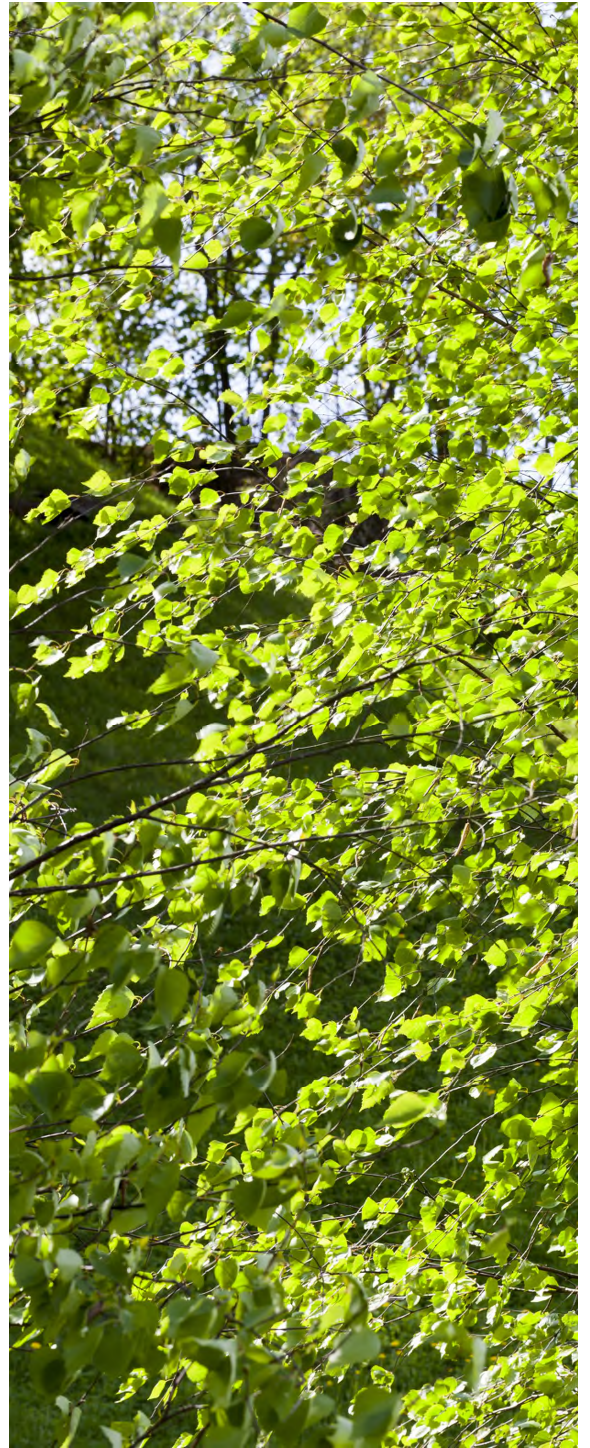




Halbjahresbericht

1. Januar –

30. Juni 2019

Inhalt

Halbjahresbericht	2
Organisation und Organe	3
Wichtige Kennzahlen Anlagegruppen	4
Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz	
- Anlagetätigkeit und Ergebnisse	6
- Transaktionen und Neubauprojekte	10
- Portfoliostruktur	11
- Inventar der Grundstücke	12
- Liegenschaftsverzeichnis	14
Halbjahresrechnung	
- Bilanz	19
- Erfolgsrechnung	20
- Entwicklung Anspruchsbestand	21
- Entwicklung Nettovermögen	21
Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz	
- Anlagetätigkeit und Ergebnisse	22
- Liegenschaftsverzeichnis	25
- Portfoliostruktur	26
Halbjahresrechnung	
- Bilanz	27
- Erfolgsrechnung	28
- Entwicklung Anspruchsbestand	29
- Entwicklung Nettovermögen	29
Verwaltungsrechnung Patrimonium Anlagestiftung	
- Bilanz	30
- Erfolgsrechnung	30

Halbjahresbericht nicht revidiert

Halbjahresbericht

Sehr geehrte Anleger

Es freut uns sehr, Ihnen den aktuellen Halbjahresbericht vorzulegen. Das Umfeld für den Immobiliensektor in der Schweiz gestaltet sich weiterhin anspruchsvoll. Beide Anlagegruppen haben sich in diesem Rahmen positiv entwickelt. Die Zahl der Anleger stieg auf 140 und widerspiegelt damit die Attraktivität des Sektors und die Nachfrage nach den beiden Anlagegruppen. Seit dem Halbjahresabschluss konnte der Anlagebestand weiter ausgebaut werden und beträgt heute über CHF 800 Millionen.

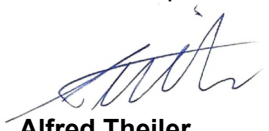
Die Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz konnte das Anlagevermögen in der Berichtsperiode mit einem Kauf eines Studentenwohnheims, einer Sacheinlage eines Wohnimmobilienportfolios und den Investitionen in die laufenden Neubauprojekte in Lugano-Pazzallo, Crissier und Basel sowie in die Aufstockungs- und Sanierungsprojekte um CHF 43 Millionen erhöhen. Nach Abschluss des Semesters konnten im Juli 2019 im Rahmen von zwei Transaktionen ein Wohnportfolio mit Liegenschaften in Sion, Bussigny und St-Aubin-Sauges sowie drei Mehrfamilienhäusern in Locarno mit einem Investitionsvolumen von insgesamt rund CHF 36 Millionen erworben werden. Alle Liegenschaften sind vollvermietet und weisen wesentliche Mietzinsreserven auf. Das Anlagevermögen der Anlagegruppe steigt damit auf über CHF 600 Millionen. Zur Teilfinanzierung der Transaktionen erfolgt ein Kapitalabruf im September 2019.

Die Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz wuchs im Semester um CHF 16 Millionen. Investitionen in das Neubauprojekt in Crissier, in die Gesamt-sanierung des Pflegeheims in Wabern-Köniz und in ein Ausbauprojekt der Seeklinik Brunnen sowie die Wertänderungen trugen zu diesem Wachstum bei. Die Anzahl Anleger stieg auf 50 und zeigt damit die Attraktivität von Gesundheitsimmobilien und die gute Akzeptanz im Markt. Im August 2019 konnte ein Kaufvertrag für eine Behindertenwerkstatt in La-Chaux-de-Fonds mit Übergang von Nutzen und Gefahr im Dezember 2019 unterzeichnet werden. Der Betrieb wird durch eine im Kanton breit abgestützte Stiftung geführt. Damit wächst das Anlagevermögen auf über CHF 200 Millionen. Für das weitere Wachstum und die Diversifikation sind laufend Anlagemöglichkeiten in Prüfung.

Im Februar 2019 hat der Stiftungsrat die Regelung der Zession von Ansprüchen angepasst und dazu die Richtlinie «Zession und Platzierung» erlassen. In der Richtlinie wird die Platzierung von Ansprüchen und der Switch von Ansprüchen zwischen den beiden Anlagegruppen geregelt.

Herzlichen Dank für Ihr Vertrauen.

Baar, 20. September 2019



Alfred Theiler

Präsident des Stiftungsrates



Ruedi Stutz

Geschäftsführer

3

Organisation und Organe

per 30. Juni 2019

Stiftungsrat

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

Anlagekomitee Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

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

Geschäftsführer

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

Geschäftsführende Gesellschaft

Patrimonium Asset Management AG

Investment Controlling

Patrimonium Asset Management AG

Schätzungsexperten

Wüest Partner AG, Genf/Zürich

Revisionsstelle

BDO AG, Zürich

Aufsicht

Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge OAK BV

* Zeichnungsberechtigung kollektiv zu zweien

** Zeichnungsberechtigung kollektiv zu zweien mit einem Stiftungsrat

Wichtige Kennzahlen Anlagegruppen

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Vermögens-Kennzahlen	30.06.2018	30.06.2019
Gesamtvermögen in MCHF	511.9	578.0
Anlagevermögen in MCHF	503.9	568.7
Nettovermögen in MCHF	374.1	424.1
Fremdfinanzierungsquote ¹	23.7%	20.4%
Werte pro Anspruch (in CHF)	30.06.2018	30.06.2019
Kapitalwert	1'439.94	1'515.05
Nettoertrag Rechnungsperiode (01.01.-30.06.)	22.59	20.26
Nettoinventarwert	1'462.53	1'535.31
Performance-Kennzahlen¹ (in %)	01.01.- 30.06.2018	01.01.- 30.06.2019
Mietausfallquote	6.02	6.53
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	64.15	62.68
TER _{ISA} (GAV) ²	0.30	0.30
TER _{ISA} (NAV) ²	0.40	0.39
Eigenkapitalrendite (ROE) ³	1.76	2.23
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ²	1.34	1.81
Anlagerendite	1.76	2.32
Verzinsung Fremdfinanzierungen	0.47	0.43
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen in Jahren	1.37	1.26
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 Berichtsperiode

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

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Vermögens-Kennzahlen	30.06.2018	30.06.2019
Gesamtvermögen in MCHF	151.3	196.7
Anlagevermögen in MCHF	151.0	195.9
Nettovermögen in MCHF	126.4	154.2
Fremdfinanzierungsquote ¹	14.2%	18.6%

Werte pro Anspruch (in CHF)	30.06.2018	30.06.2019
Kapitalwert	1'136.05	1'139.95
Nettoertrag Rechnungsperiode (01.01. -30.06.)	31.00	22.76
Nettoinventarwert	1'167.05	1'162.71

Performance-Kennzahlen¹ (in %)	01.01.- 30.06.2018	01.01.- 30.06.2019
Mietausfallquote	0.76	0.08
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	80.69	85.60
TER _{ISA} (GAV) ²	0.35	0.25
TER _{ISA} (NAV) ²	0.44	0.31
Eigenkapitalrendite (ROE) ³	2.01	2.24
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ²	3.68	2.86
Anlagerendite	2.37	3.48
Verzinsung Fremdfinanzierungen	1.64	1.28
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen in Jahren	1.48	0.45
Restlaufzeit fixierter Mietverträge in Jahren ⁴	22.44	21.48

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 Berichtsperiode

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

⁴ Kommerzielle Mietverträge

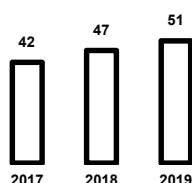
Anlagegruppe

Wohnimmobilien Schweiz

Anlagetätigkeit und Ergebnisse

Portfolioentwicklung

Anzahl Grundstücke
per 30. Juni



Während des vergangenen Semesters konnte das Portfolio mit einem Kauf einer Wohnliegenschaft in Muttentz (BL) um CHF 9.5 Millionen sowie einer Sacheinlage eines Wohnliegenschaftsportfolios im Kanton Bern um CHF 10 Millionen erweitert werden. Für die Neubauprojekte in Lugano-Pazzallo (TI), «Oassis» in Crissier (VD) und «City-Gate» in Basel (BS) wurden in der Berichtsperiode insgesamt Investitionen von rund CHF 14 Millionen getätigt. Das Anlagevermögen stieg auf CHF 569 Millionen (Vorjahr CHF 504 Millionen).

Per Ende Juni 2019 umfasst das Portfolio neu 48 (Vorjahr 44) Bestandesliegenschaften und 3 (3) Neubauprojekte und ist über 13 Kantone diversifiziert. Nach Regionen sind 52% (Vorjahr 54%) in der Westschweiz und Genferseeregion, 39% (37%) in der Deutschschweiz und 9% (9%) in der Südschweiz investiert. Die Genferseeregion bleibt mit 42% (42%) die grösste Marktregion gefolgt von der Nordwestschweiz mit 27% (23%), der Westschweiz mit 10% (12%), der Südschweiz mit 9% (9%), Bern mit 6% (7%) und der Innerschweiz mit 5% (5%).

Der Anteil der Wohnliegenschaften beträgt 82% (Vorjahr 80%), 8% (9%) der Liegenschaften haben eine gemischte Nutzung und 10% (11 %) eine kommerzielle Nutzung. Eine Übersicht mit Grafiken zur Portfoliostruktur befindet sich auf der Seite 11.

Ankäufe Bestandesliegenschaften



12 Muttentz
→ S. 14

Im Januar 2019 kaufte die Anlagegruppe für CHF 9.5 Millionen und einer Bruttorendite von rund 5.8% das Studentenwohnheim an der Hofackerstrasse 61 in Muttentz (BL). Die Liegenschaft liegt im Entwicklungsareal «Polyfeld» in der Nähe der Fachhochschule Nordwestschweiz und umfasst 85 Studentenwohnungen sowie mehrere Gemeinschaftsräume wie Cafeteria, Fitness, Atelier u.s.w. und verfügt über eine gute Verkehrsanbindung. Das Gebäude mit Baujahr 1974 wurde laufend gut unterhalten, befindet sich jedoch mehrheitlich im Originalzustand, und mittelfristig ist deshalb eine grössere Sanierung vorgesehen.

Beim Kauf wurde mit der Stiftung für Erziehung, Bildung und Ausbildung der Novartis AG gleichzeitig ein Mietvertrag mit einer Dauer von fünf Jahren abgeschlossen. Muttentz gilt als Ort mit sehr guter Standortqualität.

7

Sacheinlage der Personalvorsorgestiftung Herzog Bau und Holzbau AG

Mit Übergang von Nutzen und Gefahr per 1. Mai 2019 konnte die siebte Sacheinlage seit der Lancierung der Anlagegruppe erfolgreich durchgeführt werden. Dabei brachte die Personalvorsorgestiftung der Herzog Bau und Holzbau AG drei Liegenschaften mit erheblichen Mietzinsreserven und insgesamt 42 Wohnungen in der Stadt Bern und den umliegenden Gemeinden für rund 10 Millionen sowie bestehende Hypotheken über CHF 3.95 Millionen in die Anlagegruppe ein. Im Gegenzug wurden 3'923.5044 Ansprüche ausgegeben. Die Sacheinlage konnte im Rahmen des Fusionsgesetzes steuerneutral durchgeführt werden.

Die Liegenschaft an der Wylerfeldstrasse 11 in Bern (BE) wurde 1975 im Baurecht erstellt (Baurechtgeberin Einwohnergemeinde Bern), wurde in den letzten Jahren gut unterhalten und die Hälfte aller Wohnungen im Rahmen von Mieterwechseln saniert. Sie besteht aus 24 Wohnungen (10 x 1-1,5-Zi., 10 x 2-2,5-Zi., 4 x 3,5-Zi.) Wohnungen. Das Mehrfamilienhaus in Kirchlindach (BE), einem Vorort von Bern, hat Baujahr 1998 und verfügt über 9 Wohnungen (3 x 1-2-Zi., 3 x 3-Zi., 3 x 4-Zi.). Ebenfalls neueren Baujahres (1996) ist die Liegenschaft in Krauchthal (BE) in der Agglomeration von Bern, welche ebenfalls über 9 Wohnungen verfügt (3 x 2,5-Zi., 6 x 4,5-Zi.).



6 Bern
→ S. 14



9 Kirchlindach
→ S. 14

Neubauprojekte

An der Via al Gaggio in Lugano-Pazzallo (TI) werden drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 36 Wohnungen, 5 Reiheneinfamilienhäuser und 58 Parkplätze erstellt. Baustart war anfangs 2018 und die Fertigstellung ist per März 2020 geplant. Die Reiheneinfamilienhäuser sowie die Wohnungen eines Mehrfamilienhauses sind zum Verkauf im Stockwerkeigentum vorgesehen. Das Investitionsvolumen beträgt rund CHF 18 Millionen mit einer erwarteten Bruttorendite von rund 5% auf Basis Vermietung. Das Neubauprojekt wird mit Implenia Schweiz AG, Dietlikon, als Totalunternehmer realisiert. Mit der Vermarktung für die Vermietung und Verkauf wurde Kaiser & Partner, Lugano, beauftragt. Erste Reservationen liegen vor. www.residenzaverde.ch



10 Lugano
→ S. 18

Im neuen Quartier «OASSIS» in Crissier (VD) werden 90 Wohnungen im mittleren Mietpreissegment und vier kommerzielle Flächen im Erdgeschoss erstellt. Die Fertigstellung ist für April 2020 geplant. Die Gesamtinvestitionssumme für das Projekt beträgt rund CHF 42 Millionen mit einer erwarteten Bruttorendite von rund 4.9%.



50 Crissier
→ S. 18

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 durchmisches 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, Bussigny. Mit der Vermarktung wurden SPG Intercity, Lausanne,

8

Régie du Rhône, Petit-Lancy, Privera AG, Gümligen, Gerofinance-Dunand, Régie de la Couronne, Genf und Naef, Genf, beauftragt. www.oassis.ch.



49 Basel City-Gate
→ S. 18

Der Baustart des Neubauprojekts «Citygate» erfolgte im Oktober 2018. An den «Toren von Basel» entsteht eine 10-geschossige Wohnliegenschaft mit 117 Wohnungen und 3 Gewerbeflächen im Erdgeschoss für ein Investitionsvolumen von rund insgesamt CHF 50 Millionen. Die Fertigstellung ist für Ende 2020 vorgesehen. Für die Architektur ist Morger Partner Architekten, Basel, beauftragt. Die Bauausführung erfolgt durch Halter AG, Münchenstein. Für die Erstvermietung ist Adimmo AG, Basel vorgesehen.

Umbauprojekte

Die Liegenschaft in Genf an der Rue de Lyon 14 (GE) wird um zwei Stockwerke erhöht und sechs zusätzliche Wohnungen erstellt. Die Vorbereitungsarbeiten sind im Gange und der Baustart steht kurz bevor. Die Bauausführung erfolgt durch Batineg SA, la Rippe (VD). Investitionen von knapp CHF 4 Millionen sind budgetiert. Die Fertigstellung ist für Mitte 2020 geplant.



42 Genf, Rue de
Neuchâtel 8
→ S. 17

In der Rue de Neuchâtel 8 in Genf (GE) hat die Erhöhung um zwei Wohngeschosse sowie die Umnutzung des Erdgeschosses und des Untergeschosses von Lagerflächen in eine Büro- und Gallerienutzung Ende 2018 begonnen. Die Bauausführung erfolgt durch Sublimmo SA, Bussigny. Als Investitionskosten werden rund CHF 4.9 Millionen budgetiert. Die Fertigstellung ist für Mitte 2021 geplant.

Das Umnutzungsprojekt in der Liegenschaft in Yverdon, Rue du Lac 49 (VD), hat ebenfalls Anfang 2019 begonnen. Die Flächen im ersten Stock, aktuell als Verkaufsflächen genutzt, werden in Wohnraum umgenutzt. Das Erdgeschoss und das Untergeschoss werden weiterhin kommerziell genutzt. Damit wird das Exposure gegenüber der Detailhandelsbranche reduziert. In einem zweiten Schritt wird der Ausbau des Dachgeschosses mit Wohnungen projektiert. Die Bauausführung erfolgt durch Sublimmo SA, Bussigny. Die Investitionskosten werden auf knapp CHF 4 Millionen veranschlagt. Der Baustart ist Ende 2018 erfolgt.

Die Totalsanierung der Liegenschaft Communes-réunies 62 und 76, Grand-Lancy (GE), geht planmässig voran. Dabei werden die Bäder und Küchen erneuert und die Aussenhülle isoliert. Baustart war im September 2018. Aufgrund der grossen Anzahl Wohnungen (162) werden die Sanierungsarbeiten, welche etappenweise in bewohntem Zustand und nach Wohnungstyp durchgeführt werden, voraussichtlich zwei bis drei Jahre dauern. Die Bauausführung erfolgt durch Halter AG, Zürich. Die Sanierungskosten werden etwa CHF 15 Millionen betragen. Der Mietzins wird anschliessend im Rahmen der kantonalen Genfer Gesetzgebung erhöht.



18 Grand-Lancy
→ S. 15

9

Entwicklungsprojekte

Die Entwicklungsprojekte Rue du Grand Pré 8 und 10 in Lausanne-Malley (VD) und Lorze Areal in Baar (ZG) laufen weiterhin planmässig.

In Lausanne-Malley ist aufgrund noch laufender Mietverträge mit dem Rückbau der bestehenden industriellen Bauten und dem Baustart der beiden Wohnliegenschaften frühestens 2020 zu rechnen. Die Baubewilligung wurde im Januar 2018 erteilt.

Beim Lorze Areal in Baar wurde das Projekt der Bevölkerung vorgestellt, stiess auf grosses Interesse und wurde positiv aufgenommen. Als nächster Schritt ist ein Architekturwettbewerb vorgesehen. Dieser wird aufzeigen, wie weit das Areal umgenutzt und verdichtet werden kann.

Verkäufe

Im Januar 2019 wurde der Westanbau (ehemaliges Restaurant Höhe) der Liegenschaft an der Gotenstrasse 21 in Bern (BE) für rund CHF 1.1 Millionen an die Einwohnergemeinde Bern (Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern) verkauft. Der Verkauf des Anbaus zeigte sich sinnvoller als die ursprünglich geplante Umnutzung in Wohnfläche.

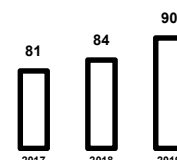
Im Mai 2019 verkaufte die Anlagegruppe für rund CHF 0.5 Millionen eine Einfamilienhausparzelle, die beim Kauf der Liegenschaft in Spreitenbach (AG) miterworben wurde.

Finanzierung

Die Fremdfinanzierungsquote betrug 20.4% per 30.06.2019 (Vorjahr 23.7%) und liegt damit weiterhin in der strategischen Bandbreite von 15 bis 25%. Die Verzinsung der Fremdfinanzierungen konnte optimiert und auf 0.43% gegenüber Vorjahr 0.47% reduziert werden. Der thesaurierte Nettoertrag betrug in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres CHF 5.7 Millionen und ist damit fast unverändert gegenüber dem Vorjahreswert (CHF 5.8 Millionen).

Während des ersten Semesters wurden im Rahmen der Sacheinlage 3'923.5044 Ansprüche ausgegeben. Die offenen Kapitalzusagen betragen rund CHF 37 Millionen per Ende Juni 2019.

Anzahl Anleger
per 30.06.



Ertragsentwicklung und Gesamterfolg

Der Sollmietertrag der Periode blieb mit 11.8 Millionen praktisch auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr (CHF 12.0 Mio.), dies hauptsächlich aufgrund des Verkaufs der Liegenschaft in Lyssach per 1. Juli 2018.

Die Mietausfallquote stieg auf 6.5% (Vorjahr 6.1%), was auf die hohen Leerstände bei der Erstvermietung der Liegenschaft in Port Valais (VS) zurückzuführen ist. Die Mietausfallquote der Liegenschaften mit Wohnnutzung (ohne Neubauprojekt Port Valais) lag bei 5.2% (5.6%).

Die Aufwendungen für den Unterhalt der Liegenschaften im Verhältnis zum Sollmietertrag beliefen sich auf 10.6% (12.1%) bei der Instandhaltung und 7.6% (9.8%) bei der Instandsetzung und liegen damit etwas unter dem Vorjahr. Der operative Aufwand in Prozent des

Sollmietertrages ist mit 15.5% etwas gestiegen gegenüber dem Vorjahr (14.6%). Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Nebenkosten während der Leersanierung vom Eigentümer getragen werden.

Wertentwicklung Liegenschaften

Die Schätzungen der Liegenschaften werden je rund hälftig per 31.12. und 30.6. aktualisiert. Im Rahmen der Schätzungsrunde per Ende Juni 2019 aktualisierte Wüest Partner AG die Bewertungen von 22 Liegenschaften im Gesamtwert von CHF 246 Millionen. 15 Liegenschaften wurden höher, 3 tiefer und 4 Liegenschaften in etwa gleich bewertet.

Die angewendeten Diskontsätze wurden dabei um durchschnittlich 0.27% gesenkt, die Bandbreite liegt zwischen 3.3% bis 4.3% (Vorjahr 3.5% bis 4.5%). Die Wertänderungen vor latenten Steuern und nach Abzug der aktivierten Investitionen betrugen rund CHF 5.4 Millionen. Investitionen von CHF 5 Millionen wurden aktiviert sowie CHF 0.9 Millionen an Instandsetzungen verbucht.

Transaktionen und Neubauprojekte

01.01.2019 – 30.06.2019

Käufe	Datum	Kaufpreis in CHF	Bruttorendite
Hofackerstrasse 61, Muttentz (BL)	01.01.2019	9'500'000	5.79%
Total		9'500'000	5.79%

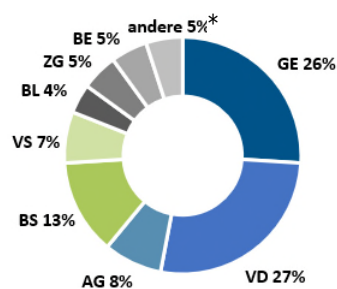
Sacheinlage		Kaufspreis in CHF	
Wylerfeldstrasse 11, Bern (BE)	01.05.2019	4'786'371.55	5.02%
Lindachstrasse 15C, Kirchlindach (BE)	01.05.2019	2'886'371.55	5.25%
Aegerte 13, Krauchthal (BE)	01.05.2019	2'286'371.60	6.07%
Total		9'959'114.70	

Neubauprojekte		Investitionen
Via al Gaggio, Lugano-Pazzallo (TI)	01.01.-30.06.2019	3'507'447.60
Chemin des Lentillières, Crissier (VD)	01.01.-30.06.2019	9'484'480.26
St. Jakobs-Strasse, Basel (BS)	01.01.-30.06.2019	1'457'466.70
Total		14'449'394.56

Verkäufe		Verkaufspreis in CHF
Gotenstrasse 23, Bern (BE)	01.02.2019	1'094'000
EFH-Parzelle, Spreitenbach (AG)	14.05.2019	500'000
Total		1'594'000

Portfoliostruktur nach Verkehrswerten per 30. Juni 2019

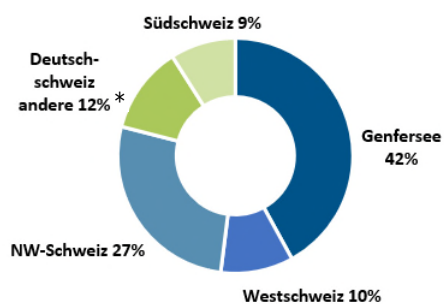
Nach Kantonen



*TI (2%); NE, SO, ZH, SG (je 1%)

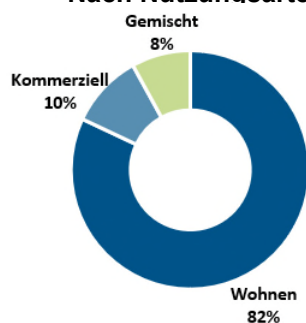
Nach Marktregionen

Monitoring Regionen nach Wüest Partner

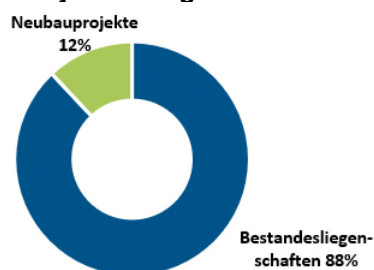


* Innerschweiz (5%), Bern (4%), Zürich (1%), Ostschweiz (1%)

Nach Nutzungsarten



Nach Objektstrategien



Inventar der Grundstücke per 30. Juni 2019

Nr.	Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01– 30.06.2019	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
Wohnliegenschaften										
1	Bergdietikon	Egelseestrasse 8	AG	1983	6	1	3'122'338	3'470'000	81'990	9.7%
2	Holderbank	Buchenweg 12-15	AG	2014	69	-	21'882'544	23'090'000	603'774	26.2%
3	Oberrohrdorf	Badenerstrasse 6/8/10/12	AG	1963	36	-	6'973'980	9'619'000	202'186	24.2%
4	Spreitenbach	Poststrasse 180	AG	1966	49	-	11'768'470	12'120'000	251'042	0.2%
5	Bern	Gotenstrasse 21	BE	1959	19	4	4'757'770	6'360'048	158'000	2.5%
6	Bern	Wylerfeldstrasse 11	BE	1975	24	-	4'786'372	4'850'000	39'931	0.0%
7	Burgdorf	Eyfeldweg 1/3	BE	1956	18	-	2'629'930	3'127'000	77'512	0.8%
8	Hindelbank	Unterdorfweg 6/8	BE	1965	12	-	2'616'198	3'029'000	77'220	0.4%
9	Kirchlindach	Lindachstrasse 15C	BE	1998	9	-	2'886'372	2'950'000	25'444	0.0%
10	Krauchthal	Aegerte 13	BE	1996	9	-	2'286'372	2'350'000	26'376	0.0%
11	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 76 c/d/e	BE	1996	24	-	8'466'191	8'624'000	247'817	20.1%
12	Muttenz	Hofackerstrasse 61	BL	1974	85	-	9'822'758	10'750'000	275'000	0.0%
13	Pratteln	Augsterheglistrasse 52/54/56	BL	1964	14	-	6'653'592	7'131'000	173'864	7.2%
14	Basel	Erlkönigweg 31-41	BS	2015	48	-	19'829'706	26'750'000	552'106	6.6%
15	Bernex	Chemin de Pré-Polly 12	GE	1977	6	-	2'299'806	2'749'000	64'866	0.4%
16	Bernex	Sous-Le-Têt 27/28/30	GE	1970	22	-	9'584'534	11'160'000	279'193	5.6%
17	Genf	Rue de Lyon 14	GE	1960	20	2	8'435'208	9'246'000	132'325	0.0%
18	Grand Lancy	Av. des Communes Réunies 62/76	GE	1967	162	9	38'046'956	39'410'000	911'692	0.0%
19	Meyrin	Avenue Francois-Besson 22	GE	1967	28	1	7'721'603	10'280'000	244'531	0.0%
20	Meyrin	Avenue de Mategnin 67/69	GE	1967	34	-	12'008'001	14'530'000	340'596	4.8%
21	Vernier	Rue Grange-Lévrier 12/13	GE	1976	47	-	15'722'020	16'410'000	431'730	0.9%
22	Versoix	Chemin de l'Ancien Péage 2/4	GE	1963	70	3	23'516'195	23'670'000	588'359	0.4%
23	Le Landeron	Route de Neuveville 43/43a/43b	NE	1967	24	-	5'844'865	5'751'000	148'232	11.7%
24	Sargans	Ragazerstrasse 37A	SG	1994	11	-	2'910'756	3'048'000	91'449	21.3%
25	Aigle	Chemin des Dents-du-Midi 42	VD	1990	23	-	5'822'633	6'087'000	144'918	0.4%
26	Epalinges	Grand Chemin 59	VD	1984	9	-	3'256'649	3'663'000	94'425	4.4%
27	Etay	Clos Devant 2/4, Jura 1	VD	1992	24	2	8'982'421	10'480'000	266'313	5.9%
28	Lausanne	Chemin Aimé-Steinlen 10	VD	2002	12	-	5'960'094	7'651'000	175'452	1.5%
29	Lausanne	Route du Châtelard 52/52A/52B	VD	1970	30	9	12'789'107	13'300'000	258'533	0.0%
30	Mézières	Ch. de L'Ancien Tram 2/4/6/8/10	VD	2012	55	-	17'871'646	20'460'000	532'649	1.7%
31	Payerne	Rue de la Gare 4/4bis	VD	1993	24	3	6'062'748	6'186'000	186'100	3.9%
32	Pully	Chemin de Villardiez 40	VD	1965	10	-	3'050'972	3'107'000	68'328	0.0%
33	Servion	Chemin du Moléson 1/3/5/7	VD	1992	24	-	7'294'566	8'350'000	252'575	6.5%
34	Servion	Chemin du Vieux Collège 5/7	VD	1991	39	-	10'765'923	11'320'000	338'230	3.6%
35	St. Prex	Chemin du Cherrat 8	VD	1974	19	-	4'315'787	4'959'000	117'921	0.6%
36	Martigny	Rue des Finettes 32	VS	1975	67	-	12'548'823	13'410'000	365'064	4.2%
37	Port-Valais	Aux Vieilles Chenevières	VS	2019	33	-	14'698'976	14'310'000	308'740	46.8%
38	Vouvry	Rue du Vieux-Port 5/7	VS	1964	45	-	8'570'360	9'833'000	246'829	0.0%
39	Oberengstringen	Zürcherstrasse 153	ZH	1951	9	-	2'265'736	2'260'000	65'298	7.9%
40	Rümlang	Friedackerstrasse 7	ZH	1955	6	-	1'493'719	1'747'000	44'984	0.0%
Liegenschaften mit gemischter Nutzung										
41	Basel	Kohlenberggasse 19-23	BS	1971	42	19	23'810'274	22'990'000	490'731	1.8%
42	Genf	Rue de Neuchâtel 8	GE	1959	11	3	7'130'378	7'593'000	51'936	0.0%
43	Solothurn	Bernstorstrasse 6; Oberer Winkel 1/3	SO	1986	12	3	5'840'498	5'497'000	145'604	8.4%
44	Yverdon-les-Bains	Rue du Lac 49	VD	1960	12	12	10'023'909	9'246'000	85'256	0.0%
Kommerziell genutzte Liegenschaften										
45	Birsfelden	Rheinfelderstr. 2 / Muttenzerstr. 7	BL	1983	1	2	5'831'272	5'876'000	92'520	0.0%
46	Meyrin	Chemin de Grenets 18	GE	1995	1	2	11'359'715	11'820'000	322'674	0.0%
47	Lausanne – Malley	Rue du Grand-Pré 8/10	VD	1968	2	14	12'528'140	12'690'672	275'273	0.0%
48	Baar	Haldenstrasse 1/3/5; Langgasse 40	ZG	1995	-	150	25'333'640	26'901'600	880'104	14.4%
Neubauprojekte										
49	Lugano-Pazzallo	Via al Gaggio	TI				12'017'285	12'329'285		
50	Crissier	Chemin des Lentillières	VD				32'587'742	33'349'094		
51	Basel	City-Gate Baufeld A, St. Jakobs-Strasse	BS				21'139'688	22'827'118		
Gesamttotal					1'356	239	523'643'238	568'716'817	11'835'692	6.5%

Liegenschaftsverzeichnis per 30. Juni 2019

Wohnliegenschaften



AG, Bergdietikon 1
Egelseestrasse 8
Verkehrswert: MCHF 3.470 / Whg. 6 / KF 1



AG, Holderbank 2
Buchenweg 12-15
Verkehrswert: MCHF 23.090 / Whg. 69 / KF -



AG, Oberrohrdorf 3
Badenerstrasse 6/8/10/12
Verkehrswert: MCHF 9.619 / Whg. 36 / KF -



AG, Spreitenbach 4
Poststrasse 180
Verkehrswert: MCHF 12.120 / Whg. 49 / KF -



BE, Bern 5
Gotenstrasse 21
Verkehrswert: MCHF 6.360 / Whg. 19 / KF 7



BE, Bern 6
Wylerfeldstrasse 11
Verkehrswert: MCHF 4.850 / Whg. 24 / KF -



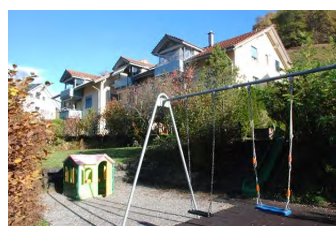
BE, Burgdorf 7
Eyfeldweg 1/3
Verkehrswert: MCHF 3.127 / Whg. 18 / KF -



BE, Hindelbank 8
Unterdorfweg 6/8
Verkehrswert: MCHF 3.029 / Whg. 12 / KF -



BE, Kirchlindach 9
Lindachstrasse 15c
Verkehrswert: MCHF 2.950 / Whg. 9 / KF -



BE, Krauchthal 10
Aegerte 13
Verkehrswert: MCHF 2.350 / Whg. 9 / KF -



BE, Urtenen-Schönbühl 11
Grubenstrasse 76 c/d/e
Verkehrswert: MCHF 8.624 / Whg. 24 / KF -



BL, Muttenz 12
Hofackerstrasse 61
Verkehrswert: MCHF 10.750 / Whg. 85 / KF -



BL, Pratteln 13
Augsterheglistrasse 52/54/56
Verkehrswert: MCHF 7.131 / Whg. 14 / KF -



BS, Basel 14
Erkönigweg 31-41
Verkehrswert: MCHF 26.750 / Whg. 48 / KF -



GE, Bernex 15
Chemin de Pré-Polly 12
Verkehrswert: MCHF 2.749 / Whg. 6 / KF -



GE, Bernex 16
Sous-Le-Têt 27/28/30
Verkehrswert: MCHF 11.160 / Whg. 22 / KF -



GE, Genéve 17
Rue de Lyon 14
Verkehrswert: MCHF 9.246 / Whg. 20 / KF 4



GE, Grand Lancy 18
Avenue des Communes-Réunies 62/76
Verkehrswert: MCHF 39.410 / Whg. 162 / KF 9



GE, Meyrin 19
Avenue François-Besson 22
Verkehrswert: MCHF 10.280 / Whg. 28 / KF 1



GE, Meyrin 20
Avenue de Mategnin 67/69
Verkehrswert: MCHF 14.530 / Whg. 34 / KF -



GE, Vernier 21
Rue Grange-Lévrier 12/13
Verkehrswert: MCHF 16.410 / Whg. 47 / KF -



GE, Versoix 22
Chemin de l'Ancien Péage 2/4
Verkehrswert: MCHF 23.670 / Whg. 70 / KF 3



NE, Le Landeron 23
Route de Neuveville 43/43a/43b
Verkehrswert: MCHF 5.751 / Whg. 24 / KF -



SG, Sargans 24
Ragazerstrasse 37A
Verkehrswert: MCHF 3.048 / Whg. 11 KF -



VD, Aigle 25
Chemin des Dents-du-Midi 42
Verkehrswert: MCHF 6.087 / Whg. 21 / KF 1



VD, Epalinges 26
Grand Chemin 59
Verkehrswert: MCHF 3.663 / Whg. 9 / KF -



VD, Etoy 27
Chemin du Clos Devant 2/4, Jura 1
Verkehrswert: MCHF 10.480 / Whg. 24 / KF 2



VD, Lausanne 28
Chemin Aimé-Steinlen 10
Verkehrswert: MCHF 7.651 / Whg. 12 / KF -



VD, Lausanne 29
Route du Châtelard 52/52A/52B
Verkehrswert: MCHF 13.300 / Whg. 30 / KF 9



VD, Mézières 30
Chemin de l'Ancien Tram 2/4/6/8/10
Verkehrswert: MCHF 20.460 / Whg. 55 / KF -



VD, Payerne 31
Rue de la Gare 4/4bis
Verkehrswert: MCHF 6.186 / Whg. 24 / KF 3



VD, Pully 32
Chemin de Villardiez 40
Verkehrswert: MCHF 3.107 / Whg. 10 / KF -



VD, Servion 33
Chemin du Moléson 1/3/5/7
Verkehrswert: MCHF 8.350 / Whg. 24 / KF -



VD, Servion 34
Rue du Vieux Collège 5/7
Verkehrswert: MCHF 11.320 / Whg. 39 / KF -



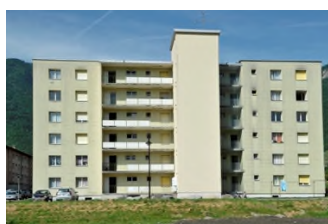
VD, Saint-Prex 35
Chemin du Cherrat 8
Verkehrswert: MCHF 4.959 / Whg. 19 / KF -



VS, Martigny 36
Rue des Finettes 32
Verkehrswert: MCHF 13.410 / Whg. 67 / KF -



VS, Port-Valais 37
Aux Vieilles Chenevières
Verkehrswert: MCHF 14.310 / Whg. 33 / KF -



VS, Vouvry 38
Rue du Vieux-Port 5/7
Verkehrswert: MCHF 9.833 / Whg. 45 / KF -



ZH, Oberengstringen 39
Zürcherstrasse 153
Verkehrswert: MCHF 2.260 / Whg. 9 / KF -



ZH, Rümlang 40
Friedackerstrasse 7
Verkehrswert: MCHF 1.747 / Whg. 6 / KF -

17

Liegenschaften mit gemischter Nutzung



BS, Basel 41
Kohlenberggasse 19-23
Verkehrswert: MCHF 22.990 / Whg. 42 / KF 19



GE, Genf 42
Rue du Neuchâtel 8
Verkehrswert: MCHF 7.593 / Whg. 11 / KF 3



SO, Solothurn 43
Berntorstrasse 6, Oberer Winkel 1/3
Verkehrswert: MCHF 5.497 / Whg. 12 / KF 3



VD, Yverdon-les-Bains 44
Rue du Lac 49 / Rue du Collège 2
Verkehrswert: MCHF 9.246 / Whg. 12 / KF 12

Kommerziell genutzte Liegenschaften



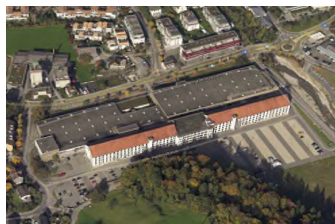
BL, Birsfelden 45
Rheinfelderstr. 2 / Muttenserstr. 7
Verkehrswert: MCHF 5.876 / Whg. 1 / KF 2



GE, Meyrin 46
Chemin de Grenets 18
Verkehrswert: MCHF 11.820 / Whg. 1 / KF 2



VD, Lausanne-Malley 47
Rue du Grand-Pré 8/10
Verkehrswert: MCHF 12.691 / Whg. 2 / KF 14



ZG, Baar 48
Haldenstrasse 1/3/5; Langgasse 40
Verkehrswert: MCHF 26.902 / Whg.- / KF 150

Neubauprojekte



BL, Basel
St. Jakobs-Strasse 201
Verkehrswert: MCHF 22.827 / Whg. 117, KF 3

49



VD, Crissier
Chemin de Lentillières
Verkehrswert: MCHF 33.349 / Whg. 90 / KF 8

50



TI, Lugano-Pazzallo
Via al Gaggio
Verkehrswert: MCHF 12.329 / Whg. 36, EFH 5

51

Halbjahresrechnung

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Bilanz (Vermögensrechnung)

Aktiven	30.06.2018	30.06.2019
	CHF	CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	1'170'068	2'114'193
Kurzfristige Forderungen	6'572'381	6'976'907
Aktive Rechnungsabgrenzungen	251'883	224'850
Total Umlaufvermögen	7'994'332	9'315'950
Anlagevermögen		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	45'756	-
Angefangene Bauten (inkl. Land)	40'181'605	68'505'497
Fertige Bauten	463'633'300	500'211'320
Total Anlagevermögen	503'860'661	568'716'817
Total Aktiven (Gesamtvermögen)	511'854'993	578'032'767

Passiven	30.06.2018	30.06.2019
	CHF	CHF
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	6'715'770	14'573'410
Passive Rechnungsabgrenzungen	1'178'954	1'447'228
Hypothekarschulden	119'244'710	115'979'710
Latente Steuern	10'573'900	11'530'773
Total Fremdkapital	137'713'334	143'531'121
Nettovermögen	374'141'659	433'797'126
Total Passiven	511'854'993	578'032'767

Erfolgsrechnung

	01.01. - 30.06.2018 CHF		01.01. - 30.06.2019 CHF	
Mietertrag netto	11'252'962	94.0%	11'063'211	93.5%
Soll Mietertrag	11'973'816	100.0%	11'835'692	100.0%
Minderertrag Leerstand	-703'465	-5.9%	-736'281	-6.2%
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkosten	-17'389	-0.1%	-36'200	-0.3%
Unterhalt Immobilien	-2'620'662	-21.9%	-2'154'134	-18.2%
Instandhaltung	-1'448'257	-12.1%	-1'259'617	-10.6%
Instandsetzung	-1'172'405	-9.8%	-894'517	-7.6%
Operativer Aufwand	-1'741'446	-14.6%	-1'846'667	-15.5%
Ver- und Entsorgungskosten	-8'276	-0.1%	-30'250	-0.3%
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-586'332	-5.1%	-794'734	-6.7%
Forderungsverluste, Delkredereveränderungen	-45'678	-0.4%	-87'899	-0.7%
Versicherungen	-124'287	-1.0%	-123'884	-1.0%
Bewirtschaftungshonorare	-506'948	-4.2%	-487'176	-4.1%
Vermietungs- und Insertionskosten	-64'611	-0.5%	-44'893	-0.4%
Steuern und Abgaben	-256'299	-2.1%	-322'347	-2.7%
Übriger operativer Aufwand	-149'015	-1.2%	44'516	0.4%
Operatives Ergebnis	6'890'854	57.5%	7'062'410	59.8%
Sonstige Erträge	121'614	1.1%	144'533	1.2%
Zinsertrag	834		49	0.0%
Ertrag Ausgabe/- Rücknahmekommission	6'875		-	0.0%
Übriger Ertrag	113'905		144'484	1.2%
Finanzierungsaufwand	-268'378	-2.2%	-286'540	-2.4%
Hypothekarzinsen	-268'378		-286'540	-2.4%
Sonstige Passivzinsen und Spesen	-		-	0.0%
Verwaltungsaufwand	-965'680	-8.1%	-1'167'395	-9.9%
Honorar Geschäftsführung	-866'374	-7.2%	-1'002'282	-8.5%
Honorare Anlagekomitee	-5'179	0.0%	-4'160	0.0%
Vergütung an Verwaltungsrechnung	-31'060	-0.4%	-26'790	-0.2%
Schätzungsaufwand	-46'248	-0.4%	-66'442	-0.6%
Revisionsaufwand	-15'000	-0.1%	-65'423	-0.6%
Übriger Verwaltungsaufwand	-1'819	0.0%	-2'298	0.0%
Ertrag/Aufwand aus Mutation Ansprüche	-		-68'123	
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgaben	-		59'048	
Ausrichtung laufender Erträge bei Rücknahmen	-		-127'171	
Nettoertrag des Rechnungsjahres	5'778'410		5'684'885	

	01.01. - 30.06.2018 CHF	01.01. - 30.06.2019 CHF
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	454'635
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	454'635
Nicht realisierte Kapitalgewinne (netto)	231'825	3'997'764
Nicht realisierte Kapitalgewinne	2'385'246	7'680'558
Nicht realisierte Kapitalverluste	-2'133'321	-2'255'621
Veränderung latente Steuern	-20'100	-1'427'173
Gesamterfolg der Berichtsperiode	6'464'871	9'682'649

Entwicklung Anspruchsbestand

	01.01. - 30.06.2018	01.01. - 30.06.2019
	Ansprüche	Ansprüche
Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode	255'818.9127	280'623.1635
Ausgaben	0	3'923.5044
Rücknahmen	0	-1'999.2403
Bestand am Ende der Rechnungsperiode	255'818.9127	282'547.4276

Entwicklung Nettovermögen

	01.01. - 30.06.2018 CHF	01.01. - 30.06.2019 CHF
Nettovermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	367'676'789	421'093'534
Ausgabe von Ansprüchen	686'460	5'952'819
Rücknahme von Ansprüchen	0	-3'000'000
Ausschüttungen	0	-
Gesamterfolg	5'778'410	9'750'773
Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode	374'141'660	433'797'126

Anlagegruppe

Gesundheitsimmobilien Schweiz

Anlagetätigkeit und Ergebnisse

Portfolioentwicklung

Während des Semesters konnte das Anlagevermögen durch Investitionen in die laufenden Projekte in Crissier (Neubau) und Wabern-Köniz (Erneuerung und Erweiterung) ausgebaut werden. Die Investitionen betrugen insgesamt rund CHF 14 Millionen. Unter Einbezug der Aktualisierung der Bewertungen der Klinik CIC in Montreux-Clarens, des Bauprojektes in Crissier und der Seeklinik Brunnen durch Wüest Partner stieg das Anlagevermögen auf rund CHF 195 Millionen per 30. Juni 2019 (31.12.2018 180 Millionen).

Per Ende Juni 2019 umfasst das Portfolio fünf Bestandesliegenschaften und ein Neubauprojekt. 63% der Sollmieteinnahmen entfallen auf Kliniknutzung, 28% auf eine Nutzung als medizinisches Zentrum und 9% auf Wohnnutzung. Mit Fertigstellung der Projekte in Wabern-Köniz (2019) und Crissier (2020) wird die Anlagegruppe neu auch in Pflegeheimnutzung und altersgerechtes Wohnen investiert sein und das Portfolio insgesamt breiter diversifiziert. Basierend auf den aktuellen Marktwerten werden 88% der Liegenschaften als Bestandesliegenschaften und 12% als Neubauprojekte geführt. Eine Übersicht mit Grafiken zur Portfoliostruktur befindet sich auf der Seite 26.

Die gewichtete Restlaufzeit fixierter Mietverträge beträgt per 30.06.2019 21.5 Jahre (31.12.2018 21.9 Jahre).

Gesamtsanierung Pflegeheim Weyergut in Wabern-Köniz

Die Gesamtsanierung des Pflegeheims Weyergut in Wabern-Köniz (BE) begann direkt im Anschluss an die Übernahme des Bestandesobjektes im November 2017. Dabei wird die bestehende Anlage saniert und teilweise erweitert. Im abgeschlossenen Geschäftshalbjahr wurden Investitionen in Höhe von insgesamt CHF 6.5 Millionen getätigt. Die Fertigstellung ist per Ende September 2019 geplant. Der Bezug durch den Betreiber Diakonie Bethanien erfolgt unmittelbar nach Abschluss der Umbauarbeiten. Die Anlagegruppe hat mit der Diakonie, die das Weyergut seit 1973 erfolgreich betreibt, einen langfristigen Mietvertrag über 25 Jahre abgeschlossen.



Gesamtsanierungsprojekt Wabern-Köniz, vor Fertigstellung



Neubauprojekt Crissier, nach Fertigstellung

Neubauprojekt Alterswohnungen in Crissier

Im März 2018 erwarb die Anlagegruppe Bauland mit einem laufenden Bauprojekt im Quartier «OASSIS» in Crissier (VD) für rund CHF 7 Millionen. Das Projekt sieht die Erstellung von 105 altersgerechten Wohnungen, eines medizinischen Zentrums sowie Arztpraxen und eine Apotheke vor. Die Bauarbeiten begannen im März 2018 bei geplanter

Fertigstellung im August 2020. Im abgeschlossenen Geschäftshalbjahr wurden Investitionen in Höhe von insgesamt rund CHF 6.0 Millionen getätigt. Mit der Erstvermietung der Alterswohnungen wurde Alterimo Sàrl, Crissier, ein regional verankerter Liegenschaftsverwalter mit Spezialisierung auf die Vermietung von Alterswohnungen, beauftragt. Das sich im Bau befindende Quartier «Oassis» wird von älteren Person durch seine Nähe zu Lausanne als urban wahrgenommen. Die Bewohner profitieren von zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants. Im Quartier werden ausserdem eine Kinderkrippe, Studentenwohnungen sowie Miet- und Eigentumswohnungen entstehen. Durch die digitale Vernetzung der Quartiersbewohner mit einer dafür entwickelten Applikation sowie ein professionnel durchgeführtes «Community Building» wird der intergenerationelle Austausch im Quartier gefördert.

Umbauprojekt Seeklinik Brunnen

In der Seeklinik Brunnen, im Kanton Schwyz, wurden im vergangenen Halbjahr Ausbauarbeiten abgeschlossen. Die Anzahl Gästezimmer erhöhte sich um 8 auf neu insgesamt 61. Die Erweiterung war notwendig, um die hohe Nachfrage nach stationärer Behandlung im Bereich Depression und Burnout bedienen zu können. Im Zuge der Umbauarbeiten wurde auch der Empfangsbereich effizienter gestaltet und Arbeitsplätze für administrative Tätigkeiten erstellt. Die Gesamtinvestitionssumme betrug CHF 1.4 Millionen. Die Anlagegruppe erhöhte die Jahresmiete entsprechend ihrer Investition.

Umbauprojekt Liegenschaft Freiburg

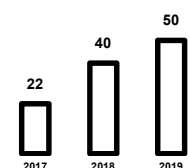
Bei der Liegenschaft Rue Georges-Jordil 2 und 4 in Freiburg (FR) wurde im abgeschlossenen Geschäftshalbjahr ein Umbauprojekt im Erdgeschoss zur Erstellung einer Walk-in-Klinik lanciert. Auf der Erdgeschossfläche, die zuvor als Fitnessstudio genutzt wurde, entstehen 4 Behandlungs- und 2 Pflegezimmer sowie je 1 Radiologie- und Ultraschallraum. Die Walk-in-Klinik ist mit kantonalen Fachärzten und weiteren Partnern des kantonalen Gesundheitswesens vernetzt und ermöglicht ohne Voranmeldung eine rasche Abklärung und Behandlung bei Krankheiten oder Unfällen, die nicht in einem Spitalnotfall behandelt werden müssen. Die Investition für den Umbau wird überwiegend vom Mieter getragen. Die geplante Eröffnung ist Ende 2019.

Finanzierung

Die Fremdfinanzierungsquote per Stichtag 30. Juni 2019 belief sich auf 18.6% (30.06.2018 14.2%) und liegt damit innerhalb der festgelegten strategischen Bandbreite von 15 – 25%.

Die gewichtete Verzinsung der Fremdfinanzierungen sank im Vergleich zum 30.06.2018 von 1.64% auf 1.28%, da im vergangenen Semester die Fremdfinanzierungsquote gestiegen ist und alle neuen Finanzierungen mit einem kurzfristigen Kredit mit einer Laufzeit von einem Monat und einer Verzinsung von 0.80% erfolgten.

Anzahl Anleger
per 30.06.



Während der Berichtsperiode wurden bei einem Switch von Ansprüchen und der Wiederanlage aus der Ausschüttung Ansprüche im Wert von CHF 9.5 Millionen ausgegeben. Die Ausschüttung für das abgelaufene Geschäftsjahr 2017-2018 erfolgte per 15. Mai 2019. Dabei wurden CHF 3.2 Millionen bar ausgeschüttet und CHF 6.7 Millionen kostenlos wiederangelegt. Die offenen Kapitalzusagen betrugen CHF 19.3 Millionen per Ende Juni 2019.

Ertragsentwicklung und Gesamterfolg

Der Sollmietertrag stieg auf Grund des Portfoliowachstums auf CHF 3.7 Millionen für die Periode 01.01.-30.06.2019 (Vorjahreszeitraum 2018 CHF 2.9 Millionen). Die Anlagegruppe konnte im vergangenen Geschäftshalbjahr Mietzinserhöhungen durchführen, da die Mietverträge mit den Hauptmietern zu 100% indexiert sind und sich der Landesindex für Konsumentenpreise (LIK) positiv entwickelt hat. Für das ganze Geschäftsjahr 2019 ist in Folge der Fertigstellung des Gesamtsanierungsprojektes in Wabern-Köniz ein Anstieg des Sollmietertrags auf ungefähr CHF 8 Millionen zu erwarten.

Die Mietausfallquote konnte von 0.8% für das Geschäftshalbjahr 01.01.-30.06.2018 auf 0.1% für dieses Berichtshalbjahr gesenkt werden. In der gemischt genutzten Liegenschaft in Freiburg hat der Hauptmieter Swiss Medical Network Hospitals SA freistehende und frei werdende Flächen hinzugemietet.

Die Aufwendungen für den Unterhalt der Liegenschaften im Verhältnis zum Soll-Mietertrag beliefen sich auf 1.2% und liegen damit knapp über dem Wert für das Geschäftshalbjahr 01.01.-30.06. 2018 von 1.6%.

Der operative Aufwand lag mit 6.1% des Sollmietertrags unter dem Niveau des Geschäftshalbjahr 01.01.-30.06.2018 von 9.2%. Die Liegenschaftsbuchhaltung wurde per 01.01.2019 bei der Privera AG, Gümligen, zentralisiert, womit Abläufe optimiert und Skaleneffekte genutzt werden können.

Die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) betrug 85.6% gegenüber 80.7% für das Geschäftshalbjahr 1.1.-30.06.2018, was durch den tieferen Leerstand und die niedrigeren Bewirtschaftungshonorare erklärt wird. Der Nettoertrag der abgelaufenen Berichtsperiode betrug CHF 3.0 Millionen (1.1.-30.06.2018 CHF 3.4 Millionen). Zusammen mit den nicht realisierten Kapitalgewinnen resultierte ein Gesamterfolg von CHF 5.2 Millionen in der Berichtsperiode (1.1.-30.06.2018 CHF 3.7 Millionen).

Wertentwicklung Liegenschaften

Per Ende Juni 2019 aktualisierte Wüest Partner AG die Bewertungen der Liegenschaften Klinik CIC in Montreux-Clarens (VD) und Seeklinik Brunnen (SZ). Die Schätzung für das laufende Bauprojekt in Crissier (VD) wurde Ende Juni 2019 per Datum voraussichtliche Fertigstellung aktualisiert. Für die neu geschätzten Liegenschaften sank der durchschnittliche gewichtete Diskontsatz von 3.94% auf 3.83%. Die Wertveränderungen vor latenten Steuern und nach Abzug der aktivierten Investitionen

25

betrug rund CHF 2.5 Mio. Investitionen in Umbauten von rund CHF 1.8 Millionen wurden aktiviert.

Liegenschaftsverzeichnis

per 30. Juni 2019

Fertige Bauten



BE, Wabern-Köniz
Mohnstrasse 4
Verkehrswert: MCHF 31'621
Nutzung: Pflegeheim



FR, Freiburg
Rue Georges-Jordil 2/4
Verkehrswert: MCHF 30'620
Nutzung: Medizinisches Zentrum / Wohnen



GE, Genf
Rue Maunoir 26
Verkehrswert: MCHF 19'250
Nutzung: Medizinisches Zentrum / Wohnen



SZ, Ingenbohl-Brunnen
Gersauerstrasse 8
Verkehrswert: MCHF 31'810
Nutzung: Klinik



VD, Montreux-Clarens
Rue du Grammont 2
Verkehrswert: MCHF 58'150
Nutzung: Klinik

Neubauprojekte

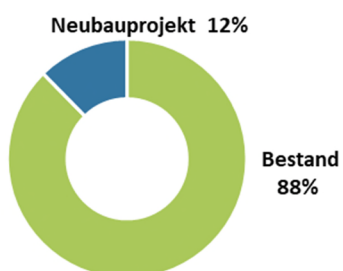


VD, Crissier
Chemin de Lentillières
Verkehrswert: MCHF 24'452
Nutzung: altersgerechtes Wohnen / medizinisches Zentrum

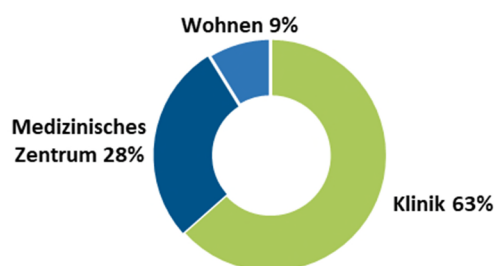
46

Portfoliostruktur

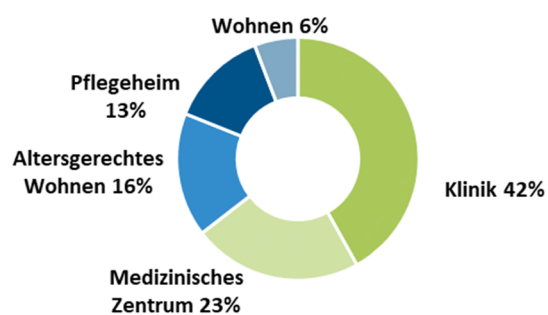
**Per 30.06.2019
nach Objektstrategie**
(Basis Marktwert)



**Per 30.06.2019
nach Nutzungsart**
(Basis Sollmieteinnahmen)



**Nach Fertigstellung Projekte
nach Nutzungsart**
(Basis Sollmieteinnahmen)



**Nach Fertigstellung Projekte
nach Nutzungsart**
(Basis Marktwert)



Halbjahresrechnung Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Bilanz (Vermögensrechnung)

Aktiven	30.06.2018 CHF	30.06.2019 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	200'377	449'144
Kurzfristige Forderungen	110'930	262'051
Aktive Rechnungsabgrenzungen	16'403	58'086
Total Umlaufvermögen	327'710	769'281
Anlagevermögen		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inkl. Land)	16'024'819	56'073'523
Fertige Bauten	134'960'000	139'830'187
Total Anlagevermögen	150'984'819	195'903'710
Total Aktiven (Gesamtvermögen)	151'312'529	196'672'991

Passiven		
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1'264'320	3'145'961
Passive Rechnungsabgrenzungen	128'318	327'695
Hypothekarschulden	21'387'100	36'367'100
Latente Steuern	2'154'449	2'591'568
Total Fremdkapital	24'934'187	42'432'325
Nettovermögen	126'378'342	154'240'666
Total Passiven	151'312'529	196'672'991

Erfolgsrechnung

	01.01. - 30.06.2018 CHF		01.01. - 30.06.2019 CHF	
Mietertrag netto	2'879'606	99.2%	3'713'074	99.9%
Soll Mietertrag	2'901'605	100.0%	3'716'173	100.0%
Minderertrag Leerstand	-21'999	-0.8%	-3'099	-0.1%
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkosten	0	0.0%	0	0.0%
Unterhalt Immobilien	-29'681	-1.0%	-44'530	-1.2%
Instandhaltung	-29'681	-1.0%	-44'530	-1.2%
Instandsetzung	0	0.0%	0	0.0%
Operativer Aufwand	-267'777	-9.2%	-226'614	-6.1%
Ver- und Entsorgungskosten	-2'160	-0.1%	-1'307	0.0%
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	353	0.0%	0	0.0%
Forderungsverluste, Delkredereveränderungen	0	0.0%	112	0.0%
Versicherungen	-32'786	-1.0%	-15'995	-0.4%
Bewirtschaftungshonorare	-86'280	-3.0%	-66'891	-1.8%
Vermietungs- und Insertionskosten	0	0.0%	0	0.0%
Steuern und Abgaben	-100'556	-3.5%	-83'752	-2.3%
Übriger operativer Aufwand	-46'349	-1.6%	-58'781	-1.6%
Operatives Ergebnis	2'582'147	89.0%	3'441'930	92.6%
Sonstige Erträge	336	0.0%	6'141	0.2%
Zinsertrag	0	0.0%	0	0.0%
Ertrag Ausgabe/- Rücknahmekommission	0	0.0%	0	0.0%
Übriger Ertrag	336	0.0%	6'141	0.2%
Finanzierungsaufwand	-233'593	-8.1%	-205'567	-5.5%
Hypothekarzinsen	-233'104	-8.1%	-197'822	-5.3%
Sonstige Passivzinsen	0	0.0%	-7'360	-0.2%
Bankspesen und Kommissionen Hypotheken	-489	0.0%	-385	0.0%
Verwaltungsaufwand	-258'957	-8.9%	-414'298	-11.1%
Honorar Geschäftsführung	-230'796	-8.0%	-372'291	-10.0%
Vergütung an Verwaltungsrechnung	-7'360	-0.3%	-9'180	-0.2%
Schätzungsaufwand	-11'882	-0.4%	-22'267	-0.6%
Revisionsaufwand	-8'919	-0.2%	-9'027	-0.3%
Übriger Verwaltungsaufwand	0	0.0%	-1'533	0.0%
Ertrag/Aufwand aus Mutation Ansprüche	1'266'588		194'352	
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgaben	1'266'588		194'352	
Ausrichtung laufender Erträge bei Rücknahmen	0		0	
Nettoertrag des Rechnungsjahres	3'356'521		3'022'558	

	01.01. - 30.06.2018 CHF	01.01. - 30.06.2019 CHF
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Nicht realisierte Kapitalgewinne (netto)	354'321	2'169'546
Nicht realisierte Kapitalgewinne	604'751	2'540'219
Nicht realisierte Kapitalverluste	-79'626	0
Veränderung latente Steuern	-170'803	-370'673
Gesamterfolg der Berichtsperiode	3'710'843	5'192'104

Entwicklung Anspruchsbestand

	01.01. - 30.06.2018	01.01. - 30.06.2019
	Ansprüche	Ansprüche
Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode	80'869.3700	124'409.4217
Ausgaben	27'418.8863	8'412.8073
Rücknahmen	0	0
Bestand am Ende der Rechnungsperiode	108'288.2543	132'822.2290

Entwicklung Nettovermögen

	01.01. - 30.06.2018 CHF	01.01. - 30.06.2019 CHF
Nettovermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	42'199'734	149'494'136
Ausgabe von Ansprüchen	78'442'480	9'452'614
Rücknahme von Ansprüchen	0	0
Ausschüttungen / Wiederanlage	-1'012'791	-9'898'188
Barausschüttung	- 17'901	-3'243'722
Wiederanlage	- 994'890	-6'654'466
Gesamterfolg	6'748'919	5'192'104
Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode	126'378'342	154'240'666

Verwaltungsrechnung (Stammvermögen)

Patrimonium Anlagestiftung

Bilanz

Aktiven	30.06.2018 CHF	30.06.2019 CHF
Flüssige Mittel	27'764	102'674
Forderungen gegenüber Anlagegruppen	95'134	35'970
Übrige Forderungen	18	0
Aktive Rechnungsabgrenzungen	8'156	5'750
Total Umlaufvermögen	131'072	144'394
Total Aktiven	131'072	144'394

Passiven		
Übrige Verbindlichkeiten	0	1'500
Passive Rechnungsabgrenzungen	29'250	41'050
Total Fremdkapital	29'250	42'550
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Gewinnvortrag	1'815	1'834
Erfolg Geschäftsjahr	7	10
Total Stiftungskapital	101'822	101'844
Total Passiven	131'072	144'394

Erfolgsrechnung (Stammvermögen)

Ertrag	01.01. - 30.06.2018 CHF	01.01. - 30.06.2019 CHF
Beiträge Anlagegruppen	38'420	35'970
Total Ertrag	38'420	35'970

Aufwand	01.01. - 30.06.2018 CHF	01.01. - 30.06.2019 CHF
Organe und Anlegerversammlung	24'457	16'410
Revisionsaufwand	2'500	-1'019
Aufsichtsabgaben	4'180	10'076
Beiträge KGAST, ASIP, Vorsorgeforum und VII	7'175	7'175
Verwaltungsaufwand	110	3'318
Total Aufwand	38'422	35'960
Erfolg Geschäftsjahr	-2	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