovermögen	38'757'727	65'655'256
Total Passiven	42'874'378	67'275'294

Erfolgsrechnung

	23.10.2009 – 30.06.2011 CHF	01.07.2011 – 31.12.2011 CHF
Mietertrag netto	700'423	1'042'931
Soll Mietertrag	740'847	1'093'139
./. Leerstand	-40'424	-50'208
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkosten	0	0
Unterhalt Immobilien	-61'642	-98'109
Instandhaltung	-61'642	-98'109
Instandsetzung	0	0
Betriebsaufwand	-59'754	-116'299
Ver- und Entsorgungskosten	0	-4'420
Heiz- und Betriebskosten	-5'154	-22'039
Versicherung	-10'167	-17'192
Verwaltungshonorare	-33'907	-48'452
Vermietungs- und Insertionskosten	-3'298	-3'170
Übriger Betriebsaufwand	-134	-6'048
Steuern und Abgaben	-7'094	-14'978
Operatives Ergebnis	579'027	828'523
Sonstige Erträge	1'707	13'984
Aktivzinsen	1'707	410
Ertrag Ausgabekommission	0	13'575
Finanzierungsaufwand	0	-6'726
Hypothekarzinsen	0	-6'726
Verwaltungsaufwand	-130'221	-202'901
Vergütung Geschäftsführung	-40'000	-90'000
Vergütung an Verwaltungsrechnung	-36'000	-44'212
Schätzungsaufwand	-4'104	-11'160
Revisionsaufwand	-17'582	-16'200
Übriger Verwaltungsaufwand	-32'535	-41'329
Ertrag/Aufwand aus Mutation Anteile	41'257	301'258
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Anteilen	41'257	301'258
Nettoertrag des Rechnungsjahres	491'770	934'139

	23.10.2009 – 30.06.2011 CHF	01.07.2011 – 31.12.2011 CHF
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Realisierter Erfolg der Berichtsperiode	491'770	934'139
Nicht-realisierte Kapitalgewinne/-verluste	357'214	264'648
Nicht-realisierte Kapitalgewinne/-verluste	1'149'797	424'733
Veränderung latente Steuern	-792'583	-160'085
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	848'984	1'198'787

Verwendung des Erfolges

Gesamterfolg des Rechnungsjahres	848'984	1'198'787
Übertrag auf Kapitalkonto	848'984	-

Ansprüche

Ansprüche im Umlauf	30.06.2011	31.12.2011
Ausgegebene Ansprüche	37'876.0616	62'967.6798
Gekündigte Ansprüche	0	0
Kapitalwert je Anspruch	1'010.29	1'027.85
Nettoertrag je Anspruch	12.99	14.84
Inventarwert pro Anspruch	1'023.28	1'042.68
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0

Veränderung des Nettovermögens

Veränderung des Nettovermögens	30.06.2011	31.12.2011
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahrs	0	38'757'727
Ausschüttung an die Inhaber der Anteile	0	0
Zeichnungen	37'908'743	25'698'742
Rücknahmen	0	0
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	848'984	1'198'787
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahrs	38'757'727	65'655'256

Verwaltungsrechnung (nicht geprüft)

Bilanz

Aktiven	30.06.2011 CHF	31.12.2011 CHF
Flüssige Mittel	59'419	55'799
Forderungen gegenüber Anlagegruppe	36'000	44'212
Übrige Forderungen	199	205
Aktive Rechnungsabgrenzung	6'759	22'900
Total Umlaufvermögen	102'378	123'116
Gründungs- und Organisationskosten	11'900	10'400
Total Anlagevermögen	11'900	10'400
Total Aktiven	114'278	133'516
Passiven		
Übrige Verbindlichkeiten	4'174	21'384
Passive Rechnungsabgrenzung	9'900	11'900
Total Fremdkapital	14'074	33'284
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Gewinnvortrag	0	204
Reingewinn Geschäftsjahr	204	28
Total Stiftungskapital	100'204	100'232
Total Passiven	114'278	133'516
Erfolgsrechnung		
	23.10.2009 – 30.06.2011 CHF	01.07.2011 – 31.12.2011 CHF
Ertrag		
Beiträge aus der Anlagegruppe	36'000	44'212
Zinsertrag	570	28
Total Ertrag	36'570	44'240
Aufwand		
Organe, Anlegerversammlung	16'617	22'185
Prüfungsaufwand, Aufsicht BSV, Beitrag KGAST	7'577	6'577
Verwaltungsaufwand	9'109	13'951
Abschreibung Gründungskosten	3'063	1'500
Total Aufwand	36'366	44'212
Reingewinn Geschäftsjahr	204	28

Kontakt

Patrimonium Anlagestiftung

Zugerstrasse 74

CH-6340 Baar

T : +41 58 787 00 00

F : +41 58 787 00 01

E : investor@patrimonium.ch