



**Jahresbericht
2015 - 2016**

Inhalt

Jahresbericht	2
Wichtige Kennzahlen Anlagegruppen	3
Organisation und Organe	5
Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz	
- Anlagetätigkeit und Ergebnisse	6
- Transaktionen und Neubauprojekte	10
- Portfoliostruktur	11
- Inventar der Grundstücke	12
- Liegenschaftsverzeichnis	14
Jahresrechnung	
- Bilanz	17
- Erfolgsrechnung	18
- Entwicklung Anspruchsbestand	19
- Entwicklung Nettovermögen	19
Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz	
- Anlagetätigkeit und Ergebnisse	20
Jahresrechnung	
- Bilanz	22
- Erfolgsrechnung	23
- Entwicklung Anspruchsbestand	24
- Entwicklung Nettovermögen	24
Verwaltungsrechnung Patrimonium Anlagestiftung	
- Bilanz	25
- Erfolgsrechnung	25
Anhang	26
- Bericht des Immobilienschätzungsexperten	35
- Bericht der Revisionsstelle	36

Jahresbericht

Sehr geehrte Anleger

Wir dürfen auf ein ausgezeichnetes Geschäftsjahr zurückblicken. Die Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz entwickelte sich mit einem Wachstum des Anlagevermögens von CHF 95 Mio. und einer guten Anlagerendite ausgezeichnet. Mit der neuen und innovativen Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz lancierte die Stiftung im August 2015 zudem ihre zweite Anlagegruppe und ermöglicht damit den Pensionskassen ein gezieltes Engagement in einem attraktiven und wachsenden Bereich des kommerziellen Segments des Immobilienmarktes.

Mit Ankäufen in sechs Kantonen und dem erfolgreichen Abschluss des Neubauprojektes am Erlkönigweg in Basel verzeichnete die Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz das stärkste Wachstum seit ihrer Lancierung und baute die Diversifikation des Portfolios weiter aus. Eine gute Wertentwicklung der Liegenschaften unterstützte das Wachstum. Mit dem Kauf des Areals Lorze sicherte sich die Anlagegruppe eine Liegenschaft mit Entwicklungspotential an einem erstklassigen Standort und im Laufe des Geschäftsjahres wurde zudem das erste Umbauprojekt mit der Umnutzung von Gewerbeflächen in der Liegenschaft in Servion Chemin du Moléson in Wohnungen realisiert und erfolgreich abgeschlossen.

Die neue Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz wurde nach einer kurzen Lancierungsphase im Sommer per Ende August 2015 erfolgreich lanciert. Das Angebot stiess auf guten Zuspruch auf Anlegerseite. Die erste Transaktion wurde mit dem Kauf der Klinik CIC in Clarens anfangs September 2015 getätigt und umfasst die Bestandesliegenschaft sowie ein Aufstockungs- und Erweiterungsprojekt. Im ersten Teilgeschäftsjahr resultierte eine gute Anlagerendite und die erste Ertragsausschüttung mit der Möglichkeit der kostenlosen Wiederanlage wird im Herbst 2016 erfolgen. Für die nähere Zukunft gilt es, das Portfolio rasch auszubauen.

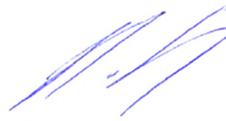
Die Anzahl der Anleger stieg im Geschäftsjahr auf 76 deutlich an und reflektiert die weiterhin gute Nachfrage nach der Anlagekategorie Immobilien Schweiz als auch das Vertrauen in die Anlagestiftung, für das wir uns an dieser Stelle herzlich bedanken. Für das neue Geschäftsjahr erwarten wir ein weiterhin positives Umfeld und weiteres Wachstum der Anlagegruppen.

Baar, 26. August 2016



Alfred Theiler

Präsident des Stiftungsrates



Ruedi Stutz

Geschäftsführer

Wichtige Kennzahlen Anlagegruppen

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Vermögens-Kennzahlen	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2016
Gesamtvermögen in MCHF	77.2	145.4	225.1	269.9	365.9
Marktwert Immobilien in MCHF	76.1	142.0	222.4	266.6	361.3
Nettovermögen in MCHF	66.7	121.8	177.4	200.5	264.9
Fremdfinanzierungsquote ¹	10.8%	13.8%	17.7%	23.2%	24.3%

Werte pro Anspruch (in CHF)	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2016
Kapitalwert	1'028.80	1'077.71	1'125.74	1'183.17	1'277.94
Nettoertrag Rechnungsperiode	30.80	42.37	47.11	48.79	57.71
Nettoinventarwert	1'059.60	1'120.08	1'172.85	1'231.96	1'335.65

Performance-Kennzahlen¹ (in %)	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016
Mietzinsausfallquote	5.26	4.15	3.41	3.96	6.55
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	65.58	69.26	70.53	68.33	71.96
TER _{ISA} (GAV) ²	0.80	0.77	0.68	0.69	0.69
TER _{ISA} (NAV) ²	0.91	0.90	0.85	0.90	0.94
Eigenkapitalrendite (ROE) ³	3.39	5.02	4.41	4.76	7.54
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ²	3.28	4.94	3.64	3.84	6.25
Anlagerendite	3.55	5.71	4.71	5.04	8.42

Performance-Kennzahlen¹ (in %)	2012	2013	2014	2015	2016
Anlagerendite Kalenderjahr	4.90	4.86	5.00	7.14	3.53⁴

Wertpapiernummern	Valoren-Nr.	ISIN
Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz	11258967	CH0112589673

¹Die Berechnung richtet sich nach der Fachinformation „Kennzahlen von Immobilien-Anlagegruppen in Anlagestiftungen“ der KGAST, Fassung vom 23. August 2013. Der Nettoertrag eines Rechnungsjahres wird thesaurierend jährlich per Geschäftsjahresabschluss zum Vermögen geschlagen, Ausschüttungsrendite und Ausschüttungsquote betragen entsprechend 0%.

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

³Berechnung basierend auf Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode

⁴01.01.-30.06.2016

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Vermögens-Kennzahlen	30.06.2016
Gesamtvermögen in MCHF	44.0
Marktwert Immobilien in MCHF	43.7
Nettovermögen in MCHF	34.1
Fremdfinanzierungsquote ¹	19.8%

Werte pro Anspruch (in CHF)	30.06.2016
Kapitalwert	1'063.34
Nettoertrag Rechnungsperiode (31.08.2015 – 30.06.2016)	32.16
Nettoinventarwert	1'095.50
Ausschüttung	32.00
Nettoinventarwert nach Ausschüttung	1'063.50

Performance-Kennzahlen¹ (in %)	31.08.2015	-30.06.2016
Mietzinsausfallquote	0.00	
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	92.60	
TER _{ISA} (GAV) ²	0.50	
TER _{ISA} (NAV) ²	0.66	
Eigenkapitalrendite (ROE) ³	7.33	
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ²	6.34	
Anlagerendite	9.55	
Ausschüttungsrendite	2.92	
Ausschüttungsquote	99.50	

Performance-Kennzahlen¹ (in %)	2015⁴	2016⁵
Anlagerendite Kalenderjahr	7.13	2.26

Wertpapiernummern	Valoren-Nr.	ISIN
Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz	28252771	CH0282527719

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

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

³ Berechnung basierend auf Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode

⁴ 31.08. – 31.12.2015

⁵ 01.01. – 30.06.2016

5

Organisation und Organe

per 30. Juni 2016

Stiftungsrat

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

Anlagekomitee Wohnimmobilien Schweiz

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

Geschäftsführer

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

Geschäftsführung

Patrimonium Asset Management AG

Investment Controlling

Patrimonium Asset Management AG

Schätzungsexperten

Wüest & Partner AG, Genf/Zürich

Revisionsstelle

BDO AG, Zürich

Aufsicht

Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge OAK BV

* Zeichnungsberechtigung kollektiv zu zweien

** Zeichnungsberechtigung kollektiv zu zweien mit einem Stiftungsrat

Anlagegruppe

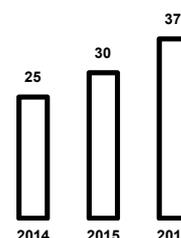
Wohnimmobilien Schweiz

Anlagetätigkeit und Ergebnisse

Portfolioentwicklung

Im Laufe des Geschäftsjahres konnte das Bestandesportfolio mit Zukäufen in den Kantonen Waadt, Genf, Aargau, Zug, Solothurn und Neuenburg sowie der Fertigstellung des Neubauprojekts Erlenmatt im Kanton Basel-Stadt um insgesamt CHF 76 Mio. ausgebaut werden. Mit Einbezug der Aktualisierung der Schätzungen des Bestandesportfolios durch Wüest & Partner stieg der Bestand Immobilien per 30. Juni 2016 auf CHF 361 Mio. (Vorjahr CHF 267 Mio.).

Anzahl Grundstücke
per 30. Juni



Per Ende Juni 2016 umfasst das Portfolio somit 37 Bestandesliegenschaften und ist über zwölf Kantone diversifiziert. Nach Regionen sind 54% (Vorjahr 56%) in der Westschweiz und Genferseeregion, 40% (Vorjahr 36%) in der Deutschschweiz und 6% (Vorjahr 8%) in der Südschweiz investiert. Die Genferseeregion bleibt mit 37% (Vorjahr 37%) die grösste Marktregion gefolgt von der Nordwestschweiz mit 22% (Vorjahr 21%), der Westschweiz mit 17% (Vorjahr 19%), Bern mit 9% (Vorjahr 12%) und neu der Innerschweiz mit 7%.

Der Anteil der Wohnliegenschaften beträgt 84% (Vorjahr 91%), 5% (Vorjahr 5%) der Liegenschaften haben eine gemischte Nutzung und 11% (Vorjahr 4%) eine rein kommerzielle Nutzung. Die Erhöhung des Anteils der rein kommerziellen Nutzung ist auf den Erwerb der Liegenschaft in Baar zurückzuführen (siehe Ankäufe Bestandesliegenschaften). Eine Übersicht mit Grafiken zur Portfoliostruktur befindet sich auf Seite 11.

Ankäufe Bestandesliegenschaften

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

Ebenfalls im August 2015 konnte eine Wohnliegenschaft in Spreitenbach (AG) für CHF 12.1 Mio. erworben werden. Die Wohnungen, grösstenteils 2.5 Zimmerwohnungen, sind im unteren bis mittleren Mietpreissegment angesiedelt. Die Bruttorendite betrug beim Kauf 4.98%. Spreitenbach zählt zur Agglomeration von Zürich und bietet eine sehr gute Standortqualität. Die Liegenschaft wird mittelfristig



4 Spreitenbach
→ S. 14

7

vom geplanten Bau der Limmattalbahn profitieren, die innerhalb von fünf Gehminuten erreichbar sein wird.

Im Oktober 2015 wurde das Lorzeareal (ehemalige Spinnerei) in Baar (ZG) mit einem Anteil von 33% im Miteigentum mit dem Patrimonium Swiss Real Estate Fund (PSREF) erworben. Das Transaktionsvolumen für die Anlagegruppe beläuft sich auf rund CHF 25 Mio. Das Areal besteht aus mehreren kommerziell genutzten Liegenschaften (Büro, Gewerbe, Verkauf, Lager) mit einer Bruttosollrendite von 7.34%. Trotz einer Mietzinsausfallquote von 21.5% betrug die Nettorendite 4.49% im Geschäftsjahr. Neben erheblichen Baureserven verfügt das Areal mittelfristig über Entwicklungspotential.



37 Baar
→ S. 16

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

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



17 Vernier
→ S. 15

Ende Januar 2016 erwarb die Anlagegruppe eine gemischt genutzte Liegenschaft im historischen Zentrum von Solothurn für CHF 5.7 Mio. mit einer Bruttorendite von 5.31%. Die Liegenschaft umfasst 12 Wohnungen sowie zwei Restaurants und eine Bar im Erd- und Untergeschoss. Die Liegenschaft wurde 1986 umfassend saniert und benötigt mittelfristig keine grösseren Investitionen.

Im Juni 2016 wurde das Portfolio mit einer Wohnliegenschaft in Le Landeron (NE) zum Kaufpreis von CHF 5.5 Mio. und einer Bruttorendite von 5.4% ergänzt. Le Landeron liegt am Bielersee zwischen Neuenburg und Biel.

Neubauprojekte

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



10 Basel
→ S. 14

8

Umbauprojekte

In der Liegenschaft in Servion, chemin du Moléson 1-7, wurden die Gewerbe- und Büroflächen im Erdgeschoss in Wohnungen umgenutzt. Insgesamt konnten sieben neue Wohnungen (1x4.5, 5x3.5 und 1x2.5 Zimmer) erstellt werden. Die Wohnungen, die alle über einen Sitzplatz verfügen, sind vor allem bei Familien mit Kindern sehr gefragt. Nach Erhalt der Baubewilligung und nachdem alle bestehenden Gewerbemietverträge ausgelaufen waren, konnte im Herbst 2015 mit den Bauarbeiten begonnen werden und die Wohnungen wurden im Juni 2016 fertiggestellt. Die Investition im Geschäftsjahr betrug rund CHF 0.8 Mio. Der Schätzwert der Liegenschaft stieg von CHF 6.2 Mio. auf CHF 7.9 Mio. Dieser Zuwachs ist einerseits auf die getätigte Investition im Rahmen der Umnutzung zurückzuführen sowie andererseits aufgrund von höheren Mieterträgen der Wohnungen gegenüber der früheren Nutzung und durch die Senkung des Kapitalisierungssatzes, marktbedingt und durch die neuerdings exklusive Wohnnutzung und der damit einhergehenden Senkung des Leerstandsrisikos begünstigt.

Die Liegenschaft in Oberrohrdorf, Badenerstrasse 6-12, wird im kommenden Geschäftsjahr gesamtsaniert und der Dachstock wird ausgebaut. Dabei werden vier neue Wohnungen erstellt. Die bestehenden Wohnungen erhalten neue Küchen und Bäder und bei sechs der zwölf 4-Zimmerwohnungen werden die Grundrisse angepasst (grössere Bäder und offene Küchen), damit die Wohnungen auch in Zukunft der Nachfrage entsprechen. Baustart ist im Herbst 2016 geplant.

Für die Liegenschaft in Bern, Gotenstrasse 21, ist eine Umnutzung und Gesamtsanierung in Planung. Hier sollen durch Umnutzung der kommerziellen Flächen im Erdgeschoss und durch eine Grundrissänderung in den Etagen insgesamt 11 neue Wohnungen entstehen und der Wohnungsmix verbessert werden. Geplanter Baustart ist Mai 2017.

Finanzierung

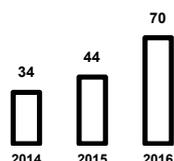
Der Nettoertrag aus dem operativen Geschäft, der aufgrund der Thesaurierung der Erträge für Investitionen verwendet werden kann, stieg auf CHF 11.4 Mio. gegenüber CHF 7.9 Mio. im Vorjahresvergleich. Die Fremdfinanzierungsquote betrug 24.3% per Stichtag 30. Juni 2016 (Vorjahr 23.2%) und lag damit in der strategischen Bandbreite von 15 - 25%.

Während der Berichtsperiode wurden für drei Kapitalabrufe neue Ansprüche im Wert von CHF 44.5 Mio. ausgegeben. Die offenen Kapitalzusagen betrugen CHF 53.3 Mio. per 30. Juni 2016.

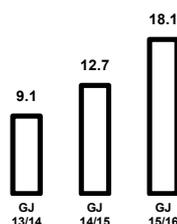
Ertragsentwicklung und Gesamterfolg

Der Sollmietertrag stieg auf Grund der Akquisitionstätigkeit im Geschäftsjahr auf CHF 18.1 Mio. (Vorjahr CHF 12.7 Mio.). Für das nächste Geschäftsjahr ist ein Anstieg auf über CHF 20 Mio. zu erwarten.

Anzahl Anleger per 30. Juni



Sollmietertrag in Mio. CHF



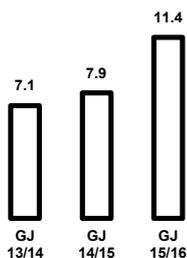
9

Die Mietzinsausfallquote der Liegenschaften mit Wohnnutzung (ohne Neu- und Umbauprojekte) betrug unverändert tiefe 3.44% (Vorjahr 2.84%). In der im November erworbenen Liegenschaft an der Rue de Lyon 14 in Genf sind eine Gewerbefläche und drei Wohnungen per Stichtag 30.6. leer, eine kurzfristige Wiedervermietung kann erwartet werden. Weiterhin sind Leerstände in der Liegenschaft in Lyssach zu verzeichnen. Die Mietzinsausfallquote der Liegenschaften mit Wohnnutzung inklusive Neu- und Umbauprojekte belief sich auf 5.33% (Vorjahr 3.88%). Der Anstieg ist auf den Mietzinsausfall am Erlkönigweg in Basel im Rahmen der Erstvermietung zurückzuführen sowie aufgrund von Leerständen wegen den laufenden und geplanten Umbauarbeiten für die Umnutzung, Sanierung und Erweiterung der Liegenschaften in Servion Moléson, Oberrohrdorf und Bern. In Holderbank waren nach der Erstvermietung mehrere Mieterwechsel zu verzeichnen. Die Mietzinsausfallquote kommerzielle Nutzung stieg auf 14.67% (Vorjahr 0.0%). Dieser Anstieg ist durch den Erwerb des Lorzeareals in Baar begründet, welches eine Mietzinsausfallquote von 21.5% in der Periode aufweist. Insgesamt betrug die Mietzinsausfallquote für das Geschäftsjahr 6.4% (Vorjahr 3.9%). Die Leerstandsquote per Stichtag 30.6. belief sich auf 8.2%.

Die Aufwendungen für den Unterhalt der Immobilien im Verhältnis zum Soll-Mietertrag beliefen sich auf 13.5% und liegen damit über dem Vorjahreswert von 11.7%. Dies liegt daran, dass bei den Liegenschaften in Martigny, Bernex und Meyrin (Avenue de Mategnin) die Fenster ersetzt wurden.

Der Betriebsaufwand lag mit 13.1% des Sollmietertrags unter dem Vorjahresniveau (15.4%). Dies ist unter anderem auf den Wegfall der Erstvermietungskosten in Basel sowie auf einen tieferen übrigen operativen Aufwand zurückzuführen. Die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) verbessert sich auf 72.0% (Vorjahr 68.3%). Der Verwaltungsaufwand konnte mit 7.9% des Sollmietertrags gegenüber dem Vorjahr (9.0%) gesenkt werden.

Nettoertrag
in Mio. CHF



Der Nettoertrag stieg auf Grund der neu erworbenen und fertiggestellten Liegenschaften auf CHF 11.4 Mio. (Vorjahr CHF 7.9 Mio.). Zusammen mit den nicht realisierten Kapitalgewinnen (nach Abzug der latenten Steuern) bei Ankäufen von CHF 0.3 Mio, beim abgeschlossenen Neubauprojekt in Basel von CHF 2.1 Mio. und der jährlichen Neubewertung des Portfolios von CHF 6.2 Mio. resultierte ein Gesamterfolg von CHF 20 Mio. (Vorjahr CHF 9.5 Mio.).

Wertentwicklung Liegenschaften

Die Schätzungen der Liegenschaften werden je rund hälftig per 31.12. und 30.6. aktualisiert. Im Rahmen der beiden Schätzungsrunden aktualisierte Wüest & Partner AG das Bestandesportfolio. Vierundzwanzig Liegenschaften wurden höher, 7 Liegenschaften in etwa gleich, und 2 Liegenschaften tiefer bewertet. Bei den Tieferbewertungen handelt es sich um die Wohnliegenschaft in Lyssach aufgrund des höheren Leerstandes und Yverdon aufgrund des leicht gesunkenen Mietertrages der kommerziell genutzten Flächen.

10

Die angewendeten Diskontsätze wurden bei der Schätzungsrunde vom 31.12.2015 um durchschnittlich 0.16% bzw. 0.19% per 30.06.2016 gesenkt und liegen zwischen 3.7% und 4.6%. Die Aufwertung vor latenten Steuern betrug insgesamt rund CHF 10.0 Mio. Investitionen von CHF 1.8 Mio. wurden aktiviert.

Transaktionen und Neubauprojekte 01.07.2015 – 30.06.2016

Käufe	Datum	Kaufpreis in CHF	Bruttorendite
Chemin des Dents du Midi 42, Aigle (VD)	01.08.2015	5'230'000	5.69%
Poststrasse 180, Spreitenbach (AG)	31.08.2015	12'100'000	4.98%
Langgasse 40/Haldenstr. 1/3/5, Baar (ZG)	01.10.2015	25'047'000	7.06%
Rue de Lyon 14, Genf (GE)	01.11.2015	7'500'000	5.20%
Rue Grange Lévrier 12-13, Vernier (GE)	11.12.2015	14'750'000	5.48%
Oberer Winkel 1+3; Berntorstrasse 6, Solothurn (SO)	01.01.2016	5'700'000	5.31%
Route de la Neuveville 43/43a/43b, Le Landeron (NE) ¹	01.06.2016	5'450'000	5.45%
Total		75'777'000	5.94%

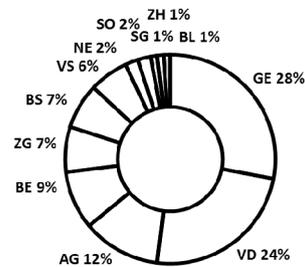
Abgeschlossene Neubauprojekte		Investitionen in CHF	
Erlkönigweg 31-41, Basel (BS)	01.07.2015 – 30.06.2016	1'136'597	5.60%
Total		1'136'597	5.60%

Verkäufe	Verkaufspreis in CHF
Total	0

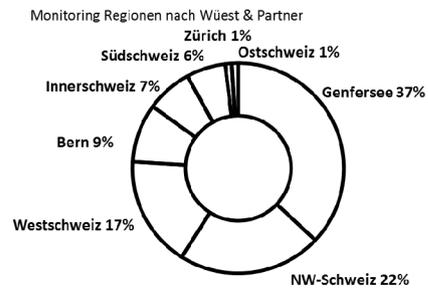
¹ Bei Grundbuchamt angemeldet, GB-Eintrag ausstehend per 30.06.2016

Portfoliostruktur nach Verkehrswerten per 30. Juni 2016

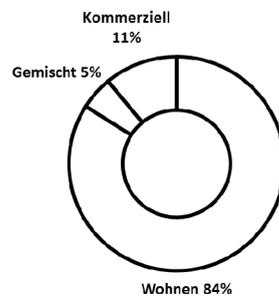
nach Kantonen



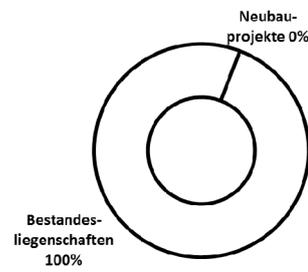
nach Marktregionen



nach Nutzungsarten

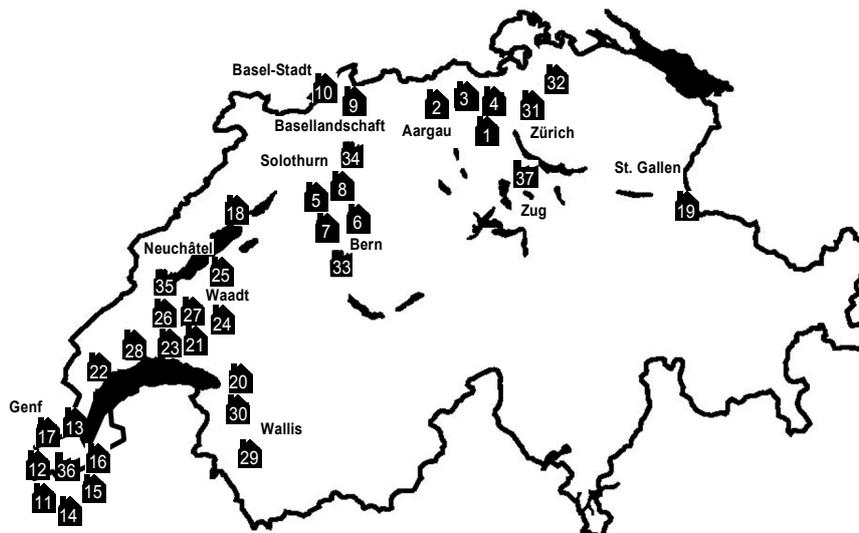


nach Objektstrategien



Geografische Verteilung der Objekte

Wohnen
 Kommerziell
 Gemischt
 Neubauprojekte



Inventar der Grundstücke per 30. Juni 2016

Nr.	Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.07.15 - 30.06.16	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
 Wohnliegenschaften										
1	Bergdietikon	Egelseestrasse 8	AG	1983	6	1	3'122'338	3'296'000	165'698	3.4%
2	Holderbank	Buchenweg 12-15	AG	2014	69	-	21'882'474	23'680'000	1'250'947	14.7%
3	Oberrohrdorf	Badenerstrasse 6-12	AG	1963	32	-	5'137'904	5'008'000	355'636	14.5%
4	Spreitenbach	Poststrasse 180	AG	1966	49	-	12'174'444	12'120'000	504'251	1.7%
5	Burgdorf	Eyfeldweg 1-3	BE	1956	18	-	2'341'104	2'705'000	154'232	0.5%
6	Hindelbank	Unterdorfweg 6-8	BE	1965	12	-	2'616'198	2'831'000	152'625	0.0%
7	Lyssach	Lindenmatte 1-7, Burgdorfstr.3	BE	1981	53	-	14'529'740	14'418'000	835'748	16.2%
8	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 76 c/d/e	BE	1996	24	-	8'432'354	9'107'000	499'640	9.5%
9	Pratteln	Augsterheglstrasse 52+56	BL	1964	14	-	4'235'253	4'327'000	235'633	7.8%
10	Basel	Erlkönigweg 31-41	BS	2015	48	-	19'737'551	24'880'000	782'216	9.4%
11	Bernex	Chemin de Pré-Polly 12	GE	1977	6	-	2'256'870	2'398'000	113'035	0.8%
12	Bernex	Sous-Le-Têt 27/28/30	GE	1970	22	-	9'472'364	10'250'000	510'659	0.7%
13	Genf	Rue de Lyon 14	GE	1960	20	4	7'780'664	7'878'000	248'217	15.5%
14	Grand Lancy	Av. des Communes Réunies 76+62	GE	1967	162	9	33'110'564	33'450'000	2'174'491	1.7%
15	Meyrin	Avenue Francois-Besson 22	GE	1967	28	1	7'598'790	9'411'000	455'220	2.0%
16	Meyrin	Mategnin 67-69	GE	1967	34	-	11'359'715	11'790'000	639'586	0.4%
17	Vernier	Rue Grange Lévrier 12-13	GE	1976	47	-	15'303'570	15'390'000	448'067	0.4%
18	Le Landeron	Route de la Neuveville 43/43a/43b	NE	1967	24	-	5'727'593	5'897'000	24'870	4.8%
19	Sargans	Ragazerstrasse 37a	SG	1994	11	-	2'901'620	3'015'000	181'019	4.0%
20	Aigle	Chemin des Dents du Midi 42	VD	1990	21	1	5'438'200	5'525'000	269'808	0.0%
21	Epalinges	Grand Chemin 59	VD	1984	9	-	3'256'649	3'371'000	181'324	3.6%
22	Ettoy	Clos Devant 2-4, Jura 1	VD	1992	24	2	8'982'365	9'579'000	508'384	2.9%
23	Lausanne	Chemin Aimé-Steinlen 10	VD	2002	12	-	5'960'094	6'918'000	331'672	6.0%
24	Mézières	Ch. de L'Ancien Tram 2/4/6/8/10	VD	2012	55	-	17'868'898	19'450'000	1'026'476	0.9%
25	Payerne	Rue de la Gare 4-4bis	VD	1993	24	3	6'052'995	6'308'000	359'323	3.2%
26	Servion	Chemin du Moléson 1/3/5/7	VD	1992	24	-	6'892'021	7'899'000	381'531	19.7%
27	Servion	Chemin du Vieux Collège 5+7	VD	1991	39	-	10'753'401	11'650'000	662'218	1.5%
28	St. Prex	Chemin du Cherrat 8	VD	1974	19	-	4'228'614	4'600'000	215'867	0.0%
29	Martigny	Rue des Finettes 32	VS	1975	67	-	12'483'136	12'820'000	713'335	2.5%
30	Vouvry	Vieux Port 5-7	VS	1964	45	-	8'194'285	9'476'000	556'305	3.6%
31	Oberengstringen	Zürcherstrasse 153	ZH	1951	9	-	2'260'701	2'333'000	128'748	1.1%
32	Rümlang	Friedackerstrasse 7	ZH	1955	6	-	1'493'719	1'539'000	89'424	0.0%
 Liegenschaften mit gemischter Nutzung										
33	Bern	Gotenstrasse 21	BE	1959	13	7	4'406'370	4'413'000	259'397	8.0%
34	Solothurn	Berstorstrasse 6/Oberer Winkel 1/3	SO	1900	12	3	5'835'917	5'838'000	154'704	12.2%
35	Yverdon-Les-Bains	Rue du Lac 49 / Rue du Collège 2	VD	1960	12	12	9'626'225	9'662'000	515'040	0.0%
 Kommerziell genutzte Liegenschaften										
36	Meyrin	Grenets 18	GE	1989	1	2	11'359'715	12'350'000	645'348	0.0%
37	Baar	Langgasse 40 / Haldenstrasse 1/3/5	ZG	1995	-	150	25'322'394	25'707'000	1'387'111	21.5%
Gesamttotal					1'071	195	339'931'242	361'289'000	18'117'802	6.4%

Liegenschaftsverzeichnis per 30. Juni 2016

Wohnliegenschaften



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



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



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



AG, Spreitenbach **4**
Poststrasse 180
Verkehrswert: 12'120'000 / Whg. 49 / KF -



BE, Burgdorf **5**
Eyfeldweg 1-3
Verkehrswert: 2'705'000 / Whg. 18 / KF -



BE, Hindelbank **6**
Unterdorfweg 6/8
Verkehrswert: 2'831'000 / Whg. 12 / KF -



BE, Lyssach **7**
Lindenmatte 1-7, Burgdorfstrasse 3
Verkehrswert: 14'418'000 / Whg. 53 / KF -



BE, Urtenen-Schönbühl **8**
Grubenstrasse 76 c/d/e
Verkehrswert: 9'107'000 / Whg. 24 / KF -



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



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



GE, Bernex **11**
Chemin de Pré-Polly 12
Verkehrswert: 2'398'000 / Whg. 6 / KF -



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



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



GE, Grand Lancy **14**
Avenue des Communes-Réunies 62/76
Verkehrswert: 33'450'000 / Whg. 162 / KF 9



GE, Meyrin **15**
Avenue François Besson 22
Verkehrswert: 9'411'000 / Whg. 28 / KF 1



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



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



NE, Le Landeron **18**
Route de la Neuveville 43/43a/43b
Verkehrswert: 5'897'000 / Whg. 24 / KF -



SG, Sargans **19**
Ragazerstrasse 37A
Verkehrswert: 3'015'000 / Whg. 11 / KF -



VD, Aigle **20**
Chemin des Dents-du-Midi 42
Verkehrswert: 5'525'000 / Whg. 21 / KF 1



VD, Epalinges **21**
Le Grand Chemin 59
Verkehrswert: 3'371'000 / Whg. 9 / KF -



VD, Etoy **22**
Chemin du Clos Devant 2/4, Jura 1
Verkehrswert: 9'579'000 / Whg. 24 / KF 2



VD, Lausanne **23**
Chemin Aimé Steinlen 10
Verkehrswert: 6'918'000 / Whg. 12 / KF -



VD, Mézières **24**
Chemin de l'Ancien Tram 2/4/6/8/10
Verkehrswert: 19'450'000 / Whg. 55 / KF -



VD, Payerne **25**
Rue de la Gare 4/4bis
Verkehrswert: 6'308'000 / Whg. 24 / KF 3



VD, Servion **26**
Chemin du Moléson 1/3/5/7
Verkehrswert: 7'899'000 / Whg. 24 / KF -



VD, Servion **27**
Rue du Vieux Collège 5/7
Verkehrswert: 11'650'000 / Whg. 39 / KF -



VD, Saint-Prex **28**
Chemin du Cherrat 8
Verkehrswert: 4'600'000 / Whg. 19 / KF -



VS, Martigny **29**
Rue des Finettes 32
Verkehrswert: 12'820'000 / Whg. 67 / KF -



VS, Vouvry **30**
Rue du Vieux-Port 5/7
Verkehrswert: 9'476'000 / Whg. 45 / KF -



ZH, Oberengstringen **31**
Zürcherstrasse 153
Verkehrswert: 2'333'000 / Whg. 9 / KF -



ZH, Rümlang **32**
Friedackerstrasse 7
Verkehrswert: 1'539'000 / Whg. 6 / KF -

Liegenschaften mit gemischter Nutzung



BE, Bern **33**
Gotenstrasse 21
Verkehrswert: 4'413'000 / Whg. 13 / KF 7



SO, Solothurn **34**
Berntorstrasse 6, Oberer Winkel 1, 3
Verkehrswert: 5'838'000 / Whg. 12 / KF 3



VD, Yverdon-les-Bains **35**
Rue du Lac 49 / Rue du Collège 2
Verkehrswert: 9'662'000 / Whg. 12 / KF 12

Kommerziell genutzte Liegenschaft



GE, Meyrin **36**
Chemin de Grenets 18
Verkehrswert: 12'350'000 / Whg. 1 / KF 2



ZG, Baar **37**
Haldenstrasse 1/3/5, Langgasse 40
Verkehrswert: 25'707'000 / Whg. - / KF 150

Jahresrechnung

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Bilanz

Aktiven	30.06.2015	30.06.2016
	CHF	CHF
Übrige Aktiven		
Flüssige Mittel	532'686	1'262'393
Kurzfristige Forderungen	2'699'689	2'975'782
Aktive Rechnungsabgrenzungen	101'826	385'013
Total übrige Aktiven	3'334'201	4'623'188
Immobilien		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inkl. Land)	18'600'954	0
Fertige Bauten	247'982'000	361'289'000
Total Immobilien	266'582'954	361'289'000
Total Aktiven	269'917'155	365'912'188
Passiven	30.06.2015	30.06.2016
	CHF	CHF
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	4'671'204	4'284'443
Passive Rechnungsabgrenzungen	313'453	661'720
Hypotheken	61'732'257	87'682'115
Latente Steuern	2'655'700	8'357'554
Total Fremdkapital	69'372'614	100'856'669
Nettovermögen	200'544'541	264'926'357
Total Passiven	269'917'155	365'912'188

Erfolgsrechnung

	01.07.2014 - 30.06.2015 CHF		01.07.2015 - 30.06.2016 CHF	
Mietertrag netto	12'196'910	96.1%	16'931'726	93.6%
Soll Mietertrag	12'699'542	100.0%	18'117'802	100.0%
Minderertrag Leerstand	-501'267	-3.9%	-1'153'031	-6.4%
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkosten	-1'365	0.0%	-33'045	-0.2%
Unterhalt Immobilien	-1'481'074	-11.7%	-2'442'657	-13.5%
Instandhaltung	-1'054'176	-8.3%	-1'601'780	-8.8%
Instandsetzung	-426'898	-3.4%	-840'877	-4.7%
Betriebsaufwand	-1'952'873	-15.4%	-2'379'347	-13.1%
Ver- und Entsorgungskosten	0	0.0%	-291	0.0%
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-595'765	-4.7%	-750'110	-4.1%
Forderungsverluste, Delkredereveränderungen	25'359	0.2%	-25'309	-0.2%
Versicherungen	-145'753	-1.1%	-242'467	-1.3%
Bewirtschaftungshonorare	-558'214	-4.4%	-763'415	-4.2%
Vermietungs- und Insertionskosten	-183'421	-1.4%	-66'727	-0.4%
Übriger operativer Aufwand	-249'531	-2.0%	-219'176	-1.2%
Steuern und Abgaben	-245'548	-1.9%	-311'852	-1.7%
Operatives Ergebnis	8'762'963	69.0%	12'244'813	67.7%
Sonstige Erträge	287'792	2.3%	669'657	3.7%
Zinsertrag	119'048		19'298	
Ertrag Ausgabe/- Rücknahmekommission	73'406		226'547	
Übriger Ertrag	95'338		423'811	
Finanzierungsaufwand	-342'724	-2.7%	-520'730	-2.9%
Hypothekarzinsen	-341'915		-520'006	
Sonstige Passivzinsen	-809		-724	
Bankspesen und Kommissionen Hypotheken	0		0	
Verwaltungsaufwand	-1'143'245	-9.0%	-1'435'697	-7.9%
Honorar Geschäftsführung	-921'989		-1'292'151	
Honorare Anlagekomitee	-5'400		-5'400	
Vergütung an Verwaltungsrechnung	-93'500		-46'490	
Schätzungsaufwand	-52'423		-53'924	
Revisionsaufwand	-30'901		-27'681	
Übriger Verwaltungsaufwand	-39'032		-10'051	
Ertrag/Aufwand aus Mutation Ansprüche	377'217		623'298	
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgaben	382'465		627'254	
Ausrichtung laufender Erträge bei Rücknahmen	-5'248		-3'956	
Nettoertrag des Rechnungsjahres	7'942'003		11'446'250	

	01.07.2014 – 30.06.2015 CHF	01.07.2015 – 30.06.2016 CHF
Nicht realisierte Kapitalgewinne (netto)	1'595'247	8'524'198
Nicht realisierte Kapitalgewinne	3'550'820	15'471'246
Nicht realisierte Kapitalverluste	-1'400'173	-1'245'194
Veränderung latente Steuern	-555'400	-5'701'854
Gesamterfolg der Berichtsperiode	9'537'250	19'970'448
Verwendung des Erfolgs		
Gesamterfolg der Berichtsperiode	9'537'250	19'970'448
Übertrag auf Kapitalkonto	9'537'250	19'970'448

Entwicklung Anspruchsbestand

	01.07.2014 – 30.06.2015	01.07.2015 – 30.06.2016
	Ansprüche	Ansprüche
Bestand zu Beginn des Rechnungsjahres	151'227.4436	162'785.1643
Ausgaben	11'740.5711	35'633.9251
Rücknahmen	-182.8504	-68.5690
Bestand am Ende der Rechnungsperiode	162'785.1643	198'350.5204
Gekündigte Ansprüche	0	0

Entwicklung Nettovermögen

	01.07.2014 – 30.06.2015	01.07.2015 – 30.06.2016
	CHF	CHF
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	177'366'648	200'544'541
Ausgabe von Ansprüchen	13'856'535	44'498'994
Rücknahme von Ansprüchen	-215'892	-87'626
Ausschüttungen	0	0
Gesamterfolg	9'537'250	19'970'448
Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode	200'544'541	264'926'357

Anlagegruppe

Gesundheitsimmobilien Schweiz

Anlagetätigkeit und Ergebnisse

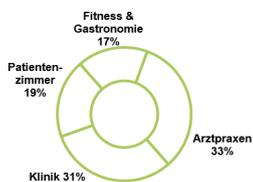
Portfolioentwicklung



Klinik CIC,
Clarens (VD)

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

Nutzungsart nach Gesamtfläche
Clinique CIC



Der Kanton Waadt wird seine drei an der Riviera gelegenen öffentlichen Kliniken per Ende 2018 zusammenlegen und nach Rennaz verlegen. Im Februar 2016 wurde mit den Vorbereitungsarbeiten für den Bau begonnen. Aufgrund des zentralen Standortes ist bei der Klinik CIC mit einer steigenden Nachfrage zu rechnen.

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

Für das Renovations- und Erweiterungsbauprojekt, das von Losinger-Marazzi AG realisiert wird, wurden im Geschäftsjahr 2015 - 2016 Investitionen in Höhe von CHF 12.9 Mio. durch die Anlagegruppe getätigt. Im Juni 2016 genehmigte die Anlagegruppe eine zusätzliche Investition für das Renovations- und Erweiterungsprojekt in der Höhe von rund CHF 3.4 Mio. Die Jahresmieteinnahmen werden sich mit dieser Finanzierung proportional zu den Baukosten erhöhen.

Die jährlichen Mieteinnahmen sind nach Baufortschritt gestaffelt und werden von CHF 1.1 Mio. während der Bau- und Renovationsphase auf mindestens CHF 3.1 Mio. ab 2018 steigen. Ab diesem Zeitpunkt können die jährlichen Mieteinnahmen in Abhängigkeit vom Umsatz des Betreibers auf maximal CHF 3.4 Mio. steigen. Die minimale Bruttorendite nach Bauende beträgt 6.07%.

Per Ende Geschäftsjahr umfasst das Portfolio somit eine Bestandesliegenschaft mit Erweiterungsbauprojekt im Kanton Waadt. Weitere Ankäufe für die Anlagegruppe sind laufend in Prüfung.

Finanzierung

Die strategische Fremdfinanzierungsquote beträgt 15 - 25%. Die Fremdfinanzierungsquote per Stichtag 30. Juni 2016 belief sich auf 19.82%. Während der Berichtsperiode wurden für Kapitalabrufe neue Ansprüche im Wert von CHF 31.2 Mio. ausgegeben. Die offenen Kapitalzusagen betragen CHF 11.5 Mio. per Ende Juni 2016.

Ertragsentwicklung und Gesamterfolg

Das operative Ergebnis der Liegenschaft CIC Clarens betrug im Geschäftsjahr CHF 875'911. Dies entspricht 95.6% der Mieteinnahmen. Der Marktwert der Liegenschaft inklusive bis dato getätigten Investitionen beträgt per 30.06.2016 CHF 43.7 Mio.

Aufgrund der langjährigen Mietverträge über 30 Jahre der Gesamtliegenschaft betragen die Leerstandquote und die Mietzinsausfallquote 0%. Der Grossteil der Betriebskosten sowie die mit dem Betrieb anfallenden Nebenkosten werden im Rahmen eines sogenannten Dach und Fach-Mietvertrages vom Mieter getragen. Die Anlagegruppe hat die Instandhaltungs - und Instandsetzungskosten für Bauhülle ohne Fenster zu tragen. Dementsprechend beträgt die EBIT-Marge hohe 92.6%.

Der Nettoertrag der Anlagegruppe belief sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf CHF 1 Mio. Zusammen mit den nicht realisierten Kapitalgewinnen beim Ankauf und beim Erweiterungs- und Renovationsprojekt resultierte ein Gesamterfolg von CHF 1.7 Mio. Der erwartete Erfolg des Erweiterungsprojektes, der aus der Differenz zwischen dem Schätzwert von Wüest & Partner per Projektende und den erwarteten Projektkosten resultiert, wird gleichmässig auf die Projektdauer verteilt.

Die Anlagerendite betrug für das abgelaufene Geschäftsjahr 9.55%. Die Wertänderungsrendite belief sich dabei auf 6.33%, und die Netto-Cashflowrendite auf 3.22%. Die Ausschüttung für das erste Geschäftsjahr beträgt CHF 32.00 pro Anspruch. Es besteht die Möglichkeit zur kostenlosen Wiederanlage des Ausschüttungsbetrages.

Wertentwicklung Liegenschaft

Die Schätzung der Liegenschaft inkl. des laufenden Erweiterungsprojektes per Projektende (31.8.2017) wurde am 30. Juni 2016 aktualisiert. Sie stieg im Vergleich zur Schätzung bei Erwerbszeitpunkt um CHF 3.55 Mio. Dies entspricht im Wesentlichen den zusätzlichen Baukosten in Höhe von CHF 3.4 Mio. (siehe Seite 20). Der Schätzwert stieg demnach leicht überproportional zu den Zusatzinvestitionen, da sich die Mieteinnahmen nach Projektende proportional zu den Baukosten erhöhen, während die Höhe der Aufwendungen für Unterhalt und Renovation sowie der Betriebskosten im Vergleich zur Schätzung bei Kauf unverändert blieben. Der angewendete Diskontsatz blieb unverändert.

Jahresrechnung Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Bilanz

Aktiven	30.06.2016
	CHF
<hr/>	
Übrige Aktiven	
Flüssige Mittel	350'326
Kurzfristige Forderungen	0
Aktive Rechnungsabgrenzungen	7'719
Total übrige Aktiven	358'045
<hr/>	
Immobilien	
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	0
Angefangene Bauten (inkl. Land)	13'726'729
Fertige Bauten	29'960'000
Total Immobilien	43'686'729
Total Aktiven	44'044'774
<hr/>	

Passiven

<hr/>	
Fremdkapital	
Kurzfristige Verbindlichkeiten	587'345
Passive Rechnungsabgrenzungen	35'377
Hypotheken	8'659'940
Latente Steuern	641'925
Total Fremdkapital	9'924'587
Nettovermögen	34'120'187
Total Passiven	44'044'774
<hr/>	

Erfolgsrechnung

	31.08.2015 - 30.06.2016 CHF	
Mietertrag netto	916'666	100.0%
Soll Mietertrag	916'666	100.0%
Minderertrag Leerstand	0	0.0%
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkosten	0	0.0%
Unterhalt Immobilien	-894	-0.1%
Instandhaltung	-894	-0.1%
Instandsetzung	0	0.0%
Betriebsaufwand	-58'194	-6.3%
Ver- und Entsorgungskosten	0	0.0%
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	0	0.0%
Forderungsverluste, Delkredereveränderungen	0	0.0%
Versicherungen	-8'469	-0.9%
Bewirtschaftungshonorare	-18'333	-2.0%
Vermietungs- und Insertionskosten	0	0.0%
Übriger operativer Aufwand	0	0.0%
Steuern und Abgaben	-31'392	-3.4%
Operatives Ergebnis	857'578	93.6%
Sonstige Erträge	158'976	17.3%
Zinsertrag	0	0.0%
Ertrag Ausgabe/- Rücknahmekommission	158'976	17.3%
Übriger Ertrag	0	0.0%
Finanzierungsaufwand	-21'669	-2.4%
Hypothekarzinsen	0	0.0%
Sonstige Passivzinsen	-438	0.0%
Bankspesen und Kommissionen Hypotheken	-21'231	-2.3%
Verwaltungsaufwand	-167'723	-18.3%
Honorar Geschäftsführung	-130'030	-14.2%
Vergütung an Verwaltungsrechnung	-4'870	-0.5%
Schätzungsaufwand	-25'323	-2.8%
Revisionsaufwand	-7'500	-0.8%
Übriger Verwaltungsaufwand	0	0.0%
Ertrag/Aufwand aus Mutation Ansprüche	174'465	
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgaben	174'465	
Ausrichtung laufender Erträge bei Rücknahmen	0	
Nettoertrag des Rechnungsjahres	1'001'627	

	31.08.2015 - 30.06.2016 CHF
Nicht realisierte Kapitalgewinne (netto)	1'497'824
Nicht realisierte Kapitalgewinne	2'139'749
Nicht realisierte Kapitalverluste	0
Veränderung latente Steuern	-641'925
Gesamterfolg der Berichtsperiode	2'499'451
 Verwendung des Erfolgs	
Gesamterfolg der Berichtsperiode	2'499'451
Übertrag auf Kapitalkonto	2'499'451

Entwicklung Anspruchsbestand

	31.08.2015 - 30.06.2016
	Ansprüche
Bestand zu Beginn des Rechnungsjahres	0
Ausgaben	31'145.6911
Rücknahmen	0
Bestand am Ende der Rechnungsperiode	31'145.6911
Gekündigte Ansprüche	0

Entwicklung Nettovermögen

	31.08.2015 - 30.06.2016
	CHF
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	0
Ausgabe von Ansprüchen	31'620'736
Rücknahme von Ansprüchen	0
Ausschüttungen	0
Gesamterfolg	2'499'451
Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode	34'120'187

Verwaltungsrechnung

Patrimonium Anlagestiftung

Bilanz (Stammvermögen)

Aktiven	30.06.2015	30.06.2016
	CHF	CHF
Flüssige Mittel	25'231	67'858
Forderungen gegenüber Anlagegruppen	97'797	48'104
Übrige Forderungen	18	18
Aktive Rechnungsabgrenzung	6'025	6'335
Total Umlaufvermögen	129'071	122'315
Gründungs- und Organisationskosten	0	0
Total Anlagevermögen	0	0
Total Aktiven	129'071	122'315

Passiven	30.06.2015	30.06.2016
	CHF	CHF
Übrige Verbindlichkeiten	940	0
Passive Rechnungsabgrenzung	26'330	20'500
Total Fremdkapital	27'270	20'500
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Gewinnvortrag	1'542	1'801
Erfolg Geschäftsjahr	259	14
Total Stiftungskapital	101'801	101'815
Total Passiven	129'071	122'315

Erfolgsrechnung (Stammvermögen)

Ertrag	01.07.2014	01.07.2015
	- 30.06.2015	- 30.06.2016
	CHF	CHF
Beiträge Anlagegruppe	93'500	51'360
Zinsertrag	8	0
Total Ertrag	93'508	51'360

Aufwand	01.07.2014	01.07.2015
	- 30.06.2015	- 30.06.2016
	CHF	CHF
Organe und Anlegerversammlung	30'995	32'135
Revisionsaufwand	1'740	2'740
Aufsicht	6'600	3'236
Beiträge KGAST, ASIP und Vorsorgeforum	14'346	12'910
Verwaltungsaufwand	23'338	324
Abschreibung Gründungs- und Organisationskosten	16'230	0
Total Aufwand	93'249	51'346
Erfolg Geschäftsjahr	259	14

Anhang

1. Grundlagen und Organisation

Rechtsform und Zweck

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

Die Patrimonium Anlagestiftung hat ihren Sitz in Baar ZG und wurde am 23. Oktober 2009 gegründet. Sie führt die Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz und bietet die Anlagegruppe Mezzanine KMU Schweiz an. Im August 2015 lancierte sie die neue Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz.

Urkunden und Reglemente

Inkrafttreten/Revision

Statuten	18.11.2013
Stiftungsreglement	18.11.2013
Organisationsreglement	18.02.2016
Richtlinien IKS & Risk Management	22.08.2014
Weisung Investment Controlling	18.02.2016
Entschädigungsreglement	01.01.2014
Richtlinien zur Loyalität und Integrität	01.01.2014
Anlagerichtlinien Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz	01.01.2015
Leitbild Nachhaltigkeit Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz	23.01.2015
Kostenreglement Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz	30.05.2016
Anlagerichtlinien Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz	18.02.2016
Prospekt Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz	18.02.2016
Kostenreglement Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz	30.05.2016
Anlagerichtlinien Anlagegruppe Mezzanine KMU Schweiz	01.01.2013
Prospekt Anlagegruppe Mezzanine KMU Schweiz	01.01.2013
Kostenreglement Anlagegruppe Mezzanine KMU Schweiz	01.01.2013

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.

Der Stiftungsrat besteht aus mindestens fünf Mitgliedern und konstituiert sich selbst. Der Stiftungsrat und die Revisionsstelle werden jährlich durch die Anlegerversammlung gewählt. Eine aktuelle Übersicht über die Organisation und Organe ist auf Seite fünf dargestellt.

Der Stiftungsrat hat mit der Patrimonium Asset Management AG einen Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen. Patrimonium Asset Management AG ist mit der Geschäftsführung der Stiftung und der Vermögensverwaltung der Anlagegruppen beauftragt. Teilaufgaben können an Dritte delegiert werden. Wesentliche Dritte sind auf den Seiten 29 und 30 unter Organisation der

Anlagetätigkeit aufgeführt. Das Rechnungswesen wird seit dem 1. September 2015 durch Patrimonium Asset Management AG geführt. Patrimonium Asset Management AG und die Stiftungsräte, die gleichzeitig in einem Stiftungsrat eines Anlegers der Patrimonium Anlagestiftung sind, gelten als Nahestehende.

Ruedi Stutz*	Geschäftsführer Patrimonium Anlagestiftung
Hanspeter Berchtold*	Immobilien An- & Verkauf
Armin Gote	Portfolio Manager Anlagegruppe Wohnimmobilien
Karl Budinsky	Portfolio Manager Anlagegruppe Gesundheit
Oliver Scherrer	Investment Manager Anlagegruppe Gesundheit
Olivier Meyer	Projektleiter Immobilien Schweiz
Evelyne Ogger*	Rechnungswesen

*Zeichnungsberechtigung kollektiv zu zweien mit einem Stiftungsrat

Risikomanagement und Compliance

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 Weisung IKS & 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.

Loyalität und Integrität in der Vermögensverwaltung

Die Stiftungsräte, die Mitglieder des Anlagekomitees 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 Loyalitäts- und Integritätsvorschriften.

KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen)

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

Für die Anlagegruppen Wohnimmobilien Schweiz und Gesundheitsimmobilien Schweiz werden die einheitlichen Kennzahlen von Immobilien-Anlagegruppen in Anlagestiftungen der KGAST berechnet und publiziert. Diese Kennzahlen wurden im Rahmen der Revision von der Revisionsstelle geprüft.

Mitgliedschaften

Die Patrimonium Anlagestiftung unterstützt das Ziel der Erhaltung und Förderung der beruflichen Vorsorge auf freiheitlicher und dezentraler Grundlage. Sie ist Mitglied des Vorsorgeforums und des Schweizerischer Pensionskassenverbandes ASIP und verpflichtet sich damit im Rahmen der ASIP-Charta zur Einhaltung der Grundsätze aller Loyalitäts- und Integritätsvorschriften des BVG.

2. Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze, Stetigkeit

Rechnungslegungsstandard

Die Rechnungslegung entspricht Swiss GAAP FER 26. Die Gliederung der Bilanz und Erfolgsrechnung richtet sich nach den Mindestgliederungsrichtlinien der KGAST (Fachinformation Nr. 1 Kennzahlen von Immobilien-Sondervermögen (Anlagegruppen) in Anlagestiftungen vom 23. August 2013).

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. Unterjährig geschätzte Werte werden im Jahresabschluss übernommen, sofern keine wesentlichen Änderungen seit der Schätzung ersichtlich sind. Angefangene Bauten werden zu den effektiven Anlagekosten abzüglich allfälliger Abschreibungen „at cost“ bilanziert. Im September 2015 wurde die Verbuchungspraxis geändert. Der erwartete Erfolg von Neubauprojekten, der aus der Differenz zwischen Schätzwert Wüest & Partner per Projektende und effektiven Projektkosten resultiert, wird neu gleichmässig auf die Projektdauer verteilt und monatlich zum Anlagevermögen geschlagen. Die Hypothekenzinsen auf den Neubauprojekten werden aktiviert. Der Kurzbericht des Schätzungsexperten Wüest & Partner AG ist auf Seite 35 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 Monat publiziert. Der NAV wird auf Basis der Erwartungsrechnung berechnet. Die Immobilien werden jährlich mindestens einmal neu bewertet. Allfällige Wertveränderungen der Immobilien werden zum Zeitpunkt der Neuschätzung im NAV berücksichtigt. Der erwartete Erfolg von Neubauprojekten, der aus der Differenz zwischen dem Schätzwert von Wüest & Partner per Projektende und den Projektkosten resultiert, wird seit September 2015 gleichmässig auf die Projektdauer verteilt und monatlich im NAV berücksichtigt. Der im Jahresbericht per 30. Juni publizierte und revidierte NAV kann vom anfangs Juli 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 Nettoergebnis aus Vermögensanlage

Anlagestrategie

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

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

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

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

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

Organisation der Anlagetätigkeit

Die Anlagerichtlinien werden durch den Stiftungsrat festgelegt. Patrimonium Asset Management AG ist im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages mit der Vermögensverwaltung 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 Wohnimmobilien Schweiz entscheidet auf Antrag von Patrimonium Asset Management AG über Erwerb und Verkauf sowie über grössere Renovationen und Sanierungen von Immobilien. Entscheide über Geschäfte, welche ein Transaktionsvolumen von CHF 30 Mio. und mehr umfassen, werden zusätzlich dem Stiftungsrat zur Genehmigung vorgelegt.

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

Bei der Verwaltung der Liegenschaften wird die Patrimonium Asset Management AG durch die regionalen Liegenschaftsbewirtschafter Niederer Immobilien und Verwaltungen AG, Ostermundigen, Baumann Verwaltungen

und Treuhand AG, Bern, Régie du Rhône SA, Lancy, und Wohnplus AG, Zürich, unterstützt. Hauswartungen sind teilweise an Synergie Services FM SA, Petit-Lancy, delegiert. Die Liegenschaftsbuchhaltungen werden seit 1. Januar 2016 durch Privera AG, Gümligen, zentral geführt.

Die Liegenschaft in Baar 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 Treos AG, Kriens, delegiert.

Das Neubauprojekt Erlenmatt in Basel (BS) wurde mit Losinger Marazzi AG, Basel, als Totalunternehmer realisiert. Für die Baubegleitung wurde die Zwimpfer & Partner AG, Basel, zugezogen. Mit der Erstvermietung wurde Burkhardt Immobilien AG, Basel, beauftragt. Das Umbauprojekt in Servion (VD) wurde mit dem Bauunternehmen Casa Rénovation SA, Prévèrenge, und dem Architekturbüro Dupont architectes SA, Ursy, realisiert. Für die Instandstellung der Fassaden und Fenster bei der Liegenschaft Meyrin, Mategnin, wurde SoRenova SA, Crans-Montana, beauftragt.

Régie du Rhône SA, Lancy, Synergie Services FM SA, Petit-Lancy, Privera AG, Treos AG, Kriens, SoRenova SA, Crans-Montana und der Patrimonium Swiss Real Estate Fund gelten als nahestehende Personen.

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Der Vermögensverwalter Patrimonium Asset Management AG entscheidet über Erwerb und Verkauf sowie über grössere Renovationen und Sanierungen von Immobilien. Patrimonium Healthcare Properties AG ist als Advisor von Patrimonium Asset Management AG beauftragt.

Die Liegenschaftsverwaltung erfolgt durch Patrimonium Asset Management AG. Das Neubau- und Erweiterungsprojekt in Clarens (VD) wird mit Losinger Marazzi AG, Bussigny, als Totalunternehmer realisiert.

Die Liegenschaft CIC, Clarens, wurde von Swiss Health Care Properties, SA, Fribourg, erworben. Swiss Health Care Properties SA, Fribourg, und Patrimonium Healthcare Properties AG, gelten als nahestehende Personen.

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 6 bis 10 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 23 und 24 hervor. Auf den Seiten 20 und 21 sind die Anlagetätigkeit und Ergebnisse erläutert.

4. Erläuterung weiterer Positionen der Jahresrechnung der Anlagegruppe

Hypotheken

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Es besteht eine Rollover-Hypothek bei der Credit Suisse mit einer Rahmenlaufzeit von einem Jahr und einer Benutzung von CHF 84'912'115 (Vorjahr CHF 61'532'257) per 30. Juni 2016. Die Verzinsung beträgt per 30. Juni 2016 0.63%. Beim Kauf einer Liegenschaft im Geschäftsjahr 2015 - 2016 wurde ein Hypothekarkredit bei der Migros Bank über CHF 2'830'000 mit Laufzeit bis am 28. Juni 2018 und Verzinsung von 1.277% übernommen. Die Tilgungsrate beträgt CHF 30'000 mit halbjährlichem Tilgungsrythmus. Die verbleibende Kreditsumme beträgt per 30.06.2016 CHF 2'770'000.

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Es besteht eine Rollover-Hypothek bei der Credit Suisse mit einer Rahmenlaufzeit von einem Jahr und einer Benutzung von CHF 8'659'940 per 30. Juni 2016. Die Verzinsung beträgt per 30. Juni 2016 0.80%.

Ertrag Ausgabekommission

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Bei der Ausgabe von Ansprüchen im Geschäftsjahr 2015 – 2016 wurde zugunsten der Anlagegruppe eine Kommission von 0.5% (Vorjahr 0.5%) erhoben. Mit in Krafttreten der revidierten Version des Kostenreglements per 30.05.2016 kann die Ausgabekommission zu Gunsten von Dritten zur Deckung ihres Aufwandes im Zusammenhang mit der Zeichnung von Ansprüchen verwendet werden.

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Bei der Ausgabe von Ansprüchen im Geschäftsjahr 2015 – 2016 wurde zugunsten der Anlagegruppe eine Kommission von 0.5% erhoben. Mit in Krafttreten der revidierten Version des Kostenreglements per 30.05.2016 kann die Ausgabekommission zu Gunsten von Dritten zur Deckung ihres Aufwandes im Zusammenhang mit der Zeichnung von Ansprüchen verwendet werden.

Honorar Geschäftsführung

Für die Leitung und Verwaltung der Anlagestiftung und die Vermögensverwaltung der 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 Anlagevermögens der Anlagegruppen für die Berechnung massgebend.

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Im Geschäftsjahr 2015 – 2016 wurde der Anlagegruppe eine reduzierte Management Fee in Höhe von 0.35% + MWST (Vorjahr 0.35% + MWST) belastet.

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Im Geschäftsjahr 2015 – 2016 wurde der Anlagegruppe eine reduzierte Management Fee in Höhe von 0.37% + MWST belastet.

Honorare Anlagekomitee

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Die Honorare für die Mitglieder des Anlagekomitees Wohnimmobilien Schweiz richten sich nach dem Entschädigungsreglement vom 18. Februar 2014. Die Entschädigungen der Mitglieder betragen pauschal CHF 2'500 pro Amtsjahr. Das Mitglied von Patrimonium Asset Management AG hat im Geschäftsjahr 2015 - 2016 kein Honorar bezogen. Per 1. Juli 2016 tritt eine überarbeitete Version des Entschädigungsreglements in Kraft. Für Mitglieder des Anlagekomitees Wohnimmobilien Schweiz beträgt die pauschale Entschädigung neu CHF 3'500 pro Amtsjahr.

Ausweis von Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen sowie Rückerstattungen

Weder die Patrimonium Anlagestiftung noch die Patrimonium Asset Management AG vereinnahmten oder vergüteten Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen oder Rückerstattungen im Geschäftsjahr 2015 - 2016.

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

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde der Anlagegruppe für die Erstellung des Neubauprojekts in Basel (BS) eine Kommission von 1.50% der Gesamtkosten belastet. Für Renovationen und Umbauten wurden der Anlagegruppe im abgelaufenen Geschäftsjahr Kommissionen von 1.5% (Vorjahr 1.5%) des Investitionsvolumens von CHF 2'535'044 belastet.

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Für die Erstellung des Neubau- und Erweiterungsprojektes CIC in Clarens (VD) wird der Anlagegruppe eine Kommission von 1.50% der Gesamtkosten belastet. Die Kommission wird gleichmässig auf die Projektdauer verteilt.

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.

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden der Anlagegruppe Kommissionen von 0.54% (Vorjahr 0.82%) des Transaktionsvolumens belastet.

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde der Anlagegruppe eine Kommission von 0.97% des Transaktionsvolumens belastet.

5. Erläuterungen zu Positionen der Verwaltungsrechnung

Organe und Anlegerversammlung

Die Honorare für die Stiftungsräte richteten sich im Geschäftsjahr 2015 – 2016 nach dem Entschädigungsreglement vom 18. Februar 2014. Die Entschädigung des Präsidenten beträgt CHF 13'000. Die Mitglieder des Stiftungsrates, die von einer Vorsorgeeinrichtung delegiert sind, erhalten eine pauschale Entschädigung von CHF 3'000 pro Amtsjahr. Mitglieder des Stiftungsrates, die nicht von einer Vorsorgeeinrichtung bzw. einem Unternehmen delegiert sind, erhalten eine pauschale Entschädigung von CHF 5'000 pro Amtsjahr. Die Vertreter der Stifterin Patrimonium AG haben im Geschäftsjahr 2015 – 2016 kein Honorar bezogen.

Der Stiftungsrat hat am 18. Februar 2016 eine überarbeitete Version des Entschädigungsreglements genehmigt und per 1. Juli 2016 in Kraft gesetzt. Es ersetzt das Reglement vom 18. Februar 2014. Die Entschädigung des Präsidenten beträgt neu CHF 14'000. Die Mitglieder des Stiftungsrates erhalten neu eine pauschale Entschädigung von CHF 6'000 pro Amtsjahr.

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 Total CHF 275.7 Mio. (Vorjahr CHF 245.1 Mio.) verpfändeten Aktiven.

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Bei der Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz bestanden über den gesamten Immobilienbestand Eigentumsbeschränkungen per Bilanzstichtag von Total CHF 43.7 Mio. verpfändeten Aktiven.

Solidarhaftung

Es bestehen keine Solidarhaftungen.

Nicht bilanzierte Verpflichtungen

Per Bilanzstichtag besteht keine nicht bilanzierte Verpflichtung (Vorjahr CHF 0.8 Mio.).

8. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem Bilanzstichtag 30. Juni 2016 und dem 26. August 2016 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 2015 – 2016 am 26. August 2016 beraten. Er unterbreitet ihn mit dem vorliegenden Inhalt und in der vorliegenden Form der Anlegerversammlung der Patrimonium Anlagestiftung zur Beschlussfassung und Genehmigung.

Wüest & Partner

Patrimonium Anlagestiftung

Kurzbericht des Immobilien-Schätzungsexperten per 30. Juni 2016

- 1 **Auftrag**

Die Bewertungen der von der Patrimonium Anlagestiftung erworbenen Liegenschaften wurden von Wüest & Partner AG – vertreten durch Nabil Aziz und Andreas Ammann – durchgeführt und entsprechen den gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien der Patrimonium Anlagestiftung (ASV, BVG, BVV2, KKV).

Die Liegenschaften der Patrimonium Anlagestiftung wurden anlässlich der Akquisitionen von Wüest & Partner als unabhängigen Bewertungsexperten einzeln besucht und bewertet.

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

Liegenschaften im Bau : Der erwartete Erfolg des Erweiterungsprojektes, der aus der Differenz zwischen Schätzwert Wüest & Partner per Projektende und effektive Projektkosten resultiert, wird gleichmässig auf die Projektdauer verteilt.
- 3 **Bewertungsmethode**

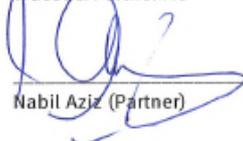
Die Bewertungen erfolgen nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d. h. unter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

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen.
- 4 **Unabhängigkeit und Vertraulichkeit**

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

Genf/Zürich, den 8. August 2016

Wüest & Partner AG



Nabil Aziz (Partner)



Andreas Ammann (Partner)

Bericht der Revisionsstelle



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

BDO AG
Fabrikstrasse 50
8031 Zürich

Bericht der Revisionsstelle
An die Anlegerversammlung der

Patrimonium Anlagestiftung, Baar

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Patrimonium Anlagestiftung bestehend aus Bilanz und Erfolgsrechnung der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz (Seiten 17 bis 19), Bilanz und Erfolgsrechnung der Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz (Seiten 22 bis 24), Bilanz und Erfolgsrechnung der Verwaltungsrechnung (Seite 25) und Anhang (Seiten 26 bis 34) für das am 30. Juni 2016 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 30. Juni 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.



Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher und anderer Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung (Art. 9 ASV) und die Unabhängigkeit (Art. 34 BVV 2) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

Wir haben die weiteren in Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen werden.

Wir haben geprüft, ob

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- die Vorkehren zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das zuständige Organ hinreichend kontrolliert wird;
- die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 26. August 2016

BDO AG

Peter Stalder

Urhan Pürro

klassener Revisionsexperte

Kontakt

Patrimonium Anlagestiftung
Zugerstrasse 74
CH-6340 Baar

T +41 58 787 00 00

F +41 58 787 00 01

E investor@patrimonium.ch

www.pas.patrimonium.ch