



Halbjahresbericht

1. Juli – 31. Dezember 2017

Inhalt

| | |
|--|----------|
| Halbjahresbericht | 2 |
| Organisation und Organe | 3 |
| Wichtige Kennzahlen Anlagegruppen | 4 |
| Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz | |
| - Anlagetätigkeit und Ergebnisse | 6 |
| - Transaktionen und Neubauprojekte | 10 |
| - Portfoliostruktur | 10 |
| - Inventar der Grundstücke | 12 |
| - Liegenschaftsverzeichnis | 14 |
| Halbjahresrechnung* | |
| - Bilanz | 18 |
| - Erfolgsrechnung | 19 |
| - Entwicklung Anspruchsbestand | 20 |
| - Entwicklung Nettovermögen | 20 |
| Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz | |
| - Anlagetätigkeit und Ergebnisse | 21 |
| Halbjahresrechnung* | |
| - Bilanz | 24 |
| - Erfolgsrechnung | 25 |
| - Entwicklung Anspruchsbestand | 26 |
| - Entwicklung Nettovermögen | 26 |
| Verwaltungsrechnung Patrimonium Anlagestiftung* | |
| - Bilanz | 27 |
| - Erfolgsrechnung | 27 |

* Halbjahresbericht nicht revidiert

2

Halbjahresbericht

Sehr geehrte Anleger

Es freut uns, dass wir Ihnen über eine ausgezeichnete Entwicklung der Patrimonium Anlagestiftung berichten dürfen. Beide Anlagegruppen verzeichneten ein starkes Wachstum des Portfolios und gute Anlagerenditen im Jahr 2017. Die Anzahl der Anleger der Anlagestiftung stieg auf 96.

Bei der Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz konnte das Portfolio im ersten Geschäftshalbjahr mit drei Transaktionen und im Januar 2018 mit dem Kauf einer Klinik in Brunnen (SZ) stark ausgebaut werden. Eine weitere Transaktion steht kurz vor Abschluss, womit das Anlagevermögen auf über CHF 200 Mio. steigen wird. Damit ist eine gute Basis für die weitere Entwicklung der Anlagegruppe geschaffen. Mit den langfristigen Mietverträgen besteht eine hohe Visibilität der Erträge und die indexierten Mieten ermöglichen einen Schutz gegen Inflation - womit sich die Anlagegruppe mit einem attraktiven Profil als Ergänzung zu den traditionellen Nutzungen positioniert. Die Anzahl der Anleger stieg auf 31.

Bei der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz konnte das Portfolio im Jahr 2017 um über CHF 100 Millionen auf rund CHF 500 Millionen ausgebaut werden. Die Anlagegruppe ist mit den laufenden Neubauprojekten, den Entwicklungsprojekten und den Aufstockungs- und Umnutzungsprojekten sehr gut für die weitere Entwicklung positioniert. Auf der Finanzierungsseite wurde die durchschnittliche Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen leicht verlängert, gleichzeitig konnte die durchschnittliche Verzinsung reduziert werden. Die Anzahl der Anleger stieg auf 82.

Trotz anspruchsvollem Marktumfeld aufgrund des Nachfragedrucks, der weiterhin regen Bautätigkeit und der sich verlangsamenden Zuwanderung bleiben der Wohnimmobilienmarkt und die Renditen attraktiv. Für das weitere Geschäftsjahr bleiben wir für beide Anlagegruppen zuversichtlich.

An der Anlegerversammlung vom 29. September 2017 wurde der Stiftungsrat in unveränderter Zusammensetzung und als Revisionsstelle BDO AG, Zürich, einstimmig für das Geschäftsjahr 2017 - 2018 wiedergewählt. Die Anlegerversammlung setzte das revidierte Stiftungsreglement in Kraft. Damit beschloss sie, dass das Geschäftsjahr neu am 31. Dezember enden wird. Das laufende Geschäftsjahr wird am 31.12.2018 abgeschlossen. Mit dem revidierten Reglement wurde die Zession von Ansprüchen neu geregelt. Neu werden Zessionen bei Anlagegruppen Immobilien im Sinne der Anleger vereinfacht und grundsätzlich ermöglicht.

Baar, 30. März 2018



Alfred Theiler

Präsident des Stiftungsrates



Ruedi Stutz

Geschäftsführer

Organisation und Organe

per 31. Dezember 2017

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 Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

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

Geschäftsführer

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

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

4

Wichtige Kennzahlen Anlagegruppen

Anlagegruppe
Wohnimmobilien Schweiz

| Vermögens-Kennzahlen | 31.12.2013 | 31.12.2014 | 31.12.2015 | 31.12.2016 | 31.12.2017 |
|--------------------------------------|------------|------------|------------|------------|-------------------|
| Gesamtvermögen in MCHF | 182.2 | 241.2 | 348.7 | 390.9 | 499.4 |
| Anlagevermögen in MCHF | 179.7 | 238.1 | 344.1 | 385.2 | 493.1 |
| Nettovermögen in MCHF | 146.0 | 186.0 | 256.0 | 290.8 | 367.7 |
| Fremdfinanzierungsquote ¹ | 15.8% | 19.7% | 23.3% | 22.1% | 23.3% |

| Werte pro Anspruch (in CHF) | 31.12.2013 | 31.12.2014 | 31.12.2015 | 31.12.2016 | 31.12.2017 |
|---|------------|------------|------------|------------|-------------------|
| Kapitalwert | 1'123.01 | 1'180.05 | 1'260.60 | 1'341.34 | 1'414.59 |
| Nettoertrag Rechnungsperiode (1.7-31.12.) | 23.91 | 24.17 | 29.57 | 27.88 | 22.67 |
| Nettoinventarwert | 1'146.92 | 1'204.22 | 1'290.17 | 1'369.22 | 1'437.26 |

| Performance-Kennzahlen¹ (in %) | 01.07.2013 -31.12.2013 | 01.07.2014 -31.12.2014 | 01.07.2015 -31.12.2015 | 01.07.2016 -31.12.2016 | 01.07.2017 -31.12.2017 |
|---|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------------|
| Mietausfallquote | 3.53 | 4.19 | 5.32 | 6.55 | 6.13 |
| Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) | 70.91 | 70.31 | 74.37 | 73.07 | 71.57 |
| TER _{ISA} (GAV) ² | 0.35 | 0.35 | 0.34 | 0.32 | 0.35 |
| TER _{ISA} (NAV) ² | 0.43 | 0.45 | 0.44 | 0.43 | 0.47 |
| Eigenkapitalrendite (ROE) ^{3,4} | 10.19 | 5.24 | 9.67 | 5.11 | 4.45 |
| Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ^{2,4} | 7.29 | 4.26 | 6.96 | 3.81 | 3.72 |
| Anlagerendite | 2.40 | 2.67 | 4.72 | 2.51 | 2.27 |
| Verzinsung Fremdfinanzierungen | 0.75 | 0.63 | 0.65 | 0.75 | 0.51 |
| Restlaufzeit Fremdfinanzierungen in Jahren | 0.10 | 0.09 | 0.17 | 0.16 | 0.90 |

| Performance-Kennzahlen¹ (in %) | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|--|------|------|------|------|-------------|
| Anlagerendite | 4.86 | 5.00 | 7.14 | 6.13 | 4.97 |

| Wertpapiernummern | Valoren-Nr. | ISIN |
|-------------------------------------|-------------|--------------|
| Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz | 11258967 | CH0112589673 |

¹ Die Berechnung richtet sich nach der KGAST-Richtlinie Nr.1 „Berechnung und Publikation der Kennzahlen von direkt in der Schweiz investierenden Immobilien-Anlagegruppen“ vom 1. Januar 2007, Stand 01. September 2016. Der Nettoertrag eines Rechnungsjahres wird thesaurierend jährlich per Geschäftsjahresabschluss zum Vermögen geschlagen, Ausschüttungsrendite und Ausschüttungsquote betragen entsprechend 0%.

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

³ Berechnung basierend auf Nettovermögen am Anfang der Berichtsperiode zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen

⁴ annualisiert

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

| Vermögens-Kennzahlen | 31.12.2015 | 31.12.2016 | 31.12.2017 |
|--------------------------------------|------------|------------|-------------------|
| Gesamtvermögen in MCHF | 39.3 | 51.7 | 116.7 |
| Anlagevermögen in MCHF | 38.9 | 51.5 | 115.0 |
| Nettovermögen in MCHF | 33.4 | 40.8 | 92.2 |
| Fremdfinanzierungsquote ¹ | 12.7% | 18.7% | 18.0% |

| Werte pro Anspruch (in CHF) | 31.12.2015 | 31.12.2016 | 31.12.2017 |
|---|--------------------|------------|-------------------|
| Kapitalwert | 1'052.17 | 1'076.20 | 1'110.01 |
| Nettoertrag Rechnungsperiode (1.7-31.12.) | 19.16 ⁴ | 12.35 | 30.02 |
| Nettoinventarwert | 1'071.33 | 1'088.55 | 1'140.03 |

| Performance-Kennzahlen¹ (in %) | 01.09.2015 -31.12.2015 | 01.07.2016 -31.12.2016 | 01.07.2017 -31.12.2017 |
|---|---------------------------|---------------------------|-----------------------------------|
| Mietausfallquote | 0.00 | 0.00 | 0.36 |
| Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) | 119.48 | 71.52 | 84.14 |
| TER _{ISA} (GAV) ² | 0.21 | 0.24 | 0.13 |
| TER _{ISA} (NAV) ² | 0.26 | 0.31 | 0.16 |
| Eigenkapitalrendite (ROE) ³ | 5.23 | 2.24 | 3.50 |
| Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ² | 4.59 | 1.77 | 2.38 |
| Anlagerendite | 7.13 | 2.29 | 3.74 |
| Verzinsung Fremdfinanzierungen | 0.80 | 0.80 | 1.68 |
| Restlaufzeit Fremdfinanzierungen in Jahren | 0.1 | 0.1 | 2.0 |
| Restlaufzeit fixierter Mietverträge in Jahren | 29.1 | 28.1 | 24.9 |

| Performance-Kennzahlen¹ (in %) | 2015 | 2016 | 2017 |
|--|-------------------|------|-------------|
| Anlagerendite | 7.13 ⁴ | 4.59 | 7.21 |

| Wertpapiernummern | Valoren-Nr. | ISIN |
|--|-------------|--------------|
| Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz | 28252771 | CH0282527719 |

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

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

³ Berechnung basierend auf Nettovermögen am Anfang der Berichtsperiode zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen

⁴ 01.09.2015 – 31.12.2015

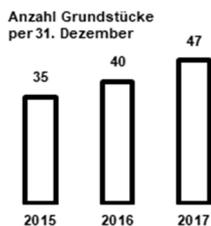
6

Anlagegruppe

Wohnimmobilien Schweiz

Anlagetätigkeit und Ergebnisse

Portfolioentwicklung



Während des vergangenen Semesters konnte das Bestandesportfolio mit Zukäufen in den Kantonen Waadt und Basel-Landschaft um insgesamt rund CHF 18 Mio. ausgebaut werden. In Lugano-Pazzallo (TI) und in Crissier (VD) mit dem Projekt «OASSIS» wurden das fünfte und sechste Neubauprojekt der Anlagegruppe seit ihrer Lancierung im Jahr 2010 begonnen. Inklusiv des laufenden Neubauprojekts «Les Perles du Lac» in Le Bouveret (VS) wurde so im Halbjahr insgesamt eine Investition von CHF 21 Mio. in Neubauten getätigt.

In Oberrohrdorf (AG) wurde die Gesamtrenovation der Liegenschaft und die Erstellung von 4 zusätzlichen Wohnungen erfolgreich abgeschlossen. In Bern-Bümpliz an der Gotenstrasse wurde das Hauptgebäude renoviert und 6 zusätzliche Wohnungen geschaffen. Unter Einbezug der Aktualisierung der Schätzungen von 24 Liegenschaften per 31.12.2017 durch Wüest Partner stieg der Bestand an fertigen Bauten per 31. Dezember 2017 auf CHF 459 Mio. (Vorjahr CHF 379 Mio.).

Per Ende Dezember 2017 umfasst das Portfolio somit 44 (Vorjahr 39) Bestandesliegenschaften und 3 (1) Neubauprojekte und ist über 12 Kantone diversifiziert. Nach Regionen sind 55% (Vorjahr 55%) in der Westschweiz und Genferseeregion, 37% (38%) in der Deutschschweiz und 8% (7%) in der Südschweiz investiert. Die Genferseeregion bleibt mit 43% (39%) die grösste Marktregion gefolgt von der Nordwestschweiz mit 23% (21%), der Westschweiz mit 12% (16%), der Südschweiz mit 8% (7%), Bern mit 7% (9%) und der Innerschweiz mit 5% (6%).

Der Anteil der Wohnliegenschaften beträgt 80% (Vorjahr 82%), 9% (5%) der Liegenschaften haben eine gemischte Nutzung und 11% (13%) eine rein kommerzielle Nutzung. Eine Übersicht mit Grafiken zur Portfoliostruktur befindet sich auf Seite 10.

Ankäufe Bestandesliegenschaften



41 Birsfelden
→ S. 17

Im Juli 2017 kaufte die Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz für rund CHF 4.7 Mio. eine kommerziell genutzte Liegenschaft im Zentrum von Birsfelden mit einer Bruttorendite von rund 5%. Die Liegenschaft an der Rheinfelderstr. 2 / Muttenzerstr. 7 mit Baujahr 1983 weist Erweiterungspotential und Nutzungsreserven auf. Die aktuelle Nutzung umfasst zwei kommerziell genutzte Flächen (Denner und Gastronomie), 29 Parkplätze und eine Wohnung. In Planung ist eine Aufstockung und die Erstellung von Wohnungen. Zusätzlich werden darüber hinaus Gespräche über die Möglichkeit eines grösseren Bauprojekts geführt.

Im September 2017 erwarb die Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz für rund CHF 13 Mio. und einer Bruttorendite von rund 4.9% eine

7

Wohnliegenschaft im Quartier Blécherette in Lausanne (VD). Die Liegenschaft an der Route du Chatelard 52-52A-52B mit Baujahr 1970 umfasst 30 Wohnungen, 3 Verkaufsflächen und 3 Büroflächen. Bei den Wohnungen besteht ein wesentliches Mietzinssteigerungspotential. Bei den Büroflächen ist eine Umnutzung in eine Wohnnutzung in Planung.



26 Lausanne
→ S. 15

Mittelfristig wird das Quartier Blécherette vom Bau des Parc des Sports ganz in der Nähe der Liegenschaft sowie vom Projekt Métamorphose, das eine verbesserte Verkehrsanbindung mit der Métro ins Zentrum von Lausanne bringen wird, profitieren.

Neubauprojekte

Im Juli 2017 kaufte die Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz Land mit einem baubewilligten Neubauprojekt im Quartier «OASSIS» in Crissier (VD). Beim Neubauprojekt werden 90 Wohnungen im mittleren Mietpreissegment und vier kommerzielle Flächen im Erdgeschoss für die Anlagegruppe erstellt. Der Baubeginn ist bereits erfolgt und die Fertigstellung ist im Jahr 2020 geplant. Die Gesamtinvestitionssumme für das Projekt beträgt rund CHF 42 Millionen mit einer erwarteten Bruttorendite von rund 4.9%.



46 Crissier
→ S. 17

Das Areal «OASSIS» wurde von Patrimonium entwickelt und umfasst eine Grundstücksfläche von 35'700 m² und eine Nutzfläche von 53'000 m². Es wird ein modernes und durchmischtes Quartier mit insgesamt über 500 Wohnungen, Gewerbeflächen und grosszügigen Freiräumen entstehen. Die Wohnnutzung im Areal beträgt 70%, die Geschäftsflächen 30%. Für die Architektur waren die Firmen bauart, Neuchâtel, und KCAP, Zürich, beauftragt. Die Bauausführung erfolgt durch Losinger-Marazzi AG. www.oassis.ch

Das im Juni 2017 erworbene Neubauprojekt an der Via al Gaggio in Lugano-Pazzallo (TI) sieht die Erstellung von drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 36 Wohnungen, 5 Reiheneinfamilienhäuser und 58 Parkplätze vor. Die Reiheneinfamilienhäuser sind zum Verkauf vorgesehen. Nach einer Planungsphase von mehreren Monaten sowie der Optimierung der Grundrisse, steht der Baustart nun direkt bevor. Das Investitionsvolumen beträgt rund CHF 18 Mio. mit einer erwarteten Bruttorendite von über 5%. Das Neubauprojekt wird mit Implemia Schweiz AG, Dietlikon, als Totalunternehmer realisiert. Fertigstellung ist für September 2019 geplant.



45 Lugano-Pazzallo
→ S. 17

Das Neubauprojekt «Les Perles du Lac» in Le Bouveret (Gemeinde Port Valais) (VS) über rund CHF 14 Mio. umfasst die Erstellung von zwei Gebäuden mit insgesamt 33 Wohnungen sowie 38 Parkplätzen und wird im Juni 2018 bezugsbereit sein. Die Parzelle befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Genfersee und die meisten Wohnungen werden über eine sehr schöne Aussicht auf den Genfersee verfügen. Der Bau wird durch den Totalunternehmer Batineg SA, Collonge-Bellerive (GE), erstellt. Mit der Erstvermietung wurde Foncia Chablais SA (Domicim), Aigle (VD), beauftragt. www.perlesdulac-location.ch.



47 Le Bouveret
→ S. 17

8

Umbauprojekte



3 Oberrohrdorf
→ S. 14

Die Wohnliegenschaft Badenerstrasse 6-12 in Oberrohrdorf (AG) wurde gesamtrenoviert und der Dachstock ausgebaut. Dabei wurden vier neue Wohnungen erstellt (neu insgesamt 36 Wohnungen) und das Dach und die Aussenhülle neu isoliert. Die bestehenden Wohnungen erhielten neue Küchen und Bäder und bei sechs der zwölf 4-Zimmerwohnungen wurden die Grundrisse optimiert (grössere Bäder und offene Küchen), um die Wohnungen der Nachfrage anzupassen. Baustart war im September 2016. Das Umbauprojekt wurde im bewohnten Zustand durchgeführt und konnte im Oktober 2017 erfolgreich abgeschlossen werden. Dabei wurden insgesamt etwa CHF 3.1 Mio. investiert.



5 Bern
→ S. 14

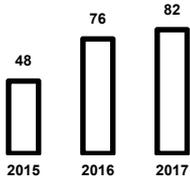
Die Liegenschaft Gotenstrasse 21 in Bern, wurde ebenfalls gesamtrenoviert. Dabei konnten durch eine Grundrissänderung insgesamt sechs neue Wohnungen (neu 18 Wohnungen im Hauptgebäude) erstellt und der Wohnungsmix damit verbessert werden. Die Sanierung des Hauptgebäudes wurde Ende November 2017 abgeschlossen. Die Kosten beliefen sich auf rund CHF 2.75 Mio.

Entwicklungsprojekte

Die Planung der beiden Entwicklungsprojekte Rue du Grand Pré 8 und 10 in Lausanne-Malley (VD) und Lorze Areal in Baar (ZG) laufen planmässig. In Lausanne-Malley ist mit einem Baustart der beiden Wohnliegenschaften 2019/2020 zu rechnen.

Finanzierung

Anzahl Anleger
per 31. Dezember

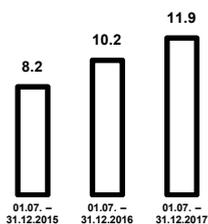


Die Fremdfinanzierungsquote betrug 23.3% per 31.12.2017 (Vorjahr 22.1%) und liegt damit weiterhin in der strategischen Bandbreite von 15 - 25%. Der thesaurierte Nettoertrag betrug in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres CHF 5.8 Mio. (Vorjahr CHF 5.9 Mio.).

Während der Berichtsperiode wurden für einen Kapitalabruf neue Ansprüche im Wert von CHF 25.3 Mio. ausgegeben. Die offenen Kapitalzusagen betragen CHF 27 Mio. per Ende Dezember 2017.

Ertragsentwicklung und Gesamterfolg

Sollmietertrag in Mio. CHF



Der Sollmietertrag stieg auf Grund des Portfoliowachstums auf CHF 11.9 Mio. (Vorjahr CHF 10.2 Mio.) im Halbjahr. Für das ganze Geschäftsjahr ist mit dem bestehenden Portfolio ein Anstieg auf CHF 24 Mio. zu erwarten.

Die Mietausfallquote sank gesamthaft auf 6.1% (Vorjahr 6.6%). Die Mietausfallquote der Liegenschaften mit Wohnnutzung lag bei 5.4% (5.5%).

Die Aufwendungen für den Unterhalt der Liegenschaften im Verhältnis zum Soll-Mietertrag beliefen sich auf 11.2% (7.7%) bei der Instandhaltung und 17.5% (9.9%) bei der Instandsetzung und sind damit höher als im Vorjahr. Dies ist auf die Bauprojekte der Liegenschaften in Oberrohrdorf und Bern zurückzuführen. Die Werterhöhung der beiden Liegenschaften übersteigen die getätigten Investitionen.

9

Der operative Aufwand ist mit 14.4% des Sollmietertrags höher als im Vorjahr (11.8%). Dies ist darauf zurückzuführen, dass nach der Zentralisierung der Liegenschaftsbuchhaltung einige noch offene Nebenkostenabrechnungen abgeschlossen werden konnten.

Die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) mit 71.6% (Vorjahr 73.1%) und der Verwaltungsaufwand liegen im Rahmen der Vorjahre.

Der Nettoertrag des Halbjahres lag trotz der erhöhten Ausgaben für Instandhaltung und Instandsetzung mit CHF 5.8 Mio. (Vorjahr CHF 5.9 Mio.) auf dem Niveau des Vorjahres. Zusammen mit den nicht realisierten Kapitalgewinnen bei Ankäufen und der jährlichen Neubewertung des Portfolios resultierte ein Gesamterfolg von CHF 8.1 Mio. (Vorjahr CHF 7.1 Mio.).

Wertentwicklung Liegenschaften

Die Schätzungen der Liegenschaften werden je rund hälftig per 31.12. und 30.6. aktualisiert. Im Rahmen der Schätzungsrunde per Ende Dezember 2017 aktualisierte Wüest Partner AG die Bewertungen von 24 Liegenschaften im Gesamtwert von CHF 248 Mio. Zwölf Liegenschaften wurden höher, drei tiefer und neun Liegenschaften in etwa gleich bewertet.

Die angewendeten Diskontsätze wurden dabei um durchschnittlich 0.25% gesenkt, bleiben jedoch in der gleichen Bandbreite wie im Vorjahr zwischen 3.4% und 4.6%. Die Aufwertung betrug vor latenten Steuern rund CHF 6.2 Mio. Investitionen von CHF 3.4 Mio. wurden aktiviert sowie CHF 2.1 Mio. an Instandsetzungen verbucht.

Transaktionen und Neubauprojekte 01.07.2017 – 31.12.2017

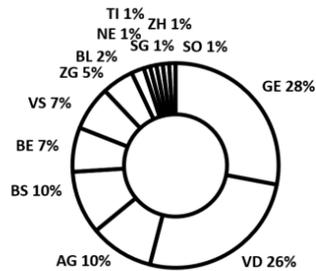
| Käufe | Datum | Kaufpreis in CHF | Bruttorendite |
|--|------------|---------------------|---------------|
| Rheinfelderstr. 2 / Muttenzerstr. 7, Birsfelden (BL) | 31.07.2017 | 4'650'000 | 4.77% |
| Rte du Châtelard 52/52A/52B, Lausanne (VD) | 01.09.2017 | 12'000'000 | 4.87% |
| Total | | 16'650'000 | 4.83% |

| Laufende Neubauprojekte | | Investitionen in CHF |
|--|-------------------|-------------------------|
| Aux Vieilles Chenevières, Port-Valais (VS) | 01.07.17-31.12.17 | 2'932'719 |
| Via al Gaggio, Lugano Pazzallo (TI) | 01.07.17-31.12.17 | 1'828'229 |
| Chemin des Lentillières, Crissier (VD) | 19.07.17-31.12.17 | 16'241'527 |
| Total | | 21'002'475 |

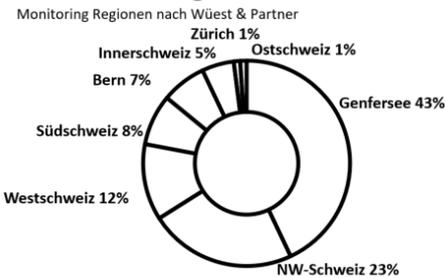
| Verkäufe | Verkaufspreis in CHF |
|--------------|-------------------------|
| Total | 0 |

Portfoliostruktur nach Verkehrswerten per 31. Dezember 2017

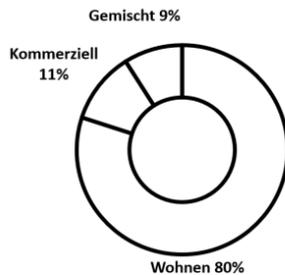
nach Kantonen



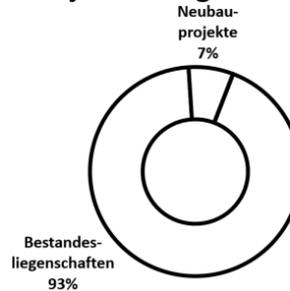
nach Marktregionen



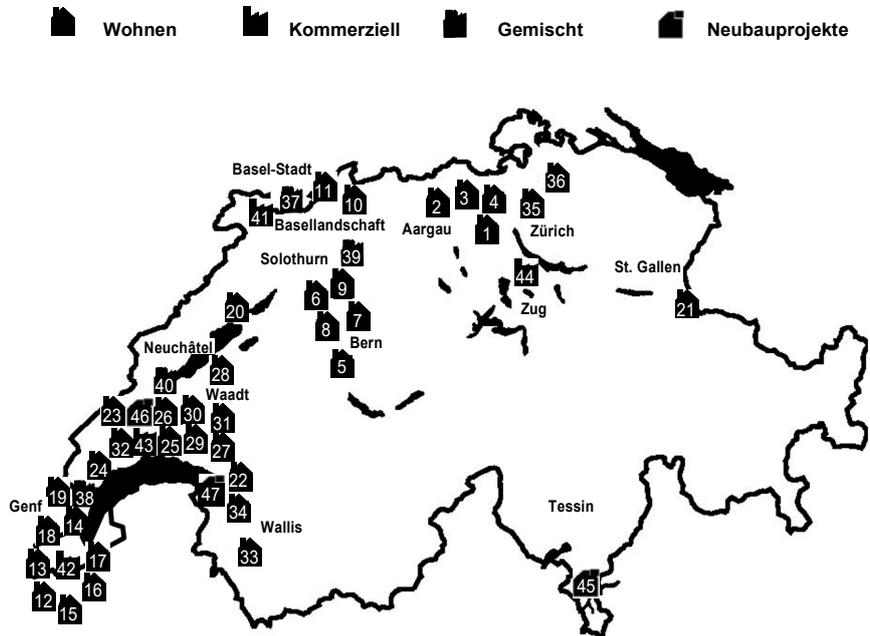
nach Nutzungsarten



nach Objektstrategien



Geografische Verteilung der Objekte



Inventar der Grundstücke per 31. Dezember 2017

| Nr. | Ort | Adresse | Kanton | Baujahr | Anzahl Whg. | Kommerzielle Flächen (KF) | Anlagekosten | Verkehrswert | Sollmietertrag 30.06.17 – 31.12.17 | Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags |
|--|-------------------|-------------------------------------|--------|---------|-------------|---------------------------|--------------|--------------|------------------------------------|---|
| Wohnliegenschaften | | | | | | | | | | |
| 1 | Bergdietikon | Egelseestrasse 8 | AG | 1983 | 6 | 1 | 3'122'338 | 3'340'000 | 79'762 | 11.7% |
| 2 | Holderbank | Buchenweg 12-15 | AG | 2014 | 69 | - | 21'882'544 | 23'800'000 | 613'440 | 12.5% |
| 3 | Oberrohrdorf | Badenerstrasse 6/8/10/12 | AG | 1963 | 36 | - | 6'723'353 | 8'940'000 | 141'653 | 5.3% |
| 4 | Spreitenbach | Poststrasse 180 | AG | 1966 | 49 | - | 12'178'548 | 12'770'000 | 311'441 | 4.0% |
| 5 | Bern | Gotenstrasse 21 | BE | 1959 | 19 | 7 | 5'404'175 | 6'750'000 | 49'386 | 19.2% |
| 6 | Burgdorf | Eyfeldweg 1/3 | BE | 1956 | 18 | - | 2'475'490 | 2'370'000 | 77'208 | 1.5% |
| 7 | Hindelbank | Unterdorfweg 6/8 | BE | 1965 | 12 | - | 2'616'198 | 2'890'000 | 77'605 | 4.9% |
| 8 | Lyssach | Lindenmatte 1-7, Burgdorfstr.3 | BE | 1981 | 53 | - | 14'533'026 | 14'470'000 | 410'915 | 23.1% |
| 9 | Urtenen-Schönbühl | Grubenstrasse 76 c/d/e | BE | 1996 | 24 | - | 8'466'191 | 8'630'000 | 249'594 | 20.4% |
| 10 | Pratteln | Augsterheglistrasse 52/56 | BL | 1964 | 14 | - | 4'235'253 | 4'450'000 | 118'102 | 4.6% |
| 11 | Basel | Erlkönigweg 31-41 | BS | 2015 | 48 | - | 19'824'326 | 26'200'000 | 553'005 | 7.7% |
| 12 | Bernex | Chemin de Pré-Polly 12 | GE | 1977 | 6 | - | 2'284'714 | 2'480'000 | 63'618 | 0.0% |
| 13 | Bernex | Sous-Le-Têt 27/28/30 | GE | 1970 | 22 | - | 9'473'930 | 10'900'000 | 272'913 | 3.2% |
| 14 | Genf | Rue de Lyon 14 | GE | 1960 | 20 | 4 | 7'997'162 | 8'280'000 | 199'962 | 0.7% |
| 15 | Grand Lancy | Av. des Communes Réunies 62/76 | GE | 1967 | 162 | 9 | 33'701'771 | 33'700'000 | 1'144'863 | 1.3% |
| 16 | Meyrin | Avenue Francois-Besson 22 | GE | 1967 | 28 | 1 | 7'670'953 | 9'450'000 | 233'060 | 0.5% |
| 17 | Meyrin | Avenue de Mategnin 67/69 | GE | 1967 | 34 | - | 11'835'986 | 14'000'000 | 333'399 | 0.8% |
| 18 | Vernier | Rue Grange-Lévrier 12/13 | GE | 1976 | 47 | - | 15'513'182 | 15'500'000 | 419'317 | 0.1% |
| 19 | Versoix | Chemin de l'Ancien Péage 2/4 | GE | 1963 | 70 | 3 | 23'516'195 | 23'700'000 | 571'409 | 2.2% |
| 20 | Le Landeron | Route de Neuveville 43/43a/43b | NE | 1967 | 24 | - | 5'751'748 | 5'750'000 | 146'586 | 23.1% |
| 21 | Sargans | Ragazerstrasse 37A | SG | 1994 | 11 | - | 2'901'620 | 3'060'000 | 90'885 | 12.8% |
| 22 | Aigle | Chemin des Dents-du-Midi 42 | VD | 1990 | 21 | 1 | 5'465'911 | 5'650'000 | 147'861 | 1.1% |
| 23 | Epalinges | Grand Chemin 59 | VD | 1984 | 9 | - | 3'256'649 | 3'530'000 | 95'938 | 0.8% |
| 24 | Etoy | Clos Devant 2/4, Jura 1 | VD | 1992 | 24 | 2 | 8'982'365 | 10'000'000 | 267'540 | 0.9% |
| 25 | Lausanne | Chemin Aimé-Steinlen 10 | VD | 2002 | 12 | - | 5'960'094 | 7'240'000 | 174'678 | 3.1% |
| 26 | Lausanne | Route du Châtelard 52/52A/52B | VD | 1970 | 30 | 9 | 12'633'484 | 12'800'000 | 176'932 | 2.3% |
| 27 | Mézières | Ch. de L'Ancien Tram 2/4/6/8/10 | VD | 2012 | 55 | - | 17'871'646 | 19'800'000 | 531'327 | 1.9% |
| 28 | Payerne | Rue de la Gare 4/4bis | VD | 1993 | 24 | 3 | 6'059'722 | 6'160'000 | 182'597 | 5.6% |
| 29 | Pully | Chemin de Villardiez 40 | VD | 1965 | 10 | - | 2'990'501 | 3'010'000 | 145'047 | 0.0% |
| 30 | Servion | Chemin du Moléson 1/3/5/7 | VD | 1992 | 24 | - | 7'203'890 | 8'170'000 | 247'062 | 3.6% |
| 31 | Servion | Chemin du Vieux Collège 5/7 | VD | 1991 | 39 | - | 10'763'623 | 11'500'000 | 334'566 | 10.8% |
| 32 | St. Prex | Chemin du Cherrat 8 | VD | 1974 | 19 | - | 4'260'751 | 4'860'000 | 119'772 | 0.8% |
| 33 | Martigny | Rue des Finettes 32 | VS | 1975 | 67 | - | 12'502'528 | 13'200'000 | 370'856 | 5.1% |
| 34 | Vouvry | Rue du Vieux-Port 5/7 | VS | 1964 | 45 | - | 8'392'327 | 9'830'000 | 283'015 | 3.3% |
| 35 | Oberengstringen | Zürcherstrasse 153 | ZH | 1951 | 9 | - | 2'252'274 | 2'200'000 | 64'910 | 0.7% |
| 36 | Rümlang | Friedackerstrasse 7 | ZH | 1955 | 6 | - | 1'493'719 | 1'650'000 | 46'174 | 0.0% |
| Liegenschaften mit gemischter Nutzung | | | | | | | | | | |
| 37 | Basel | Kohlenberggasse 19-23 | BS | 1971 | 42 | 19 | 23'637'443 | 23'400'000 | 561'846 | 6.4% |
| 38 | Genf | Rue de Neuchâtel 8 | GE | 1959 | 11 | 3 | 5'748'816 | 5'590'000 | 94'566 | 0.0% |
| 39 | Solothurn | Berntorstrasse 6; Oberer Winkel 1/3 | SO | 1986 | 12 | 3 | 5'835'917 | 5'610'000 | 150'216 | 37.7% |
| 40 | Yverdon-les-Bains | Rue du Lac 49 | VD | 1960 | 12 | 12 | 9'686'184 | 9'580'000 | 162'687 | 1.7% |
| Kommerziell genutzte Liegenschaften | | | | | | | | | | |
| 41 | Birsfelden | Rheinfelderstr. 2 / Muttenzerstr. 7 | BL | 1983 | 1 | 2 | 4'691'865 | 4'750'000 | 82'500 | 0.0% |
| 42 | Meyrin | Chemin de Grenets 18 | GE | 1995 | 1 | 2 | 11'359'715 | 12'000'000 | 322'674 | 0.0% |
| 43 | Lausanne – Malley | Rue du Grand-Pré 8/10 | VD | 1968 | 2 | 14 | 11'860'434 | 11'400'000 | 282'934 | 0.0% |
| 44 | Baar | Haldenstrasse 1/3/5; Langgasse 40 | ZG | 1995 | - | 150 | 25'343'240 | 25'900'000 | 877'416 | 13.9% |
| Neubauprojekte | | | | | | | | | | |
| 45 | Lugano-Pazzallo | Via al Gaggio | TI | | | | 6'083'902 | 6'161'902 | | |
| 46 | Crissier | Chemin des Lentillières | VD | | | | 16'241'527 | 16'431'865 | | |
| 47 | Port-Valais | Aux Vieilles Chenevières | VS | | | | 10'987'950 | 11'184'733 | | |
| Gesamttotal | | | | | 1'237 | 245 | 463'675'180 | 493'038'500 | 11'881'237 | 6.1% |

Liegenschaftsverzeichnis

per 31. Dezember 2017

Wohnliegenschaften



AG, Bergdietikon **1**
Egelseestrasse 8
Verkehrswert: 3'340'000 / Whg. 6 / KF 1



AG, Holderbank **2**
Buchenweg 12-15
Verkehrswert: 23'800'000 / Whg. 69 / KF -



AG, Oberrohrdorf **3**
Badenerstrasse 6/8/10/12
Verkehrswert: 8'940'000 / Whg. 36 / KF -



AG, Spreitenbach **4**
Poststrasse 180
Verkehrswert: 12'770'000 / Whg. 49 / KF -



BE, Bern **5**
Gotenstrasse 21
Verkehrswert: 6'750'000 / Whg. 19 / KF 7



BE, Burgdorf **6**
Eyfeldweg 1/3
Verkehrswert: 2'370'000 / Whg. 18 / KF -



BE, Hindelbank **7**
Unterdorfweg 6/8
Verkehrswert: 2'890'000 / Whg. 12 / KF -



BE, Lyssach **8**
Lindenmatte 1-7, Burgdorfstrasse 3
Verkehrswert: 14'470'000 / Whg. 53 / KF -



BE, Urtenen-Schönbühl **9**
Grubenstrasse 76 c/d/e
Verkehrswert: 8'630'000 / Whg. 24 / KF -



BL, Pratteln **10**
Augsterheglstrasse 52/56
Verkehrswert: 4'450'000 / Whg. 14 / KF -



BS, Basel **11**
Erlkönigweg 31-41
Verkehrswert: 26'200'000 / Whg. 48 / KF -



GE, Bernex **12**
Chemin de Pré-Polly 12
Verkehrswert: 2'480'000 / Whg. 6 / KF -



GE, Bernex 13
Sous-Le-Têt 27/28/30
Verkehrswert: 10'900'000 / Whg. 22 / KF -



GE, Genf 14
Rue de Lyon 14
Verkehrswert: 8'280'000 / Whg. 20 / KF 4



GE, Grand Lancy 15
Avenue des Communes-Réunies 62/76
Verkehrswert: 33'700'000 / Whg. 162 / KF 9



GE, Meyrin 16
Avenue François-Besson 22
Verkehrswert: 9'450'000 / Whg. 28 / KF 1



GE, Meyrin 17
Avenue de Mategnin 67/69
Verkehrswert: 14'000'000 / Whg. 34 / KF -



GE, Vernier 18
Rue Grange-Lévrier 12/13
Verkehrswert: 15'500'000 / Whg. 47 / KF -



GE, Versoix 19
Chemin de l'Ancien Péage 2/4
Verkehrswert: 23'700'000 / Whg. 70 / KF 3



NE, Le Landeron 20
Route de Neuveville 43/43a/43b
Verkehrswert: 5'750'000 / Whg. 24 / KF -



SG, Sargans 21
Ragazerstrasse 37A
Verkehrswert: 3'060'000 / Whg. 11 / KF -



VD, Aigle 22
Chemin des Dents-du-Midi 42
Verkehrswert: 5'650'000 / Whg. 21 / KF 1



VD, Epalinges 23
Grand Chemin 59
Verkehrswert: 3'530'000 / Whg. 9 / KF -



VD, Etoy 24
Chemin du Clos Devant 2/4, Jura 1
Verkehrswert: 10'000'000 / Whg. 24 / KF 2



VD, Lausanne 25
Chemin Aimé-Steinlen 10
Verkehrswert: 7'240'000 / Whg. 12 / KF -



VD, Lausanne 26
Route du Châtelard 52/52A/52B
Verkehrswert: 12'800'000 / Whg. 30 / KF 9



VD, Mézières 27
Chemin de l'Ancien Tram 2/4/6/8/10
Verkehrswert: 19'800'000 / Whg. 55 / KF -



VD, Payerne **28**
 Rue de la Gare 4/4bis
 Verkehrswert: 6'160'000 / Whg. 24 / KF 3



VD, Pully **29**
 Chemin de Villardiez 40
 Verkehrswert: 3'010'000 / Whg. 10 / KF -



VD, Servion **30**
 Chemin du Moléson 1/3/5/7
 Verkehrswert: 8'170'000 / Whg. 24 / KF -



VD, Servion **31**
 Rue du Vieux Collège 5/7
 Verkehrswert: 11'500'000 / Whg. 39 / KF -



VD, Saint-Prex **32**
 Chemin du Cherrat 8
 Verkehrswert: 4'860'000 / Whg. 19 / KF -



VS, Martigny **33**
 Rue des Finettes 32
 Verkehrswert: 13'200'000 / Whg. 67 / KF -



VS, Vouyry **34**
 Rue du Vieux-Port 5/7
 Verkehrswert: 9'830'000 / Whg. 45 / KF -



ZH, Oberengstringen **35**
 Zürcherstrasse 153
 Verkehrswert: 2'200'000 / Whg. 9 / KF -



ZH, Rümlang **36**
 Friedackerstrasse 7
 Verkehrswert: 1'650'000 / Whg. 6 / KF -

Liegenschaften mit gemischter Nutzung



BS, Basel **37**
 Kohlenberggasse 19-23
 Verkehrswert: 23'400'000 / Whg. 42 / KF 19



GE, Genf **38**
 Rue du Neuchâtel 9
 Verkehrswert: 5'590'000 / Whg. 11 / KF 3



SO, Solothurn **39**
 Berntorstrasse 6, Oberer Winkel 1/3
 Verkehrswert: 5'610'000 / Whg. 12 / KF 3

17



VD, Yverdon-les-Bains 40
Rue du Lac 49 / Rue du Collège 2
Verkehrswert: 9'580'000 / Whg. 12 / KF 12

Kommerziell genutzte Liegenschaften



BL, Birsfelden 41
Rheinfelderstr. 2 / Muttenserstr. 7
Verkehrswert: 4'750'000 / Whg. 1 / KF 2



GE, Meyrin 42
Chemin de Grenets 18
Verkehrswert: 12'000'000 / Whg. 1 / KF 2



VD, Lausanne-Malley 43
Rue du Grand-Pré 8/10
Verkehrswert: 11'400'000 / Whg. 2 / KF 14



ZG, Baar 44
Haldenstrasse 1/3/5; Langgasse 40
Verkehrswert: 25'900'000 / Whg. - / KF 150

Neubauprojekte



TI, Lugano-Pazzallo 45
Via al Gaggio
Verkehrswert: 6'161'902 / Whg. 36, Efh 5



VD, Crissier 46
Chemin de Lentillières
Verkehrswert: 16'431'865 / Whg. 90 / KF 8



VS, Port-Valais 47
Aux Vieilles Chenevières
Verkehrswert: 11'184'733 / Whg. 33 / KF -

Halbjahresrechnung

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Bilanz (Vermögensrechnung)

| Aktiven | 31.12.2016 | 31.12.2017 |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| | CHF | CHF |
| Umlaufvermögen | | |
| Flüssige Mittel | 1'442'426 | 1'255'373 |
| Kurzfristige Forderungen | 4'218'893 | 5'054'040 |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen | 98'481 | 47'216 |
| Total Umlaufvermögen | 5'759'800 | 6'356'629 |
| Anlagevermögen | | |
| Bauland (inkl. Abbruchobjekte) | 0 | 45'756 |
| Angefangene Bauten (inkl. Land) | 5'819'344 | 33'778'501 |
| Fertige Bauten | 379'342'000 | 459'260'000 |
| Total Anlagevermögen | 385'161'344 | 493'084'257 |
| Total Aktiven (Gesamtvermögen) | 390'921'144 | 499'440'886 |

| Passiven | 31.12.2016 | 31.12.2017 |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| | CHF | CHF |
| Fremdkapital | | |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | 5'430'580 | 5'934'304 |
| Passive Rechnungsabgrenzungen | 239'898 | 501'284 |
| Hypothekarschulden | 85'153'713 | 114'774'710 |
| Latente Steuern | 9'302'500 | 10'553'800 |
| Total Fremdkapital | 100'126'691 | 131'764'098 |
| Nettovermögen | 290'794'453 | 367'676'788 |
| Total Passiven | 390'921'144 | 499'440'886 |

Erfolgsrechnung

| | 01.07.2016 - 31.12.2016 CHF | | 01.07.2017 - 31.12.2017 CHF | |
|--|-----------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------|
| Mietertrag netto | 9'521'503 | 93.5% | 11'153'079 | 93.9% |
| Soll Mietertrag | 10'188'816 | 100.0% | 11'881'107 | 100.0% |
| Minderertrag Leerstand | -644'170 | -6.3% | -706'087 | -5.9% |
| Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkosten | -23'143 | -0.2% | -21'941 | -0.2% |
| Unterhalt Immobilien | -1'795'928 | -17.6% | -3'409'007 | -28.7% |
| Instandhaltung | -784'869 | -7.7% | -1'330'004 | -11.2% |
| Instandsetzung | -1'011'059 | -9.9% | -2'079'003 | -17.5% |
| Operativer Aufwand | -1'198'406 | -11.8% | -1'715'355 | -14.4% |
| Ver- und Entsorgungskosten | 0 | 0.0% | - | 0.0% |
| Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten | -391'768 | -3.8% | -750'870 | -6.3% |
| Forderungsverluste, Delkredereveränderungen | 11'201 | 0.1% | -3'185 | 0.0% |
| Versicherungen | -121'874 | -1.2% | -99'698 | -0.8% |
| Bewirtschaftungshonorare | -419'965 | -4.1% | -491'701 | -4.1% |
| Vermietungs- und Insertionskosten | -22'457 | -0.2% | -31'582 | -0.3% |
| Steuern und Abgaben | -221'062 | -2.2% | -269'425 | -2.3% |
| Übriger operativer Aufwand | -32'481 | -0.3% | -68'894 | -0.6% |
| Operatives Ergebnis | 6'527'169 | 64.1% | 6'028'717 | 50.7% |
| Sonstige Erträge | 181'012 | 1.8% | 887'939 | 7.5% |
| Zinsertrag | 0 | | 0 | |
| Ertrag Ausgabe/- Rücknahmekommission | 14'350 | | 6'112 | |
| Übriger Ertrag | 166'662 | | 881'827 | |
| Finanzierungsaufwand | -291'867 | -2.9% | -361'954 | -3.0% |
| Hypothekarzinsen | -291'867 | | -361'954 | |
| Sonstige Passivzinsen | 0 | | 0 | |
| Bankspesen und Kommissionen Hypotheken | 0 | | 0 | |
| Verwaltungsaufwand | -762'190 | -7.5% | -1'013'173 | -8.5% |
| Honorar Geschäftsführung | -677'026 | | -894'839 | |
| Honorare Anlagekomitee | -3'500 | | -1'714 | |
| Vergütung an Verwaltungsrechnung | -23'680 | | -28'690 | |
| Schätzungsaufwand | -38'518 | | -63'582 | |
| Revisionsaufwand | -18'888 | | -22'346 | |
| Übriger Verwaltungsaufwand | -578 | | -2'002 | |
| Ertrag/Aufwand aus Mutation Ansprüche | 267'574 | | 255'129 | |
| Einkauf in laufende Erträge bei Ausgaben | 267'574 | | 257'224 | |
| Ausrichtung laufender Erträge bei Rücknahmen | 0 | | -2'095 | |
| Nettoertrag des Rechnungsjahres | 5'921'698 | | 5'796'658 | |

| | 01.07.2016 - 31.12.2016 CHF | 01.07.2017 - 31.12.2017 CHF |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Realisierte Kapitalgewinne/-verluste | 0 | 0 |
| Realisierte Kapitalgewinne/-verluste | 0 | 0 |
| Nicht realisierte Kapitalgewinne (netto) | 1'193'098 | 2'302'577 |
| Nicht realisierte Kapitalgewinne | 4'613'694 | 5'381'214 |
| Nicht realisierte Kapitalverluste | -2'475'650 | -2'221'137 |
| Veränderung latente Steuern | -944'946 | -857'500 |
| Gesamterfolg der Berichtsperiode | 7'114'796 | 8'099'235 |

Entwicklung Anspruchsbestand

| | 01.07.2016 - 31.12.2016 | 01.07.2017 - 31.12.2017 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| | Ansprüche | Ansprüche |
| Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode | 198'350.5204 | 238'488.0830 |
| Ausgaben | 14'028.8402 | 17'764.0863 |
| Rücknahmen | 0 | -433.2566 |
| Bestand am Ende der Rechnungsperiode | 212'379.3606 | 255'818.9127 |
| Gekündigte Ansprüche | 0 | 0 |

Entwicklung Nettovermögen

| | 01.07.2016 - 31.12.2016 | 01.07.2017 - 31.12.2017 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| | CHF | CHF |
| Nettovermögen zu Beginn der Rechnungsperiode | 264'926'357 | 335'175'488 |
| Ausgabe von Ansprüchen | 18'753'300 | 25'011'123 |
| Rücknahme von Ansprüchen | 0 | -609'057 |
| Ausschüttungen | 0 | 0 |
| Gesamterfolg | 7'114'796 | 8'099'235 |
| Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode | 290'794'453 | 367'676'789 |

Anlagegruppe

Gesundheitsimmobilien Schweiz

Anlagetätigkeit und Ergebnisse

Portfolioentwicklung



Klinik CIC,
Montreux-Clarens

Bei der Klinik CIC in Montreux-Clarens (VD) wurde das Bauprojekt mit Beendigung der Renovation und der Aufstockung der Bestandesliegenschaft Ende August 2017 abgeschlossen. Seit Projektende erhält die Anlagegruppe die volle Miete. Für die Finanzierung eines Radiologiezentrums sowie die Umwandlung des hauseigenen Fitnesszentrums in Arztpraxen und in Behandlungszimmer für Physiotherapie werden aktuell insgesamt weitere rund CHF 2 Mio. investiert. Die Miete wird nach Projektabschluss im ersten Halbjahr 2018 analog zu den Gesamtinvestitionskosten steigen.

Im Herbst 2016 sicherte sich die Anlagegruppe Bauland im Kanton Wallis für die Erstellung einer Liegenschaft mit altersgerechten Wohnungen und einem geplanten Projektvolumen von rund CHF 17 Mio. Die Realisierung des Neubauprojekts war vom Erhalt der Baubewilligung abhängig, welche bis Ende 2017 nicht erteilt wurde. Das Projekt wird deshalb nicht realisiert.

Zusammen mit dem Ankauf einer Bestandesliegenschaft in Wabern und den beiden Sacheinlagen in Genf und Fribourg besteht das Portfolio per 31.12.2017 aus 4 Liegenschaften. Das Anlagevermögen stieg gegenüber Vorjahr von CHF 52 Mio. auf CHF 115 Mio. Mit den weiteren geplanten Ankäufen in den kommenden Monaten wird das Portfolio auf über CHF 200 Mio. wachsen.

Ankauf Pflegeheim in Wabern



Pflegeheim Weyergut,
Wabern bei Bern (BE)

Per 1. November 2017 übernahm die Anlagegruppe im Rahmen einer «Sale and Rent back» Transaktion die Liegenschaft «Weyergut» an der Mohnstrasse in Wabern bei Bern (BE) von der Diakonie Bethanien für rund CHF 8 Mio. Das Alters- und Pflegeheim wird ab November 2017 für rund CHF 20 Mio. umfassend erneuert und erweitert. Nach Abschluss der Arbeiten im Juni 2019 wird das «Weyergut» 62 Pflegeplätze sowie eine Demenzstation mit 21 Plätzen umfassen. Die Anlagegruppe hat mit der Diakonie Bethanien, die das Weyergut seit 1973 erfolgreich betreibt, einen langfristigen Mietvertrag über 25 Jahre mit Beginn nach Abschluss der Umbauarbeiten abgeschlossen. Die Diakonie Bethanien ist ein stabiler Betreiber mit langjähriger Erfahrung u.a. in den Bereichen Wohnen und Pflege im Alter und Tagesbetreuung für Kinder sowie in sozialtherapeutischen Bereichen. Die Mikrolage der Liegenschaft ist gut bis sehr gut zumal weitläufige Grünflächen direkt an das Grundstück angrenzen. Die Lärmbelastung ist gering und die Erschliessung und Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr und dem motorisierten Individualverkehr gut. Die erwartete Bruttorendite beträgt bei Fertigstellung 4.9% ohne

Einwertungsgewinne, die aus dem Renovations- und Erweiterungsprojekt erwartet werden. Auf dem Grundstück bestehen Baureserven, wodurch ein mittelfristig realisierbares Entwicklungspotenzial für die Erstellung altersgerechter Wohnungen besteht. Im vergangenen Halbjahr wurde für das Projekt CHF 1.4 Mio. ausgegeben.

Sacheinlage der FONDATION DE PRÉVOYANCE SWISS MEDICAL NETWORK

Per 1. Dezember 2017 hat die FONDATION DE PRÉVOYANCE SWISS MEDICAL NETWORK (FDP SMN) zwei Liegenschaften in den Kantonen Genf und Freiburg als Sacheinlagen in die Anlagegruppe eingebracht. Im Rahmen dieser Transaktion übernahm die Anlagegruppe eine bestehende Hypothek über rund CHF 16 Mio. Die FDP SMN erhielt im Gegenzug für die Sacheinlage 27'281.9001 Ansprüche.

Die gemischt genutzte Liegenschaft im Kanton Genf liegt an der Rue Maunoir 26 in der Stadt Genf und umfasst 2'850 m² vermietbare Fläche verteilt auf ein medizinisches Zentrum (Onkologie) und 18 Mietwohnungen (4 x 2-, und 14 x 4 - Zimmer Wohnungen) sowie 22 Parkplätze in der Tiefgarage. Grösster Mieter mit 70% der Gesamtsollmieteinnahmen ist der Betreiber des onkologischen Zentrums, die Centre médico-chirurgical des Eaux-Vives SA, eine Tochtergesellschaft der zweitgrössten Privatklinikgruppe der Schweiz, Swiss Medical Network. Die Dauer des Mietvertrages beträgt 20 Jahre und die Vermietung der Flächen erfolgt im Rohbauzustand. 30% der Gesamtsollmieteinnahmen entfallen auf die Mietwohnungen. Das Transaktionsvolumen betrug CHF 17'435'752 bei einer Bruttorendite von 5.91%. Die Makro- und Mikrolage ist durch die Lage im Zentrum Genfs, der zweitgrössten Agglomeration nach Bewohnerzahl der Schweiz, sehr gut.



**Rue Maunoir 26,
Genf (GE)**

Die gemischt genutzte Liegenschaft im Kanton Freiburg liegt an der Rue Georges Jordil 2/4 in der Stadt Freiburg und umfasst 6'074 m² vermietbare Fläche verteilt auf 15 durch Akteure des Gesundheitswesens genutzte Mieteinheiten und 33 Wohnungen (4 x 1-, 16 x 2-, 6 x 3- und 7 x 4 – Zimmer Wohnungen) sowie 68 Parkplätze in der Tiefgarage. Grösster Mieter (36% der Gesamtmieteinnahmen) ist der Betreiber der Privatklinik Sainte-Anne in Fribourg, ebenfalls eine Tochtergesellschaft von Swiss Medical Network. Die Dauer des Mietvertrages beträgt 20 Jahre und die Vermietung dieser Flächen erfolgt ebenfalls im Rohbauzustand. Die eingebrachte Liegenschaft schliesst unmittelbar an das Klinikgebäude von Sainte-Anne an. 64% der Gesamtsollmieteinnahmen entfallen auf Akteure des Gesundheitswesens, die verbleibenden 36% auf die Wohnnutzung. Das Transaktionsvolumen beträgt CHF 31'100'000 bei einer Bruttorendite von 5.64%. Die Mikrolage ist durch die Nähe zum Hauptbahnhof und zur Haupteinkaufsstrasse von Freiburg ausgezeichnet.



**Rue Georges-Jordil 2/4,
Fribourg (FR)**

Finanzierung

Die Fremdfinanzierungsquote per Stichtag 31. Dezember 2017 belief sich auf 18.0% (Vorjahr 18.7%) und liegt damit innerhalb der festgelegten strategischen Bandbreite von 15 – 25%. Während der Berichtsperiode wurden für einen Kapitalabruf Ansprüche im Wert von CHF 17.2 Mio. ausgegeben. Ausserdem erhielt die FDP SMN für ihre Sacheinlage

Ansprüche im Wert von CHF 30.2 Mio. Die offenen Kapitalzusagen betragen CHF 26.6 Mio. per Ende Dezember 2017. Im Rahmen der jährlichen Ausschüttung im November 2017 wurden CHF 994'890 (98% des Ausschüttungsbetrags) in die Anlagegruppe reinvestiert.

Ertragsentwicklung und Gesamterfolg

Der Sollmietertrag stieg auf Grund des Portfoliowachstums auf CHF 1.7 Mio. (Vorjahr CHF 0.6 Mio.) im Halbjahr. Für das ganze Geschäftsjahr (1.7.2017 – 31.12.2018) ist, mit dem aktuellen Portfolio, ein Anstieg auf ungefähr CHF 9 Mio. zu erwarten.

Die Aufwendungen für den Unterhalt der Liegenschaften im Verhältnis zum Soll-Mietertrag beliefen sich auf tiefe 2.1% und liegen damit über dem Vorjahreswert von 0.3%. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die neu erworbenen Liegenschaften in Fribourg und Genf einen Anteil an Mietwohnungen aufweisen. Die Aufwendungen für den Unterhalt sind dabei direkt durch den Vermieter zu tragen und nicht, wie im Rahmen einer Core- and Shell Ausgestaltung des Mietvertrages, durch den Mieter.

Der operative Aufwand lag mit 9.4% des Sollmietertrags unter dem Vorjahresniveau von 10.2%. Die optimierten Versicherungen führten zu tieferen Prämien. Ausserdem wurde in relativ steuergünstigen Kantonen zugekauft womit sich Liegenschaftssteuern relativ reduzierten.

Die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) betrug 84.1% gegenüber Vorjahr 71.5%, was durch den tieferen Verwaltungsaufwand erklärt wird. Der Nettoertrag des Halbjahres betrug CHF 2.4 Mio. (Vorjahr CHF 0.5 Mio.). Zusammen mit den nicht realisierten Kapitalgewinnen beim Ankauf, der Sacheinlage sowie des erwarteten Einwertungsgewinns beim Bauprojekt in Wabern resultierte ein Gesamterfolg von CHF 3.0 Mio. in der Periode. (Vorjahr CHF 0.9 Mio.).

Halbjahresrechnung Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Bilanz (Vermögensrechnung)

| Aktiven | 31.12.2016 | 31.12.2017 |
|---------------------------------------|-------------------|--------------------|
| | CHF | CHF |
| Umlaufvermögen | | |
| Flüssige Mittel | 186'412 | 1'379'659 |
| Kurzfristige Forderungen | 0 | 22'089 |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen | 0 | 224'747 |
| Total Umlaufvermögen | 186'412 | 1'626'495 |
| Anlagevermögen | | |
| Bauland (inkl. Abbruchobjekte) | 0 | 0 |
| Angefangene Bauten (inkl. Land) | 21'583'340 | 10'836'738 |
| Fertige Bauten | 29'960'000 | 104'205'664 |
| Total Anlagevermögen | 51'543'340 | 115'042'402 |
| Total Aktiven (Gesamtvermögen) | 51'729'752 | 116'668'897 |

Passiven

| | | |
|--------------------------------|-------------------|--------------------|
| Fremdkapital | | |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | 439'513 | 1'448'455 |
| Passive Rechnungsabgrenzungen | 3'750 | 284'589 |
| Hypothekarschulden | 9'622'450 | 20'727'450 |
| Latente Steuern | 826'556 | 1'983'486 |
| Total Fremdkapital | 10'892'269 | 24'443'980 |
| Nettovermögen | 40'837'483 | 92'224'917 |
| Total Passiven | 51'729'752 | 116'668'897 |

Erfolgsrechnung

| | 01.07.2016 - 31.12.2016 CHF | | 01.07.2017 - 31.12.2017 CHF | |
|--|-----------------------------------|---------------|-----------------------------------|--------------|
| Mietertrag netto | 583'187 | 100.0% | 1'666'691 | 99.6% |
| Soll Mietertrag | 583'187 | 100.0% | 1'672'691 | 100.0% |
| Minderertrag Leerstand | 0 | 0.0% | -6'000 | -0.4% |
| Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkosten | 0 | 0.0% | | 0.0% |
| Unterhalt Immobilien | -1'805 | -0.3% | -35'000 | -2.1% |
| Instandhaltung | -1'805 | -0.3% | -35'000 | -2.1% |
| Instandsetzung | 0 | 0.0% | | 0.0% |
| Operativer Aufwand | -59'755 | -10.2% | -157'909 | -9.4% |
| Ver- und Entsorgungskosten | 0 | 0.0% | - | 0.0% |
| Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten | 0 | 0.0% | - | 0.0% |
| Forderungsverluste, Delkredeveränderungen | 0 | 0.0% | - | 0.0% |
| Versicherungen | -7'719 | -1.3% | -14'108 | -0.8% |
| Bewirtschaftungshonorare | -11'664 | -2.0% | -37'989 | -2.3% |
| Vermietungs- und Insertionskosten | 0 | 0.0% | - | 0.0% |
| Steuern und Abgaben | -36'053 | -6.2% | -82'176 | -4.9% |
| Übriger operativer Aufwand | -4'319 | -0.7% | -23'636 | -1.4% |
| Operatives Ergebnis | 521'627 | 89.4% | 1'473'782 | 88.1% |
| Sonstige Erträge | 0 | 0% | 0 | 0% |
| Zinsertrag | 0 | | 0 | |
| Ertrag Ausgabe/- Rücknahmekommission | 0 | | 0 | |
| Übriger Ertrag | 0 | | 0 | |
| Finanzierungsaufwand | -393 | -0.1% | -65'318 | -3.9% |
| Hypothekarzinsen | 0 | | -65'318 | |
| Sonstige Passivzinsen | 0 | | 0 | |
| Bankspesen und Kommissionen Hypotheken | -393 | | 0 | |
| Verwaltungsaufwand | -104'519 | -17.9% | -71'493 | -4.3% |
| Honorar Geschäftsführung | -94'403 | | -46'855 | |
| Vergütung an Verwaltungsrechnung | -2'950 | | -5'450 | |
| Schätzungsaufwand | -5'354 | | -8'613 | |
| Revisionsaufwand | -1'812 | | -2'812 | |
| Übriger Verwaltungsaufwand | 0 | | -7'763 | |
| Ertrag/Aufwand aus Mutation Ansprüche | 46'676 | | 1'091'702 | |
| Einkauf in laufende Erträge bei Ausgaben | 46'676 | | 1'091'702 | |
| Ausrichtung laufender Erträge bei Rücknahmen | 0 | | 0 | |
| Nettoertrag des Rechnungsjahres | 463'391 | | 2'428'673 | |

| | 01.07.2016 - 31.12.2016 CHF | 01.07.2017 - 31.12.2017 CHF |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Realisierte Kapitalgewinne/-verluste | 0 | 0 |
| Realisierte Kapitalgewinne/-verluste | 0 | 0 |
| Nicht realisierte Kapitalgewinne (netto) | 430'807 | 598'583 |
| Nicht realisierte Kapitalgewinne | 615'439 | 1'874'010 |
| Nicht realisierte Kapitalverluste | - | -307'037 |
| Veränderung latente Steuern | -184'632 | -968'390 |
| Gesamterfolg der Berichtsperiode | 894'198 | 3'027'256 |

Entwicklung Anspruchsbestand

| | 01.07.2016 - 31.12.2016 | 01.07.2017 - 31.12.2017 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| | Ansprüche | Ansprüche |
| Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode | 31'145.6911 | 37'510.7884 |
| Ausgaben | 6'365.0973 | 43'384.7708 |
| Rücknahmen | 0 | 0 |
| Bestand am Ende der Rechnungsperiode | 37'510.7884 | 80'895.5592 |
| Gekündigte Ansprüche | 0 | 0 |

Entwicklung Nettovermögen

| | 01.07.2016 - 31.12.2016 | 01.07.2017 - 31.12.2017 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| | CHF | CHF |
| Nettovermögen zu Beginn der Rechnungsperiode | 34'120'187 | 42'199'734 |
| Rücknahme von Ansprüchen | 0 | 0 |
| Ausgabe von Ansprüchen | 6'819'760 | 48'010'716 |
| Ausschüttungen | -996'662 | -1'012'791 |
| Gesamterfolg | 894'198 | 3'027'258 |
| Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode | 40'837'483 | 92'224'917 |

Verwaltungsrechnung (Stammvermögen)

Patrimonium Anlagestiftung

Bilanz

| Aktiven | 31.12.2016 | 31.12.2017 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | CHF | CHF |
| Flüssige Mittel | 108'158 | 96'143 |
| Forderungen gegenüber Anlagegruppen | 13'434 | 34'140 |
| Übrige Forderungen | 18 | 0 |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen | 0 | 0 |
| Total Umlaufvermögen | 121'610 | 130'283 |
| Gründungs- und Organisationskosten | 0 | 0 |
| Total Anlagevermögen | 0 | 0 |
| Total Aktiven | 121'610 | 130'283 |
| Passiven | | |
| Übrige Verbindlichkeiten | 6'000 | 7'881 |
| Passive Rechnungsabgrenzungen | 13'788 | 20'569 |
| Total Fremdkapital | 19'788 | 28'450 |
| Widmungsvermögen | 100'000 | 100'000 |
| Gewinnvortrag | 1'815 | 1'823 |
| Erfolg Geschäftsjahr | 7 | 10 |
| Total Stiftungskapital | 101'822 | 101'833 |
| Total Passiven | 121'610 | 130'283 |

Erfolgsrechnung (Stammvermögen)

| Ertrag | 01.07.2016 | 01.07.2017 |
|---|---------------------|---------------------|
| | - 31.12.2016 | - 31.12.2017 |
| | CHF | CHF |
| Beiträge Anlagegruppen | 26'720 | 34'140 |
| Zinsertrag | 0 | 0 |
| Total Ertrag | 26'720 | 34'140 |
| Aufwand | 01.07.2016 | 01.07.2017 |
| | - 31.12.2016 | - 31.12.2017 |
| | CHF | CHF |
| Organe und Anlegerversammlung | 19'264 | 18'690 |
| Revisionsaufwand | 1'740 | 1'740 |
| Aufsicht | -2'542 | 4'090 |
| Beiträge KGAST, ASIP und Vorsorgeforum | 6'635 | 7'446 |
| Verwaltungsaufwand | 1'617 | 2'164 |
| Abschreibung Gründungs- und Organisationskosten | 0 | 0 |
| Total Aufwand | 26'713 | 34'130 |
| Erfolg Geschäftsjahr | 7 | 10 |

Kontakt

Patrimonium Anlagestiftung
Zugerstrasse 74
CH-6340 Baar

T +41 58 787 00 00

F +41 58 787 00 01

E contact@patrimonium.ch

www.pas.patrimonium.ch