

PATRIMONIUM ANLAGESTIFTUNG

Halbjahresbericht

01.01.2020 - 30.06.2020

INHALT

HALBJAHRESBERICHT	5
ORGANISATION UND ORGANE	6
WICHTIGE KENNZAHLEN ANLAGEGRUPPEN	7
ANLAGEGRUPPE WOHNIMMOBILIEN SCHWEIZ	9
– Anlagetätigkeit und Ergebnisse	10
– Transaktionen und Neubauprojekte	14
– Portfoliostruktur nach Verkehrswerten	15
– Liegenschaftsverzeichnis	16
Halbjahresrechnung Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz	18
– Bilanz	18
– Erfolgsrechnung	19
ANLAGEGRUPPE GESUNDHEITSIMMOBILIEN SCHWEIZ	21
– Anlagetätigkeit und Ergebnisse	22
– Transaktionen und Neubauprojekte	24
– Portfoliostruktur nach Verkehrswerten	25
– Liegenschaftsverzeichnis	26
Halbjahresrechnung Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz	27
– Bilanz	27
– Erfolgsrechnung	28
VERWALTUNGSRECHNUNG PATRIMONIUM ANLAGESTIFTUNG	30
– Bilanz	30
– Erfolgsrechnung	31



HALBJAHRESBERICHT

Sehr geehrte Anleger

Gerne überreichen wir Ihnen den Halbjahresbericht 2020. Trotz anspruchsvollen Marktbedingungen und wirtschaftlichen Unsicherheiten aufgrund des Corona-Virus haben sich beide Anlagegruppen im Semester positiv entwickelt. Das Anlagevermögen der Anlagestiftung stieg, vor allem aufgrund von Investitionen ins Portfolio und in Neubauprojekte, auf 950 Millionen Schweizer Franken. Die Mieterträge blieben insgesamt stabil und die Finanzierung konnte weiter optimiert werden. Für beide Anlagegruppen bleiben die Aussichten positiv.

Die Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz verzeichnete aufgrund der Investitionen in die laufenden Neubauprojekte und diverse Bauprojekte im Bestand einen Anstieg des Anlagevermögens auf 666 Millionen Schweizer Franken. Mittelfristig erwarten wir weiteres Wachstum auf 750 Millionen bis eine Milliarde Schweizer Franken. Die Entwicklungsprojekte in Baar (ZG), Birsfelden (BS), Lausanne-Malley (VD) und En Chise in Crissier (VD) laufen planmässig und ermöglichen ein gutes organisches Wachstum in den nächsten Jahren. Mit Zukäufen von Bestandesliegenschaften in Vevey (VD) und Bellinzona (TI) sowie dem Kauf eines Neubauprojekts in Kriens (LU) für die Erstellung von Studentenwohnungen wurde das Portfolio nach Semesterabschluss weiter ausgebaut.

Während der reduzierten wirtschaftlichen Aktivität im März und April 2020 zeigte sich, dass das eigene Zuhause an Stellenwert gewinnt und das Bedürfnis nach mehr Wohnraum wächst. Diese Tendenz unterstützt das Segment Wohnen und der Sektor bestätigte während dieser Phase seine stabilen Eigenschaften. Der Mietertrag im Portfolio war nur unwesentlich durch die Pandemie betroffen. Weiterhin zu beachten ist die recht hohe Neubautätigkeit und Entwicklung der Leerstände.

Die Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz verzeichnete im Semester ein moderates Wachstum. Das Anlagevermögen stieg auf 284 Millionen Schweizer Franken. Das Neubauprojekt für Alterswohnungen in OASSIS in Crissier (VD) entwickelt sich planmässig. Der Erstbezug ist für November 2020 geplant. Nach Semesterabschluss konnte der Vertrag mit den Kliniken La Source, La Lignière und Arsanté abgeschlossen werden. Die drei Betreiber werden ein medizinisches Zentrum führen und eine breite Palette medizinischer Leistungen anbieten. Der Standort wird damit gestärkt und gewinnt an Attraktivität.

Am 24. April 2020 fand die neunte ordentliche Anlegerversammlung in Zürich statt. Die Versammlung wurde aufgrund von Covid-19 ohne physische Präsenz der Anleger durchgeführt. Alle Anträge des Stiftungsrates wurden genehmigt und der Stiftungsrat für eine Amtsperiode von einem Geschäftsjahr bis zur nächsten Anlegerversammlung wiedergewählt. Neu in den Stiftungsrat wurde Christoph Vock (CH, Jahrgang 1963), gewählt. Er ist ein ausgewiesener Immobilienfachmann im Schweizer Immobilienmarkt und weist langjährige Praxiserfahrung aus, unter anderem als von der FINMA akkreditierter Schätzungsexperte.

Herzlichen Dank für Ihr Vertrauen.



Alfred Theiler
Präsident des Stiftungsrates



Ruedi Stutz
Geschäftsführer

30. November 2020

ORGANISATION UND ORGANE

Stiftungsrat

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

* Zeichnungsberechtigung kollektiv zu zweien

** Zeichnungsberechtigung kollektiv zu zweien mit einem Stiftungsrat

WICHTIGE KENNZAHLEN

ANLAGEGRUPPEN

ANLAGEGRUPPE WOHNIMMOBILIEN SCHWEIZ	30.06.2019 CHF	30.06.2020 CHF
Vermögens-Kennzahlen		
Gesamtvermögen in MCHF	578.0	678.6
Anlagevermögen in MCHF	568.7	665.6
Nettovermögen in MCHF	424.1	482.8
Fremdfinanzierungsquote ¹	20.40%	24.76%
Werte pro Anspruch (in CHF)		
Kapitalwert	1'515.05	1'604.30
Nettoertrag Rechnungsperiode (01.01. -30.06.)	20.26	16.39
Nettoinventarwert	1'535.31	1'620.69
Performance-Kennzahlen¹ (in %)		
Mietausfallquote	6.53%	8.58%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	62.68%	61.27%
TER _{ISA} (GAV) ²	0.30%	0.25%
TER _{ISA} (NAV) ²	0.39%	0.36%
Eigenkapitalrendite (ROE) ³	2.23%	2.92%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ²	1.81%	2.15%
Anlagerendite	2.32%	3.01%
Verzinsung Fremdfinanzierungen	0.43%	0.29%
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen in Jahren	1.26	0.89

Wertpapiernummern	Valoren-Nr.	ISIN
Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz	11258967	CH0112589673

¹ Die Berechnung richtet sich nach der Fachinformation „Kennzahlen von Immobilien-Anlagegruppen in Anlagestiftungen“ der KGAST, Fassung vom 1. September 2016. Der Nettoertrag eines Rechnungsjahres wird thesaurierend jährlich zum Vermögen geschlagen, Ausschüttungsrendite und Ausschüttungsquote betragen entsprechend 0%.

² Berechnung durchschnittliches Gesamt- und Nettovermögen der Berichtsperiode

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

ANLAGEGRUPPE GESUNDHEITSIMMOBILIEN SCHWEIZ	30.06.2019 CHF	30.06.2020 CHF
Vermögens-Kennzahlen		
Gesamtvermögen in MCHF	196.7	290.9
Anlagevermögen in MCHF	195.9	283.9
Nettovermögen in MCHF	154.2	219.6
Fremdfinanzierungsquote ¹	18.60%	25.13%
Werte pro Anspruch (in CHF)		
Kapitalwert	1'139.95	1'154.89
Nettoertrag Rechnungsperiode (01.01. -30.06.)	22.76	27.34
Nettoinventarwert	1'162.71	1'182.23
Performance-Kennzahlen¹ (in %)		
Mietausfallquote	0.08%	2.64%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	85.60%	83.39%
TER _{ISA} (GAV) ²	0.25%	0.20%
TER _{ISA} (NAV) ²	0.31%	0.30%
Eigenkapitalrendite (ROE) ³	2.24%	2.22%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ²	2.86%	1.54%
Anlagerendite	3.48%	2.13%
Verzinsung Fremdfinanzierungen	1.28%	1.09%
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen in Jahren	0.45	0.39
Restlaufzeit fixierter Mietverträge in Jahren ⁴	21.48	19.94

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 der Berichtsperiode

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

⁴ Kommerzielle Mietverträge

ANLAGEGRUPPE WOHNIMMOBILIEN SCHWEIZ



Erlenmatt, Basel

Anlagetätigkeit und Ergebnisse

Portfolioentwicklung

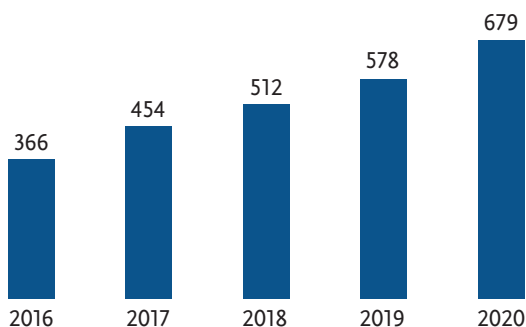
Ende Juni 2020 konnte ein Vertrag zum Erwerb einer Wohnliegenschaft in Vevey (VD) zum Preis von CHF 5.5 Millionen unterzeichnet werden. Übernahme der Liegenschaft ist in der zweiten Jahreshälfte 2020. Während des Lockdowns im März und April 2020 aufgrund von COVID-19 waren die Aktivitäten am Transaktionsmarkt aufgrund der Unsicherheiten reduziert. In der Zwischenzeit hat sich diese Situation am Markt normalisiert. Beim Neubauprojekt Lugano-Pazzallo konnte ein Teil der zum Verkauf vorgesehenen Wohnungen und Reiheneinfamilienhäuser Verkäufe realisiert werden. In laufende Neubauprojekte wurden in der Berichtsperiode Investitionen von rund CHF 13 Millionen getätigt. Das Anlagevermögen stieg per 30. Juni 2020 auf CHF 666 Millionen (Vorjahr CHF 569 Millionen).

Per Ende Juni 2020 umfasste das Portfolio 53 (Vorjahr 48) Bestandesliegenschaften, vier Neubauprojekte und eine Bauparzelle in insgesamt 13 (Vorjahr 13) Kantonen. Nach Regionen sind 52% (52%) in der Westschweiz und Genferseeregion, 36% (39%) in der Deutschschweiz und 12% (9%) in der Südschweiz investiert. Die Genferseeregion bleibt mit 41% (42%) die grösste Marktregion, gefolgt von der Nordwestschweiz mit 26% (27%), der Westschweiz mit 11% (10%), der Südschweiz mit 12% (9%), Bern mit 5% (6%) und der Innerschweiz mit 5% (5%).

Der Anteil der Wohnliegenschaften beträgt 84% (Vorjahr 82%), 7% (8%) der Liegenschaften haben eine gemischte Nutzung und 9% (10%) eine kommerzielle Nutzung. Eine Übersicht mit Grafiken zur Portfoliostruktur befindet sich auf Seite 15.

Das Interesse an Mietwohnungen hat nicht nachgelassen und die Nachfrage ist unverändert hoch. Während des Lockdowns hielten sich viele Menschen vor allem in ihrem Zuhause auf. Der hohe Stellenwert einer komfortablen, bedarfsgerechten Wohnung ist in dieser Zeit besonders spürbar geworden. Vor diesem Hintergrund haben sich die Erstvermietungen der Neubauprojekte in Lugano-Pazzallo (TI), «Oassis» in Crissier (VD) und «City-Gate» in Basel (BS) gut entwickelt.

Anlagevermögen in MCHF per 30. Juni 2020



Ankäufe Bestandesliegenschaften

Am 30. Juni 2020 wurde der Kaufvertrag für ein Mehrfamilienhaus am Chemin de Pomey 14 A in Vevey (VD) zum Preis von CHF 5.5 Millionen unterzeichnet. Die Bruttorendite beträgt rund 4.5%. Die Liegenschaft wird per 11. September 2020 ins Portfolio übernommen werden. Sie befindet sich in einem Wohnquartier und umfasst 17 Wohnungen mit einer guten Grössenmischung (4x1-15-Zi., 7x2-2,5-Zi., 5x4-4,5-Zi. und 1x5-Zi.) bei einer Mietfläche von insgesamt 814 m². Vevey ist der Hauptort der Waadtländer Riviera und profitiert laut Wüest Partner AG von einer überdurchschnittlichen Standortqualität.

Neubauprojekte

An der Via al Gaggio in Lugano-Pazzallo (TI) werden drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 36 Wohnungen sowie fünf Reiheneinfamilienhäuser und 58 Parkplätze erstellt. Die Arbeiten sind fast abgeschlossen. Die Liegenschaft an der Via al Gaggio 15, die als Bestandesliegenschaft ins Portfolio übernommen wird, ist fertiggestellt und elf der zwölf Wohnungen wurden bereits vermietet. Der Bezug der Wohnungen findet Covid-19 bedingt erst ab dem 1. Juli 2020 statt, denn durch die reduzierte Baustellentätigkeit zwischen März und Mai 2020 kam es zu Verzögerungen. Die zwei anderen Mehrfamilienhäuser mit je 12 Wohnungen und die fünf Reiheneinfamilienhäuser sind zum Verkauf vorgesehen. Der Verkaufsprozess ist im Gange. Am 30. Juni 2020 wurden fünf Wohnungen an die Käufer übergeben. Wir gehen davon aus, den Verkaufsprozess bis Ende 2020 abgeschlossen zu haben. Durch den Verkauf dieser Liegenschaften wird ein Ertrag von CHF 2.4 Millionen vor Steuern generiert. Die Gesamtinvestitionssumme beträgt CHF 18.8 Millionen. Das Neubauprojekt wurde mit Implemia Schweiz AG, Dietlikon, als Totalunternehmer realisiert. Mit der Erstvermietung und dem Verkauf der Wohneinheiten wurde Kaiser & Partner, Lugano, beauftragt. www.residenzaverde.ch

Im neuen Quartier «OASSIS» in Crissier (VD) werden 90 Wohnungen und vier Gewerbeflächen im Erdgeschoss erstellt. Die Arbeiten sind fast beendet. Der Vermietungsprozess verläuft gut. Über 80 Prozent der Wohnungen sowie drei der vier Gewerbeflächen sind bereits vermietet oder reserviert. Der Bezug der Wohnungen findet seit Mitte Mai 2020 statt. Auch hier wurde der Bezug wo immer möglich auf den 1. Juli verschoben aufgrund der Covid-19 bedingten reduzierten Baustellentätigkeit zwischen März und Mai 2020. Die Gesamtinvestitionssumme für das Projekt beträgt rund CHF 43 Millionen mit einer erwarteten Bruttorendite von rund 4.9%.

Das Areal «OASSIS» wurde von Patrimonium entwickelt und umfasst eine Grundstücksfläche von 35'700 m² sowie eine Nutzfläche von 53'000 m². Es entsteht ein modernes, durchmischtes Quartier mit insgesamt über 500 Wohnungen, Gewerbeflächen und grosszügigen Freiräumen. Die Wohnnutzung im Areal macht 70 Prozent aus, die Nutzung als Geschäftsflächen 30 Prozent. Für die Architektur sind die Firmen bauart, Neuchâtel, und KCAP, Zürich, zuständig. Die Bauausführung erfolgt durch Losinger-Marazzi AG,

Crissier. Mit der Vermarktung wurden SPG Intercity, Lausanne, Régie du Rhône, Petit-Lancy, Privera AG, Gümligen, Gerofinance-Dunand, Régie de la Couronne, Genf und Naef, Genf, beauftragt. www.oassis.ch

Das Neubauprojekt «Citygate» in Basel (BS) steht ebenfalls kurz vor der Fertigstellung. An den «Toren von Basel» entsteht eine 10-geschossige Wohnliegenschaft mit 117 Wohnungen und drei Gewerbeflächen im Erdgeschoss für ein Investitionsvolumen von insgesamt rund CHF 48 Millionen. Auch hier verläuft die Vermietung wie erwartet positiv. Fast 80 Prozent der Wohnungen haben bereits Abnehmer gefunden und werden den Mieterinnen und Mietern am 1. September 2020 übergeben. Für die Architektur ist Morger Partner Architekten, Basel, beauftragt worden. Die Bauausführung erfolgt durch Halter AG, Münchenstein. Mit der Erstvermietung wurde Adimmo AG, Basel beauftragt. www.citygate.ch



City Gate, Basel

Umbauprojekte

Derzeit wird die Liegenschaft an der Rue de Lyon 14 in Genf (GE) um zwei Stockwerke erhöht. Die Arbeiten sollten vor Jahresende abgeschlossen sein. Sechs zusätzliche Wohnungen werden erstellt. Die Bauausführung erfolgt durch Batineg SA, La Rippe (VD), als Totalunternehmer. Die Investitionssumme beträgt rund CHF 4 Millionen.

An der Rue de Neuchâtel 8 in Genf (GE) wurden der Umbau des Erdgeschosses Ende 2019 abgeschlossen und die betreffenden Flächen an die Mieter übergeben. Die Arbeiten zur Erhöhung um zwei Stockwerke und den Einbau von 8 Wohnungen sollen Ende 2020 beginnen und 2022 abgeschlossen sein. Als Investitionskosten werden rund CHF 4.9 Millionen budgetiert.

Das Umnutzungsprojekt in der Liegenschaft in Yverdon, Rue du Lac 49 (VD), schreitet voran. Die Flächen im Erdgeschoss und Untergeschoss konnten dem Mieter (Ochsner Sport) bereits übergeben werden. Derzeit laufen die Planungen für den Umbau der ersten Etage und den Ausbau des Dachgeschosses in Wohnungen. Mit der öffentlichen Auflage der Pläne ist Ende 2020 zu rechnen. Die Arbeiten könnten Mitte 2021 beginnen und der Planung zufolge bis Ende 2022 abgeschlossen werden. Als Investitionskosten werden rund CHF 4 Millionen budgetiert.

Die Totalsanierung der Liegenschaften Communes-réunies 62 und 76, Grand-Lancy (GE), geht planmässig voran. Dabei werden die Bäder und Küchen erneuert und die Aussenhülle isoliert. Aufgrund der grossen Anzahl Wohnungen (162) werden die Sanierungsarbeiten etappenweise durchgeführt. Sie werden drei Jahre dauern und 2022 beendet sein. Die Sanierung erfolgt durch Halter AG, Zürich. Die Sanierungskosten werden etwa CHF 20 Millionen betragen. Der Mietzins wird anschliessend im Rahmen der kantonalen Genfer Gesetzgebung erhöht.

Bei den zwei Liegenschaften an der Rue du Vieux Port 5-7, Vouvry (VS), wurden die Gebäudehüllen im letzten Jahr erneuert und nun werden die Wohnungen Schritt für Schritt saniert. Die Gesamtkosten sind auf CHF 3.7 Millionen budgetiert.

Des Weiteren sind folgende Projekte in Planung: Sanierung Poststrasse 180 in Spreitenbach (AG), Umbau Kohlenberggasse 19-23, Basel (BS), Umnutzung der Bar in Atelier/Loftwohnung in der Gotenstrasse 21, Bern (BE), Sanierung der Aussenhülle der Liegenschaften Ancien Péage 2+4, Versoix (GE).

Entwicklungsprojekte

An der Rue du Grand Pré 8 und 10 in Lausanne-Malley (VD) können ab Ende August 2022 nach dem Auszug der bisherigen Mieter zwei Gebäude mit insgesamt 76 Wohnungen gebaut werden. Die Neubauarbeiten dauern bis 2024. Die 2018 erteilte Baubewilligung wurde verlängert.

Mit Blick auf die geplante Entwicklung der ehemaligen Spinnerei an der Lorze in Baar (ZG) wird derzeit der Quartierplan ausgearbeitet. Es ist eine Nutzungsänderung von einer gewerblichen in eine gemischt genutzte Zone mit hohem Wohnnutzungsanteil vorgesehen. Das Büro für Architektur lilin in Zürich zeichnet für die Architektur verantwortlich.

An der Muttenerstrasse in Birsfelden (BL) ist im Rahmen eines Quartierplanverfahrens die Überbauung der beiden aneinandergrenzenden Parzellen der Anlagegruppe mit einem mehrgeschossigen Gebäude geplant. Zu diesem Zweck wurde eine Entwicklungsvereinbarung mit Halter AG, Münchenstein, unterzeichnet. Im nächsten Schritt wird ein Architekturwettbewerb organisiert.

Der Quartierplan für das Entwicklungsprojekt der Landparzelle «En Chise» im Zentrum von Crissier (VD) macht Fortschritte. Die öffentliche Auflage steht unmittelbar bevor und sollte es erlauben, eine Nutzungsänderung von einer industriellen in eine gemischte Nutzung mit hohem Wohnnutzungsanteil zu erreichen.



Oasis, Crissier

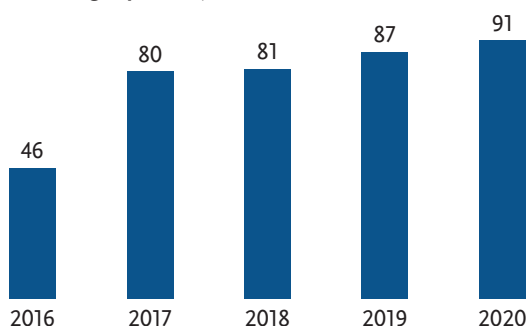
Verkäufe

Ende Mai 2020 sowie im Juni 2020 wurden in Lugano-Pazzallo fünf Wohnungen zum Preis von insgesamt CHF 3.4 Millionen verkauft und an die Käuferinnen und Käufer übergeben. Wir gehen davon aus, den grössten Teil der zum Verkauf stehenden 24 Wohnungen und fünf Reiheneinfamilienhäuser bis Ende des Jahres veräussern zu können.

Finanzierung

Die Fremdfinanzierungsquote per Stichtag 30. Juni 2020 belief sich auf 24.8% (Vorjahr 20.4%) und liegt damit innerhalb der festgelegten strategischen Bandbreite von 15 bis 30%. Die Verzinsung der Fremdfinanzierungen konnte optimiert und auf 0.29% gegenüber 0.43% im Vorjahr reduziert werden. Der thesaurierte Nettoertrag betrug im 1. Halbjahr 2020 CHF 4.9 Millionen und sank damit gegenüber dem Vorjahreswert (CHF 5.7 Millionen). Dies lässt sich durch den gestiegenen Aufwand für Gebäudesanierungen erklären.

Anzahl Anleger per 30. Juni 2020



Wertentwicklung Liegenschaften

Die Schätzungen der Liegenschaften werden je rund hälftig per 30. Juni und 31. Dezember aktualisiert. Im Rahmen der Schätzungsrunde per Ende Juni 2020 aktualisierte Wüest Partner AG die Bewertungen von 39 Liegenschaften im Gesamtwert von CHF 375 Millionen. 21 Liegenschaften wurden höher, drei tiefer und 15 in etwa gleich bewertet.

Die angewendeten Diskontsätze wurden dabei um durchschnittlich 0.13% gesenkt. Die Bandbreite der Diskontsätze liegt zwischen 3.0% und 4.3%. Die Wertänderungen vor latenten Steuern und nach Abzug der aktivierten Investitionen betrugen rund CHF 4.7 Millionen. Investitionen von CHF 1.2 Millionen wurden aktiviert und CHF 1.7 Millionen an Sanierungen verbucht.

Ertragsentwicklung und Gesamterfolg

Der Sollmietertrag der Periode belief sich auf CHF 13.0 Millionen und stieg damit gegenüber dem Vorjahr (CHF 11.8 Millionen). Zurückzuführen war dies auf den Erwerb neuer Liegenschaften im 2. Halbjahr 2019.

Die Mietausfallquote erhöhte sich auf 8.58% (Vorjahr 6.5% erhöht, was auf die Erstvermietung der Liegenschaften im Quartier Oasis in Crissier (VD) zurückzuführen ist. Die Mietausfallquote der Liegenschaften mit Wohnnutzung (ohne Neubauprojekt Oasis) lag bei 5.6% (5.2%).

Die Aufwendungen für den Unterhalt der Liegenschaften im Verhältnis zum Sollmietertrag beliefen sich auf 12.5% (Vorjahr 10.6%) bei der Instandhaltung und 13.0% (7.6%) bei der Instandsetzung und lagen damit höher als im Vorjahr. Dies ist grösstenteils auf die Totalsanierung der Liegenschaft in Grand-Lancy zurückzuführen. Der Betriebsaufwand in Prozent des Sollmietertrages ist mit 17.6% leicht höher gegenüber dem Vorjahr (15.6%). Dies erklärt sich durch die Nebenkosten, die während der Leersanierung vom Eigentümer getragen werden.

Transaktionen und Neubauprojekte

01.01.2020 – 30.06.2020

NEUBAUPROJEKTE	Datum	Investitionen
Via al Gaggio, Lugano Pazzallo (TI)	01.01.-30.06.2020	1'532'820
Chemin des Lentillières, Crissier (VD)	01.01.-30.06.2020	2'501'179
St Jakobs-Strasse, Basel (BS)	01.01.-30.06.2020	9'303'788
Total		13'337'787

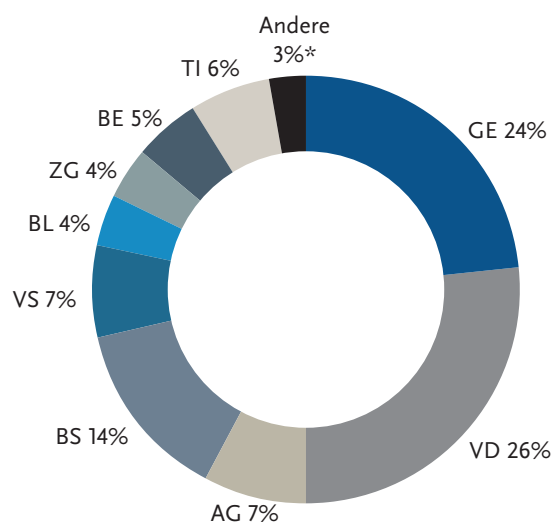
VERKÄUFE	Datum	Verkaufspreis in CHF
Lugano-Pazzallo (TI)	01.01.-30.06.2020	3'380'000
Total		3'380'000



Via al Gaggio, Lugano-Pazzallo

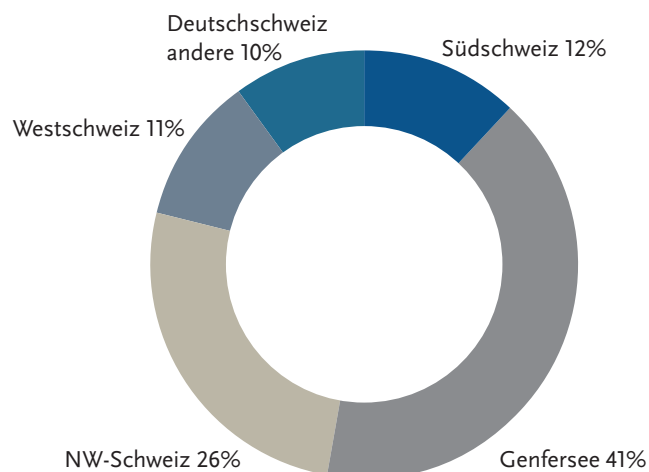
Portfoliostruktur nach Verkehrswerten per 30. Juni 2020

Nach Kantonen

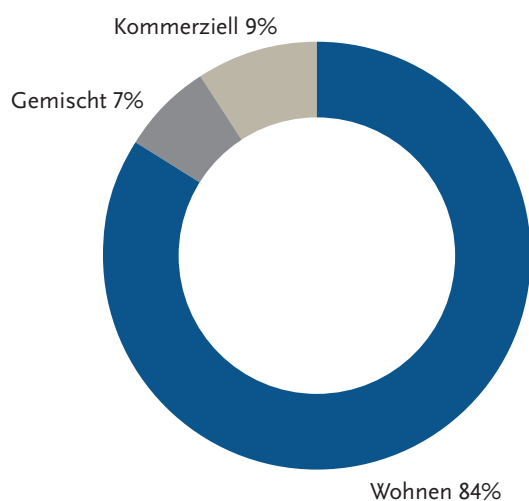


*NE (1%); SG (0%), SO (1%) ZH (1%)

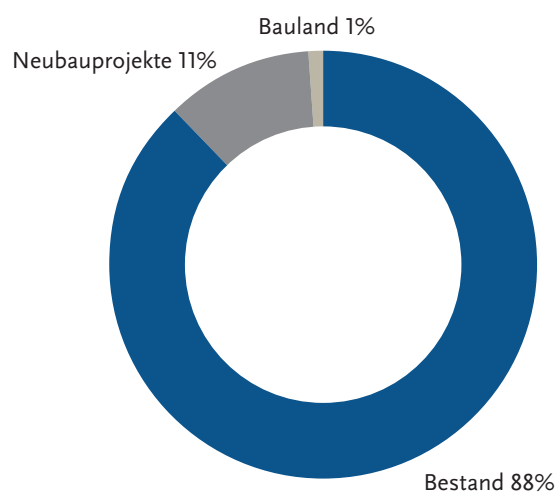
Nach Marktregionen Monitoring Regionen nach Wüest Partner



Nach Nutzungsarten



Nach Objektstrategien



Liegenschaftsverzeichnis per 30.06.2020

WOHNLIEGENSCHAFTEN									
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl W/hg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01.20 – 30.06.20	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				1'566	43	409'270'691	462'184'530	10'351'587	4.9%
Bergdietikon	Egelseestrasse 8	AG	1983	6	1	3'122'338	3'965'000	82'328	4.3%
Holderbank	Buchenweg 12, 13, 14, 15	AG	2014	69	-	21'882'544	24'500'000	580'731	6.7%
Oberrohrdorf	Badenerstrasse 6-12	AG	1963	36	-	6'963'840	10'260'000	238'175	13.8%
Spreitenbach	Poststrasse 180	AG	1966	49	-	11'886'230	12'330'000	128'208	0.1%
Bern	Wylerfeldstrasse 11	BE	1975	117	3	4'798'216	4'851'000	119'664	0.3%
Bern	Gotenstrasse 21	BE	1959	20	4	4'765'689	6'621'889	151'957	0.8%
Burgdorf	Eyfeldweg 1-3	BE	1956	18	-	2'622'442	3'271'000	78'000	1.5%
Hindelbank	Unterdorfweg 6-8	BE	1965	12	-	2'619'527	3'052'000	70'595	-
Kirchlindach	Lindachstrasse 15C	BE	1998	9	-	2'897'828	2'909'000	75'236	14.6%
Krauchthal	Aegerte 13	BE	1996	24	-	2'297'828	2'335'000	69'768	16.4%
Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 76 c/d/e	BE	1996	24	-	8'466'191	8'941'000	245'152	6.4%
Muttenz	Hofackerstrasse 61	BL	1974	85	-	9'770'570	10'620'000	275'000	-
Pratteln	Augsterheglistrasse 52, 54, 56	BL	1964	22	-	6'653'592	7'523'000	174'947	12.5%
Basel	Erlkönigweg 31-41	BS	2015	48	-	19'764'001	28'840'000	553'263	3.4%
Bernex	Chemin de Pré-Polly 12	GE	1977	6	-	2'299'806	2'859'000	64'926	-
Bernex	Sous-Le-Têt 27,28,30	GE	1970	22	-	9'625'053	12'490'000	277'158	4.6%
Genf	Rue de Lyon 14	GE	1960	20	2	11'729'802	12'540'594	56'022	4.7%
Grand Lancy	Av. des Communes Réunies 76+62	GE	1967	162	9	39'985'954	41'348'998	832'916	3.8%
Meyrin	Avenue Francois-Besson 22	GE	1967	28	1	7'727'378	10'370'000	242'349	-
Meyrin	Mategnin 67-69	GE	1967	34	-	12'178'655	16'170'000	350'340	1.1%
Vernier	Rue Grange Lévrier 12-13	GE	1976	47	-	16'075'047	18'760'000	435'912	5.2%
Versoix	Chemin de l'Ancien-Péage 2&4	GE	1963	70	3	23'741'119	25'368'619	588'290	0.5%
Le Landeron	Route de la Neuveville 43-43a-43b	NE	1902	24	-	5'861'951	5'768'085	144'916	12.3%
St-Aubin-Sauges	Rue du Senet 5	NE	1971	10	3	4'181'950	4'161'000	150'965	-
Sargans	Ragazerstrasse 37a	SG	1994	11	-	2'910'756	3'094'000	89'469	21.2%
Locarno	Via Angelo Nessi 42	TI	1969	42	-	9'213'173	9'397'000	225'245	2.6%
Locarno	Via Dr. Giovanni Varesi 54/56	TI	1967	56	-	12'388'062	12'600'000	276'043	1.5%
Lugano Palallo	Via al Gaggio (Haus A)	TI	0	12	-	4'840'389	4'960'000	-	-
Aigle	Chemin des Dents du Midi 42	VD	1990	23	-	5'825'483	6'119'000	157'390	8.9%
Bussigny	Rue de l'industrie 5	VD	1963	16	-	4'113'309	4'185'220	111'153	7.4%
Epalinges	Grand Chemin 59	VD	1984	9	-	3'256'649	3'708'000	96'234	-
Etoy	Clos Devant 2-4, Jura 1	VD	1992	24	2	8'994'580	10'850'000	265'542	4.5%
Lausanne	Chemin Aimé-Steinlen 10	VD	2002	12	-	5'960'094	7'751'000	176'340	1.4%
Lausanne	Route du Châtelard 52	VD	1970	39	9	14'057'721	14'950'000	291'719	11.9%
Mézières	Ch. de L'Ancien Tram 2/6/10	VD	2012	55	-	17'871'646	20'910'000	535'050	1.8%
Payerne	Rue de la Gare 4-4bis	VD	1993	24	3	6'062'817	6'353'000	188'124	8.9%
Pully	Villardiez 40	VD	1965	10	-	3'051'293	3'202'000	68'913	-
Servion	Chemin du Moléson 1,3,5,7	VD	1992	24	-	7'294'566	8'715'000	261'153	9.3%
Servion	Chemin du Vieux Collège 5&7	VD	1991	39	-	10'765'923	11'860'000	337'276	10.5%
St. Prex	Chemin du Cherrat 8	VD	1974	19	-	4'490'029	5'725'000	124'218	-
Martigny	Rue de Finettes 32	VS	1975	67	-	12'571'916	13'420'000	375'557	8.5%
Port-Valais	Aux Vieilles Chenevières	VS	2018	33	-	14'710'422	14'320'000	325'921	28.3%

WOHNLIEGENSCHAFTEN									
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01.20 – 30.06.20	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
Sion	Avenue de Pratifori 29	VS	1962	29	3	5'976'241	6'088'932	162'385	1.7%
Vouvry	Vieux Port 5-7	VS	1964	45	-	9'238'619	9'604'194	197'856	-
Oberengstringen	Zürcherstrasse 153	ZH	1951	9	-	2'265'736	2'565'000	65'298	-
Rümlang	Friedackerstrasse 7	ZH	1955	6	-	1'493'719	1'952'000	33'884	-
LIEGENSCHAFTEN MIT GEMISCHTER NUTZUNG									
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01.20 – 30.06.20	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				77	28	48'089'517	45'241'429	738'899	4.1%
Basel	Kohlenberggasse 19-23	BS	1971	42	19	23'815'259	22'000'000	411'164	0.5%
Genf	Rue de Neuchâtel 8	GE	1959	11	2	7'680'431	8'143'053	97'533	-
Solothurn	Oberer Winkel 1+3; Berntorstrasse 6	SO	1986	12	3	5'846'542	5'129'000	147'600	20.6%
Yverdon	Rue du Lac 49	VD	1960	12	4	10'747'285	9'969'376	82'602	5.9%
KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN									
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01.20 – 30.06.20	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				4	168	56'478'517	57'529'610	1'553'428	11.7%
Birsfelden	Rheinfelder Strasse 2+4	BL	1983	1	2	6'982'754	7'027'482	101'520	-
Meyrin	Grenets 18	GE	1995	1	2	11'194'323	11'710'000	322'998	-
Lausanne Malley	Rue du Grand-Pré 8-10	VD	1940	2	14	12'671'603	12'627'231	250'794	-
Baar	Langgasse 40 / Haldenstrasse 1/3/5	ZG	0	-	150.00	25'629'837	26'164'897	878'116	20.6%
NEUBAUPROJEKTE									
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01.20 – 30.06.20	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				90	150	112'110'706	118'125'644	1'253'816	41.2%
Basel	City-Gate Baufeld A, St. Jakobs-Strasse 187, 189, 191	BS	0	-	-	37'284'549	39'955'885	-	-
Lugano Pazzallo	Via al Gaggio 15	TI	0	-	-	10'582'808	10'582'808	5'875	-
Crissier	Oassis	VD	0	90	-	38'613'512	41'422'054	369'825	90.6%
BAULAND									
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01.20 – 30.06.20	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				-	-	8'687'375	8'687'375	-	-
Crissier	En Chise 4/14 ^e	VD	0	-	-	8'687'375	8'687'375	-	-
TOTAL				Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01.20 – 30.06.20	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				1'737	239	609'006'970	665'603'691	13'019'614	8.1%

Halbjahresrechnung Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Bilanz

AKTIVEN	30.06.2019 CHF	30.06.2020 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	2'114'193	2'733'426
Kurzfristige Forderungen	6'976'907	7'389'711
Aktive Rechnungsabgrenzungen	224'850	2'902'244
Total Umlaufvermögen	9'315'950	13'025'381
Anlagevermögen		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	-	8'687'375
Angefangene Bauten (inkl. Land)	68'505'497	91'960'747
Fertige Bauten	500'211'320	564'955'569
Total Anlagevermögen	568'716'817	665'603'691
Total Aktiven (Gesamtvermögen)	578'032'767	678'629'072
PASSIVEN	30.06.2019 CHF	30.06.2020 CHF
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	14'573'410	9'226'857
Langfristige Verbindlichkeiten	-	6'323'278
Passive Rechnungsabgrenzungen	1'447'228	1'000'000
Hypothesen	115'979'710	164'794'710
Latente Steuern	11'530'773	14'439'684
Total Fremdkapital	143'531'121	195'784'529
Nettovermögen	434'501'646	482'844'543
Total Passiven	578'032'767	678'629'072

Erfolgsrechnung

	01.01.2019 - 30.06.2019 CHF		01.01.2020 - 30.06.2020 CHF	
Mietertrag netto	11'063'211.00	93.5%	11'901'269	91.4%
Soll Mietertrag	11'835'692	100.0%	13'019'614	100.0%
Minderertrag Leerstand	(736'281)	-6.2%	(1'050'316)	-8.1%
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkosten	(36'200)	-0.3%	(68'030)	-0.5%
Unterhalt Immobilien	(2'154'134)	-18.2%	(3'315'347)	-25.5%
Instandhaltung	(1'259'617)	-10.6%	(1'624'640)	-12.5%
Instandsetzung	(894'517)	-7.6%	(1'690'707)	-13.0%
Betriebsaufwand	(1'846'667)	-15.6%	(2'291'809)	-17.6%
Ver- und Entsorgungskosten	(30'250)	-0.3%	(5'551)	0.0%
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	(794'734)	-6.7%	(738'223)	-5.7%
Forderungsverluste, Delkredereveränderungen	(87'899)	-0.7%	(172'090)	-1.3%
Versicherungen	(123'884)	-1.0%	(130'059)	-1.0%
Bewirtschaftungshonorare	(487'176)	-4.1%	(445'643)	-3.4%
Vermietungs- und Insertionskosten	(44'893)	-0.4%	(45'730)	-0.4%
Steuern und Abgaben	(322'347)	-2.7%	(298'096)	-2.3%
Übriger operativer Aufwand	44'516	0.4%	(456'417)	-3.5%
Operatives Ergebnis	7'062'410	59.7%	6'294'113	48.3%
Sonstige Erträge	144'533	1.2%	143'102	1.1%
Zinsertrag	49	0.0%	43'107	0.3%
Ertrag Ausgabe/- Rücknahmekommission	-	0.0%	-	0.0%
Übriger Ertrag	144'484	1.2%	99'995	0.8%
Finanzierungsaufwand	(286'540)	-2.4%	(295'428)	-2.3%
Hypothekarzinsen	(286'540)	-2.4%	(273'549)	-2.1%
Sonstige Passivzinsen und Spesen	-	0.0%	(21'880)	-0.2%
Verwaltungsaufwand	(1'167'395)	-9.9%	(1'260'078)	-9.7%
Honorar Geschäftsführung	(1'002'282)	-8.5%	(1'148'812)	-8.8%
Honorare Anlagekomitee	(4'160)	0.0%	(1'750)	0.0%
Vergütung an Verwaltungsrechnung	(26'790)	-0.2%	-	0.0%
Schätzungsaufwand	(66'442)	-0.6%	(46'444)	-0.4%
Revisionsaufwand	(65'423)	-0.6%	(63'054)	-0.5%
Übriger Verwaltungsaufwand	(2'298)	0.0%	(18)	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	5'684'885		4'881'709	

	01.01.2019 - 30.06.2019 CHF	01.01.2020 - 30.06.2020 CHF
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	451'635	454'303
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	451'635	454'303
Realisierter Erfolg Rechnungsjahr	6'136'520	5'336'011
Nicht realisierte Kapitalgewinne (netto)	3'997'764	8'760'310
Nicht realisierte Kapitalgewinne	7'680'558	8'526'928
Nicht realisierte Kapitalverluste	(2'255'621)	(1'760'493)
Veränderung latente Steuern	(1'427'173)	1'993'875
Gesamterfolg der Berichtsperiode	9'682'649	14'096'321

ENTWICKLUNG ANSPRUCHSBESTAND	01.01.2019 - 30.06.2019 Ansprüche	01.01.2020 - 30.06.2020 Ansprüche
Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode	280'623.1635	297'925.8934
Ausgaben	3'923.5044	-
Rücknahmen	(1'999.2403)	-
Bestand am Ende der Rechnungsperiode	282'547.4276	297'925.8934

ENTWICKLUNG NETTOVERMÖGEN	01.01.2019 - 30.06.2019 CHF	01.01.2020 - 30.06.2020 CHF
Nettovermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	421'093'534	468'748'222
Ausgabe von Ansprüchen	5'952'819	-
Rücknahme von Ansprüchen	(3'000'000)	-
Ausschüttungen	-	-
Wiederanlage	-	-
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	9'750'773	14'096'321
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres	433'797'126	482'844'545

ANLAGEGRUPPE GESUNDHEITSIMMOBILIEN SCHWEIZ



Kriegackerstrasse, Muttenz

Anlagetätigkeit und Ergebnisse

Portfolioentwicklung

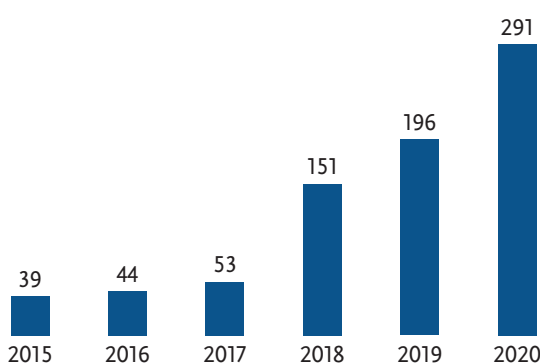
Mit Investitionen in die laufenden Neubauprojekte in Crissier (VD) und Boudry (NE) im Betrag von CHF 9.2 Millionen in der Berichtsperiode stieg das Anlagevermögen der Anlagegruppe auf CHF 284 Millionen (30. Juni 2019 CHF 196 Millionen). Käufe wurden in der Berichtsperiode keine realisiert. Für das weitere Wachstum der Anlagegruppe sind Käufe von Bestandesliegenschaften und Neubauprojekten laufend in Prüfung.

Ende Juni 2020 setzte sich das Portfolio aus sieben Bestandesliegenschaften, zwei Neubauprojekten und einer Grundstückspartizipation im Miteigentum zusammen. Mit Blick auf die Nutzungsstruktur entfallen 45% des Portfolios auf Kliniken, 14% auf medizinische Zentren, 16% auf Pflegeheime, 16% auf Altersgerechtes Wohnen, 4% auf Wohnungen und 5% auf andere Nutzungsformen im Gesundheitssektor. Nach Abschluss der Neubauprojekte in Crissier und Boudry werden 44% des Sollmietertrags durch Kliniken, 16% durch medizinische Zentren, 18% durch Alterswohnungen, 16% durch Pflegeheime, 4% durch Wohnnutzung und 2% durch andere Nutzungsformen im Gesundheitssektor generiert.

Basierend auf den aktuellen Marktwerten werden 81% der Liegenschaften als Bestandesliegenschaften, 18% als Neubauprojekte und 1% als Bauland geführt. Eine Übersicht der entsprechenden Grafiken befindet sich auf Seite 25. Die gewichtete Restlaufzeit fixierter kommerzieller Mietverträge betrug per 30. Juni 2020 19.9 Jahre (Vorjahr 21.5 Jahre).

Der vom Bundesrat verfügte vorübergehende Verzicht auf nicht zwingend notwendige operative Eingriffe vom 17. März bis zum 26. April 2020 und die Auswirkungen von Covid-19 betrafen auch einzelne Betreiber im Portfolio - jeweils in unterschiedlicher Ausprägung. Verschiedene Vereinbarungen über Mietzinssstundungen, gestaffelt über die kommenden Monate und bis ins 2021, sind in Verhandlung und werden in den kommenden Monaten abgeschlossen werden. Der Mietertrag ist dabei nicht betroffen. Die Betreiber haben solide und am Markt bewährte Businessmodelle und gehen davon aus, Teile allenfalls ausgefallener Umsätze im zweiten Halbjahr zu kompensieren.

Anlagevermögen in MCHF per 30. Juni 2020



Neubauprojekt Alterswohnungen mit einem Gesundheitszentrum in Crissier (VD)

Das Neubauprojekt im Quartier «OASSIS» in Crissier (VD) mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 49 Millionen und einer erwarteten Bruttorendite von rund 5% umfasst den Bau von 100 altersgerechten Wohnungen, eines medizinischen Zentrums für ambulante Behandlungen sowie einer Kinderkrippe. Der Baufortschritt verläuft planmässig. Die ersten Mieterinnen und Mieter können am 1. November 2020 in die Alterswohnungen einziehen. Während des Geschäftshalbjahrs wurden Investitionen in der Höhe von CHF 2.2 Millionen getätigt. Das Neubauprojekt wird mit Losinger Marazzi SA, Crissier, als Generalunternehmer realisiert. Das Mandat für die Baubegleitung hat Patrimonium Asset Management AG inne. Mit der Erstvermietung wurde Alterimo Sàrl, Crissier, eine regional verankerte Liegenschaftsbewirtschaftung mit Spezialisierung auf die Vermietung von Alterswohnungen, beauftragt. Durch seine Nähe zu Lausanne wird das Quartier «Oassis» von älteren Personen als urban wahrgenommen. Das Quartier bietet seinen Bewohnerinnen und Bewohnern zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, einen Kinderhort, eine Kinderkrippe und eine Bibliothek. Oassis bietet Lebensraum für alle Generationen. Grünflächen und eine Community-Building-App fördern das Quartierleben.

Neubauprojekt Pflegeheim «Carpe Diem» mit Alterswohnungen in Boudry (NE)

Im November 2019 hat die Anlagegruppe am Chemin des Repaires 3 in Boudry (NE) Bauland erworben, um ein Pflegeheim mit 59 vom Kanton bewilligten Pflegebetten sowie einen Anbau mit 21 altersgerechten Wohnungen zu erstellen. Das Gesamtinvestitionsvolumen für das Bauland und das Neubauprojekt beläuft sich auf rund CHF 28 Millionen bei einer erwarteten Bruttorendite von rund 4.6%. Für den Betrieb wird das Unternehmen EMS Les Peupliers SA, das seit mehr als 30 Jahren eine Seniorenresidenz mit 37 Betten in Boudry betreibt, verantwortlich zeichnen. Die Pflegebetten zweier Pflegeheime aus umliegenden Gemeinden (Les Jonchères in Bevaix und Chomette in Chaumont) werden durch dieses neue Pflegeheim namens «Carpe Diem» übernommen. Die Liegenschaft befindet sich in einem ruhigen, von Weinbergen umgebenen Wohnquartier. In der Region ist aufgrund der demografischen Entwicklung künftig mit einer hohen Nachfrage nach Pflegeheimplätzen und Alterswohnungen zu rechnen. Das Projekt wird durch Implenia AG, Dietlikon, als Totalunternehmer realisiert. Patrimonium Asset Management AG ist für die Begleitung der Bauarbeiten verantwortlich, die Anfang 2020 begonnen wurden und Ende 2021 abgeschlossen werden sollen. Während des Geschäftshalbjahres wurden Investitionen in Höhe von CHF 7.1 Millionen getätigt.

Entwicklungsprojekt «En Chise» in Crissier (VD)

Im Dezember 2019 hat die Anlagegruppe für rund CHF 2.2 Millionen einen Miteigentumsanteil von 1/14 an einer Baulandparzelle in Crissier (VD) erworben. Die Baulandparzelle befindet sich gegenüber dem Projekt «OASSIS» an einem für die Entwicklung der Gemeinde zentralen Standort, da sie neuere Quartiere mit dem alten Dorfzentrum verbindet. Das auf der Parzelle geplante Quartier «En Chise» soll Wohnen und kommerzielle Nutzung verbinden. Die Parzelle ist gut erschlossen und bis 2022 soll eine direkte Busverbindung nach Lausanne entstehen. Zurzeit läuft das Quartierplanverfahren mit der geplanten Umnutzung von Industriezone in eine gemischte Zone. Das Grundstück wird zu Gestehungskosten bilanziert.

Finanzierung

Die Fremdfinanzierungsquote per Stichtag 30. Juni 2020 belief sich auf 25.1% (Vorjahr 18.6%) und liegt damit innerhalb der festgelegten strategischen Bandbreite von 15 bis 30%.

Die gewichtete Verzinsung der Fremdfinanzierungen sank im Vergleich zum 30. Juni 2019 von 1.28% auf 1.09%. Alle neuen Finanzierungen erfolgten mit einer kurzfristigen Hypothek mit einer Laufzeit von einem Monat und einer Verzinsung von 0.80%.

Während der Berichtsperiode wurden Ansprüche im Wert von CHF 22'829'987 ausgegeben. Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2019 erfolgte per Ende Mai 2020. Dabei wurden CHF 1.9 Millionen in bar ausgeschüttet und CHF 5.5 Millionen kostenlos wieder angelegt. Die offenen Kapitalzusagen betrugen per Ende Juni 2020 CHF 42.2 Millionen.

Ertragsentwicklung und Gesamterfolg

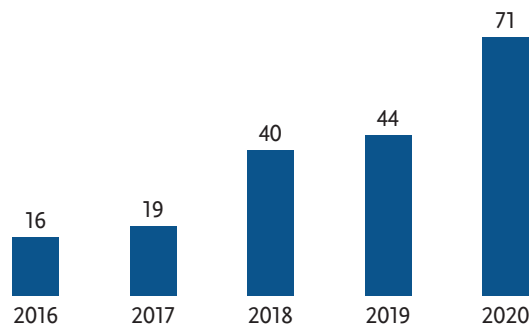
Der Sollmietertrag der Periode belief sich auf CHF 5.9 Millionen und stieg damit gegenüber dem Vorjahr (CHF 3.7 Millionen). Zurückzuführen war dies auf den Erwerb neuer Liegenschaften im zweiten Halbjahr 2019.

Die Mietausfallquote erhöhte sich auf 2.6% gegenüber 0.1% im Vorjahreszeitraum. Grund hierfür sind die hohen Leerstände in den Obergeschossen der Liegenschaft in Muttenz. Der Vermietungsprozess ist im Gange und wird mithilfe einer lokalen, spezialisierten Agentur durchgeführt.

Die Aufwendungen für den Unterhalt der Liegenschaften im Verhältnis zum Sollmietertrag betrugen 1.6% (1.2%) bei der Instandhaltung. Der Betriebsaufwand in Prozent des Sollmietertrages stieg mit 7.2% etwas gegenüber dem Vorjahreswert (6.1%).

Die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) betrug 83.39% gegenüber den 85.60%, die im 1. Halbjahr 2019 erzielt worden waren. Der Nettoertrag der abgelaufenen Berichtsperiode belief sich auf CHF 5.0 Millionen (1. Halbjahr 2019: CHF 3.0 Millionen). Unter Berücksichtigung einer negativen Veränderung der latenten Steuern stand für die Berichtsperiode ein Gesamterfolg von CHF 4.5 Millionen zu Buche (1. Halbjahr 2019: CHF 5.2 Millionen).

Anzahl Anleger per 30. Juni 2020



Wertentwicklung Liegenschaften

Die Schätzungen der Liegenschaften werden je rund hälftig per 30. Juni und 31. Dezember aktualisiert. Im Rahmen der Schätzungsrunde per Ende Juni 2020 aktualisierte Wüest Partner AG die Bewertungen von vier Liegenschaften im Gesamtwert von CHF 139.5 Millionen. Zwei Liegenschaften wurden höher und zwei tiefer bewertet. Die angewendeten Diskontsätze wurden dabei um durchschnittlich 0.06% gesenkt.

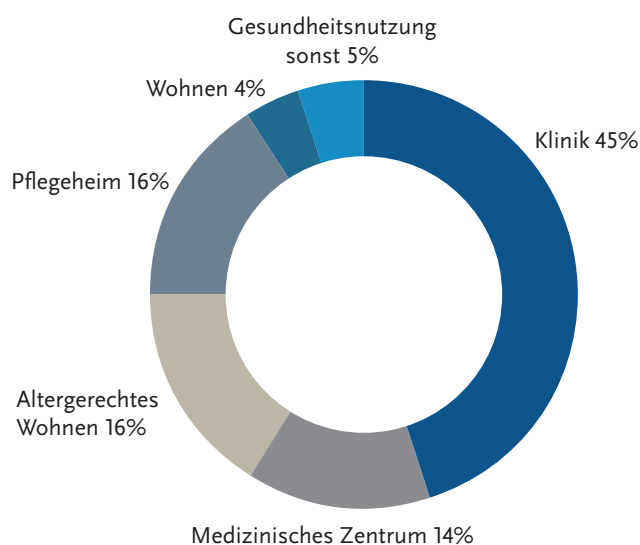
Transaktionen und Neubauprojekte

01.01.2020 – 30.06.2020

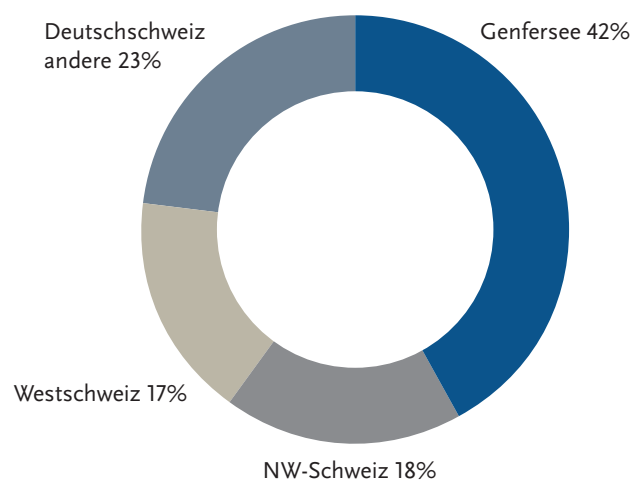
NEUBAUPROJEKTE	Datum	Investitionen
Oassis, Crissier (VD)	01.01.-30.06.2020	2'159'125
Boudry (NE)	01.01.-30.06.2020	7'070'906
Total		9'230'031

Portfoliostuktur nach Verkehrswerten per 30. Juni 2020

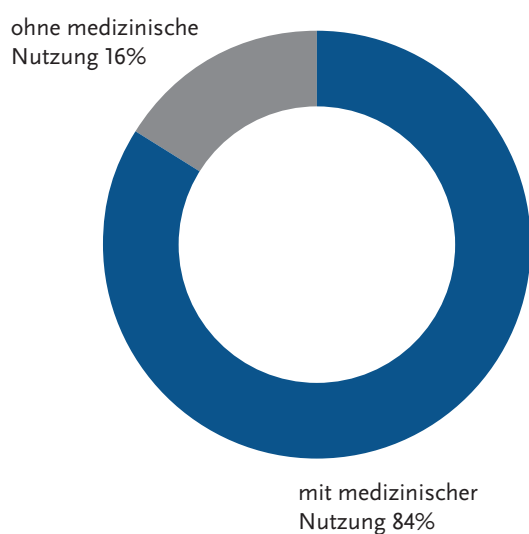
Nach Nutzungsarten



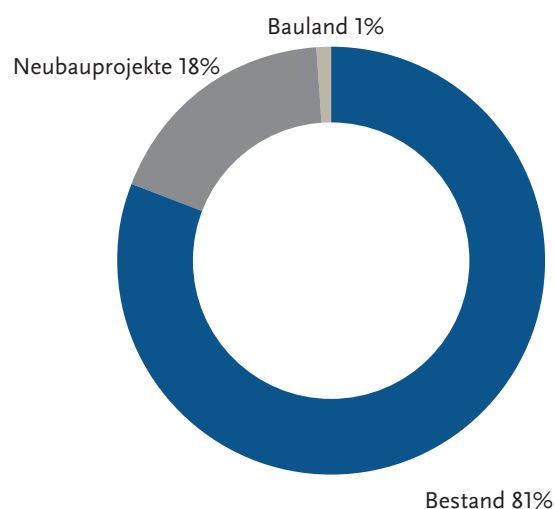
Nach Marktreregionen Monitoring Regionen nach Wüest Partner



Nach Nutzung



Nach Objektstrategien



Liegenschaftsverzeichnis per 30.06.2020

FERTIGE BAUTEN							
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01.2020 – 30.06.20	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				218'912'899	230'067'829	5'914'589	2.6%
Wabern/Köniz	Mohnstrasse 4	BE	1973	33'264'042	34'150'000	737'977	3.2%
Muttenz	Kriegackerstrasse 100	BL	2013	49'563'132	50'651'629	1'326'618	9.7%
Fribourg	Rue Georges-Jordil 2/4	FR	1996	30'067'359	30'426'727	857'714	0.3%
Genève	Rue Maunoir 26	GE	1991	17'514'655	19'750'000	526'426	0.3%
Chaux-de-Fonds	Jardinière 155	NE	1960	5'354'870	5'354'870	94'000	-
Brunnen	Gersauerstrasse 8	SZ	1857	31'588'241	31'830'000	795'469	-
Clarens	Rue Du Lac 92	VD	1963	51'560'600	57'904'603	1'576'386	-

BAUPROJEKTE							
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01.2020 – 30.06.20	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				50'317'459	51'668'306	-	-
Boudry	Chemin des Repaires 3	NE	2021	12'891'851	12'891'851	-	-
Crissier	Oassis Crissier	VD	2020	37'425'608	38'776'455	-	-

BAULAND							
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01.2020 – 30.06.20	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				2'181'847	2'181'847	-	-
Crissier	En Chise 1/14 ^e	VD	TBD	2'181'847	2'181'847	-	-

GESAMTTOTAL				Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01.2020 – 30.06.20	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				271'412'204	283'917'981	5'914'589	2.6%

Halbjahresrechnung

Anlagegruppe

Gesundheitsimmobilien Schweiz

Bilanz

AKTIVEN	30.06.2019 CHF	30.06.2020 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	449'144	1'656'212
Kurzfristige Forderungen	262'051	3'022'117
Aktive Rechnungsabgrenzungen	58'086	481'350
Total Umlaufvermögen	769'281	5'159'679
Anlagevermögen		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	-	2'181'847
Angefangene Bauten (inkl. Land)	56'073'523	51'668'306
Fertige Bauten	139'830'187	230'067'829
Total Anlagevermögen	195'903'710	283'917'981
Langfristige Forderung		2'808'048
Total Aktiven (Gesamtvermögen)	196'672'991	291'885'707
PASSIVEN	30.06.2019 CHF	30.06.2020 CHF
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	3'145'961	2'333'609
Langfristige Verbindlichkeit	-	975'000
Passive Rechnungsabgrenzungen	327'695	7'516'834
Hypothekarschulden	36'367'100	58'004'500
Latente Steuern	2'591'568	3'465'653
Total Fremdkapital	42'432'324	72'295'595
Nettovermögen	154'240'667	219'590'112
Total Passiven	196'672'991	291'885'707

Erfolgsrechnung

	01.01.2019 - 30.06.2019 CHF		01.01.2020 - 30.06.2020 CHF	
Mietertrag netto	3'713'074	99.9%	5'758'207	97.4%
Soll Mietertrag	3'716'173	100.0%	5'914'589	100.0%
Minderertrag Leerstand	(3'099)	-0.1%	(156'382)	-2.6%
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkosten	-	0.0%	-	0.0%
Unterhalt Immobilien	(44'530)	-1.2%	(94'237)	-1.6%
Instandhaltung	(44'530)	-1.2%	(91'815)	-1.6%
Instandsetzung	-	0.0%	(2'422)	0.0%
Betriebsaufwand	(226'614)	-6.1%	(425'333)	-7.2%
Ver- und Entsorgungskosten	(1'307)	0.0%	(97)	0.0%
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-	0.0%	(120'793)	-2.0%
Forderungsverluste, Delkredereveränderungen	112	0.0%	-	0.0%
Versicherungen	(15'995)	-0.4%	(42'967)	-0.7%
Bewirtschaftungshonorare	(66'891)	-1.8%	(78'624)	-1.3%
Vermietungs- und Insertionskosten	-	0.0%	-	0.0%
Steuern und Abgaben	(83'752)	-2.3%	(170'836)	-2.9%
Übriger operativer Aufwand	(58'781)	-1.6%	(12'016)	-0.2%
Operatives Ergebnis	3'441'930	92.6%	5'238'638	88.6%
Sonstige Erträge	6'141	0.2%	204'701	3.5%
Zinsertrag	-	0.0%	74'813	1.3%
Ertrag Ausgabe/- Rücknahmekommission	-	0.0%	-	0.0%
Übriger Ertrag	6'141	0.2%	129'888	2.2%
Finanzierungsaufwand	(205'182)	-5.5%	(412'897)	-7.0%
Hypothekarzinsen	(197'822)	-5.3%	(407'039)	-6.9%
Sonstige Passivzinsen und Spesen	(7'360)	-0.2%	(5'858)	-0.1%
Verwaltungsaufwand	(414'298)	-11.1%	(491'463)	-8.3%
Honorar Geschäftsführung	(372'291)	-10.0%	(441'960)	-7.5%
Vergütung an Verwaltungsrechnung	(9'180)	-0.2%	-	0.0%
Schätzungsaufwand	(22'267)	-0.6%	(26'525)	-0.4%
Revisionsaufwand	(9'027)	-0.2%	(22'979)	-0.4%
Übriger Verwaltungsaufwand	(1'533)	0.0%	-	0.0%
Ertrag/Aufwand aus Mutation Ansprüche	194'352		525'683	
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgaben	194'352		525'683	
Ausrichtung laufender Erträge bei Rücknahmen	-		-	
Nettoertrag des Rechnungsjahres	3'022'943		5'064'662	

	01.01.2019 - 30.06.2019 CHF	01.01.2020 - 30.06.2020 CHF
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-	-
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-	-
Realisierter Erfolg Rechnungsjahr	3'022'943	5'064'662
Nicht realisierte Kapitalgewinne (netto)	2'169'546	(581'841)
Nicht realisierte Kapitalgewinne	2'540'219	1'445'767
Nicht realisierte Kapitalverluste	-	(1'439'856)
Veränderung latente Steuern	(370'673)	(587'753)
Gesamterfolg der Berichtsperiode	5'192'489	4'482'821
Übriger Erfolg		13'814
Verwendung des Erfolges		-
Gesamterfolg des Rechnungsjahres		4'496'635

ENTWICKLUNG ANSPRUCHSBESTAND	01.01.2019 - 30.06.2019 Ansprüche	01.01.2020 - 30.06.2020 Ansprüche
Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode	124'409.4217	160'796.3593
Ausgaben	8'412.8073	24'926.3998
Rücknahmen	-	-
Bestand am Ende der Rechnungsperiode	132'822.2290	185'722.7591

ENTWICKLUNG NETTOVERMÖGEN	01.01.2019 - 30.06.2019 CHF	01.01.2020 - 30.06.2020 CHF
Nettovermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	149'494'136	193'552'137
Ausgabe von Ansprüchen	9'452'614	22'829'989
Rücknahme von Ansprüchen	-	-
Ausschüttungen	(3'243'722)	(1'870'491)
Wiederanlage	(6'654'466)	-
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	5'192'104	5'078'476
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres	154'240'666	219'590'112

VERWALTUNGSRECHNUNG

PATRIMONIUM ANLAGESTIFTUNG

Bilanz

AKTIVEN	30.06.2019 CHF	30.06.2020 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	102'674	62'515
Forderungen gegenüber Anlagegruppen	35'970	101'733
Übrige Forderungen	-	(6'540)
Aktive Rechnungsabgrenzungen	5'750	2'175
Total Umlaufvermögen	144'394	159'882
Total Aktiven	144'394	159'882
PASSIVEN	30.06.2019 CHF	30.06.2020 CHF
Fremdkapital		
Übrige Verbindlichkeiten	1'500	14'934
Passive Rechnungsabgrenzungen	41'050	43'114
Total Fremdkapital	42'550	58'049
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Gewinnvortrag	1'834	1'823
Erfolg Geschäftsjahr	10	11
Total Stiftungskapital	101'844	101'834
Total Passiven	144'394	159'882

Erfolgsrechnung

ERTRAG	01.01.2019 - 30.06.2019 CHF	01.01.2020 - 30.06.2020 CHF
Beiträge Anlagegruppen	35'970	33'574
Total Ertrag	35'970	33'574

AUFWAND	01.01.2019 - 30.06.2019 CHF	01.01.2020 - 30.06.2020 CHF
Organe und Anlegerversammlung	16'410	14'847
Revisionsaufwand	(1'019)	1'481
Aufsichtsabgaben	10'076	(2'627)
Beiträge KGAST, ASIP, Vorsorgeforum und VII	7'175	15'675
Verwaltungsaufwand	3'318	4'198
Total Aufwand	35'960	33'574
Erfolg Geschäftsjahr	10	-

PATRIMONIUM ANLAGESTIFTUNG – FONDATION DE PLACEMENT

LAUSANNE

Ch. des Lentillières 15
CH – 1023 Crissier
T +41 58 787 00 00
F +41 58 787 00 01

ZÜRICH

Talacker 50
CH – 8001 Zürich
T +41 58 787 00 70
F +41 58 787 00 01

ZUG

Zugerstrasse 74
CH – 6340 Baar
T +41 58 787 00 00
F +41 58 787 00 01

www.patrimonium.ch