



**Jahresbericht  
2012 - 2013**

## **Inhalt**

|   |                |
|---|----------------|
| <b>Jahresbericht</b>                                      | <b>2</b>       |
| <b>Kennzahlen</b>   | <b>3</b>       |
| <b>Organisation und Organe</b>                            | <b>4</b>       |
| <b>Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz</b>                | <b>5 - 12</b>  |
| - Anlagetätigkeit und Ergebnisse                          | 5              |
| - Transaktionen Portfolio                                 | 7              |
| - Portfoliostruktur                                       | 8              |
| - Liegenschaftsverzeichnis                                | 9              |
| <b>Jahresrechnung Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz</b> | <b>13 - 15</b> |
| - Bilanz  | 13             |
| - Erfolgsrechnung   | 14             |
| - Entwicklung Anspruchsbestand                            | 15             |
| - Veränderung Nettovermögen                               | 15             |
| <b>Jahresrechnung Verwaltungsrechnung</b>                 | <b>16</b>      |
| - Bilanz  | 16             |
| - Erfolgsrechnung   | 16             |
| <b>Anhang</b>   | <b>17 - 23</b> |
| <b>Bericht des Immobilienschätzungsexperten</b>           | <b>24 - 25</b> |
| <b>Bericht der Revisionsstelle</b>                        | <b>26 - 27</b> |

## **Jahresbericht**

Sehr geehrte Anleger

Die Patrimonium Anlagestiftung entwickelte sich gut im abgelaufenen Geschäftsjahr und wir freuen uns, Ihnen den vorliegenden Abschluss präsentieren zu dürfen. Die Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz ist deutlich gewachsen und erreichte ein solides Resultat. Von der OAK BV hat die Patrimonium Anlagestiftung einen positiven Prüfbescheid für die Anlagegruppe Mezzanine KMU Schweiz erhalten.

Das Gesamtvermögen der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz stieg von CHF 77 Mio. auf CHF 145 Mio. Mit zwei Neubauprojekten und den offenen Kapitalzusagen ist weiteres Wachstum zu erwarten. Die Anlagerendite konnte im Geschäftsjahr auf 5.71% gesteigert werden. Neben einem guten operativen Resultat trugen unter anderem Einwertungsgewinne bei den Ankäufen, eine leichte Höherbewertung durch die Schätzungsexperten Wüest & Partner sowie die gesunkene Mietzinsausfallquote zum guten Resultat bei.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr realisierte die Stiftung die zweite Sacheinlage. Von der Vorsorgestiftung Genolier Swiss Medical Network wurde eine Wohnliegenschaft in Etoy (VD) erworben. Beat Röthlisberger, CEO von Genolier Swiss Medical Network, stellte sich als Stiftungsrat zur Verfügung, die Anlegerversammlung wählte ihn im September 2012 neu in den Stiftungsrat. Der Stiftungsrat besteht damit neu aus sechs Mitgliedern. Das Portfolio der Anlagegruppe wurde daneben mit Käufen zu marktgerechten Preisen in den Kantonen Genf, Wallis und Basel-Landschaft weiter ausgebaut und diversifiziert.

Zudem wurden attraktive Neubauprojekte in Holderbank (AG), mit einer erwarteten Bruttorendite von rund 5.8%, sowie in Basel-Stadt, mit einer erwarteten Bruttorendite von rund 5.5%, erworben. Wir erwarten von beiden Neubauprojekten einen positiven Performancebeitrag. Bei diesen Projekten werden vor allem kleinere und mittlere Wohnungen mit moderaten Mietzinsen angeboten. Es ist vorgesehen, die Bauprojekte während der Bauzeit primär fremd zu finanzieren.

Neu bietet die Patrimonium Anlagestiftung die Anlagegruppe Mezzanine KMU Schweiz an. Die Anlagegruppe erschliesst den Pensionskassen die direkte Finanzierung von Schweizer KMU's und bietet ein attraktives Renditepotential bei tiefer Korrelation zu traditionellen Anlagekategorien.

Seit anfangs Jahr ist die Patrimonium Anlagestiftung Mitglied des Schweizerischen Pensionskassenverbandes ASIP und unterstellt sich damit der ASIP-Charta. Der Stiftungsrat unterstützt die Ziele des Verbandes und den Einsatz für die berufliche Vorsorge. Die 2012 in Kraft getretene Verordnung über die Anlagestiftungen macht eine Revision der Statuten und des Stiftungsreglements notwendig. Die Vorprüfung durch die OAK BV ist abgeschlossen und die revidierten Statuten und das Stiftungsreglement werden der Anlegerversammlung vorgelegt.

Der Stiftungsrat und die Geschäftsführung bedanken sich bei Ihnen für das entgegengebrachte Vertrauen.

**Baar, 19. August 2013**

**Alfred Theiler**  
**Präsident des Stiftungsrats**

**Ruedi Stutz**  
**Geschäftsführer**

## Kennzahlen

### Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

| <b>Vermögens-Kennzahlen</b>          | 30.06.2011 | 30.06.2012 | <b>30.06.2013</b>  |
|--------------------------------------|------------|------------|--------------------|
| Gesamtvermögen in CHF                | 42'874'378 | 77'153'357 | <b>145'390'284</b> |
| Marktwert Immobilien in CHF          | 41'627'746 | 76'052'831 | <b>142'009'574</b> |
| Nettovermögen in CHF                 | 38'757'727 | 66'720'678 | <b>121'835'000</b> |
| Fremdfinanzierungsquote <sup>1</sup> | 6.61%      | 10.97%     | <b>13.84%</b>      |

| <b>Werte pro Anspruch (in CHF)</b> | 30.06.2011 | 30.06.2012 | <b>30.06.2013</b> |
|------------------------------------|------------|------------|-------------------|
| Kapitalwert                        | 1'010.29   | 1'028.80   | <b>1'077.71</b>   |
| Nettoertrag Rechnungsjahr          | 12.99      | 30.80      | <b>42.37</b>      |
| Nettoinventarwert                  | 1'023.28   | 1'059.60   | <b>1'120.08</b>   |

| <b>Performance-Kennzahlen<sup>1</sup> (in %)</b>      | 2009-11           | 2011-12 | <b>2012-13</b> |
|---|-------------------|---------|----------------|
| Mietzinsausfallquote                                  | 5.23              | 5.26    | <b>4.15</b>    |
| Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)                      | 64.32             | 65.58   | <b>69.26</b>   |
| TER <sub>ISA</sub> (GAV) <sup>2</sup>                 | 0.77              | 0.80    | <b>0.77</b>    |
| TER <sub>ISA</sub> (NAV) <sup>2</sup>                 | 0.85              | 0.91    | <b>0.90</b>    |
| Eigenkapitalrendite (ROE) <sup>3</sup>                | <sup>4</sup> 4.59 | 3.39    | <b>5.02</b>    |
| Rendite des investierten Kapitals (ROIC) <sup>2</sup> | <sup>4</sup> 4.22 | 3.28    | <b>4.94</b>    |
| Anlagerendite Geschäftsjahr                           | <sup>4</sup> 4.71 | 3.55    | <b>5.71</b>    |

| <b>Performance-Kennzahlen<sup>1</sup> (in %)</b> | 2011 | 2012 | <b>2013</b>             |
|--|------|------|-------------------------|
| Anlagerendite Kalenderjahr                       | 4.27 | 4.90 | <b><sup>5</sup>2.40</b> |

<sup>1</sup> Die Berechnung richtet sich nach der Fachinformation «Kennzahlen von Immobilien-Anlagegruppen in Anlagestiftungen» der KGAST, Fassung vom August 2013. Der Nettoertrag des Rechnungsjahres wird thesaurierend jährlich zum Vermögen geschlagen, Ausschüttungsrendite und Ausschüttungsquote betragen entsprechend 0%.

<sup>2</sup> Berechnung durchschnittliches Gesamt- und Nettovermögen basierend auf Geschäftsjahresanfangs- und endwerten

<sup>3</sup> Berechnung basierend auf dem Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode

<sup>4</sup> annualisiert (Lancierung Anlagegruppe 31.12.2010)

<sup>5</sup> 31.12.2012 – 30.06.2013

| <b>Wertpapiernummern</b>            | Valoren-Nr. | ISIN         |
|-------------------------------------|-------------|--------------|
| Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz | 11258967    | CH0112589673 |

## Organisation und Organe (per 30.06.2013)

### Stiftungsrat

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

### Anlagekomitee Immobilien

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

### Geschäftsführer

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

### Geschäftsführung

Patrimonium Asset Management AG, Baar/Echandens

### Investment Controlling

Patrimonium Compliance Office

### Schätzungsexperten

Wüest & Partner AG, Genf/Zürich

### Revisionsstelle

BDO AG, Zürich

### Aufsicht

Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV)

\*Zeichnungsberechtigung kollektiv zu zweien

\*\*Zeichnungsberechtigung kollektiv zu zweien mit einem Stiftungsrat

## Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

### Anlagetätigkeit und Ergebnisse

#### Portfolioentwicklung

Das Portfolio konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr mit Zukäufen von Liegenschaften in den Kantonen Genf, Wallis und Basel-Landschaft sowie einer Sacheinlage im Kanton Waadt im Gesamtwert von CHF 44.7 Mio. ausgebaut werden. Der Bestand an fertigen Bauten beträgt damit per 30. Juni 2013 CHF 136 Mio. Mit dem Neubauprojekt in Holderbank (AG), das zu Anlagekosten unter den angefangenen Bauten bilanziert wird, stieg der Marktwert der Immobilien von CHF 76.1 Mio. auf CHF 142 Mio. Im Juni 2013 wurde für ein Neubauprojekt in Basel (BS) der Kaufvertrag unterzeichnet.

Damit umfasst das Portfolio per 30. Juni 2013 achtzehn Bestandesliegenschaften und das Neubauprojekt in Holderbank. Der Übergang von Nutzen und Gefahr beim Neubauprojekt in Basel wird per 1. Oktober 2013 erfolgen. Das Portfolio ist mit Einbezug des Neubauprojekts in Basel über acht Kantone diversifiziert, neu in den Kantonen Wallis, Basel-Landschaft und Basel-Stadt. Der Anteil der Wohnliegenschaften beträgt 91%. Der Anlagefokus bleibt auf Wohnliegenschaften im stabilen tiefen bis mittleren Mietzinssegment ausgerichtet.

#### Ankäufe Bestandesliegenschaften

Im September 2012 erwarb die Anlagegruppe eine Wohnliegenschaft in Meyrin (GE) für CHF 10.2 Mio. mit einer Bruttorendite von 6.1%. Die Liegenschaft überzeugt durch die unmittelbare Nähe zu Genf und die gute Erreichbarkeit mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. Es besteht ein attraktives Mietzinssteigerungspotenzial das mittel- bis langfristig ausgeschöpft werden kann.

Im November 2012 wurde der Kauf einer Geschäftliegenschaft in Meyrin (GE) für CHF 10.5 Mio. realisiert. Gleichzeitig wurde die Liegenschaft an den Verkäufer, eine international tätige Gesellschaft im Bereich Relocation (Umzüge), langfristig zurückvermietet (sale and lease back). Die Liegenschaft mit Baujahr 1995 ist in ausgezeichnetem Zustand und bietet eine sehr gute Rendite, die sich positiv auf die durchschnittliche Netto-Cash-flow-Rendite des Portfolios auswirkt. Das Gebäude ist vielseitig nutzbar und würde sich wenn nötig auch bestens für andere Aktivitäten eignen. Da der Kaufpreis tiefer lag als die Schätzung von Wüest & Partner AG, resultierte ein wesentlicher Einwertungsgewinn für die Anlagegruppe.

Mit dem Kauf von drei Mehrfamilienhäusern in Vouvry (VS) per Dezember 2012 und Martigny (VS) per Juni 2013 für insgesamt rund CHF 20 Mio. wurden erstmals Investitionen im Kanton Wallis getätigt und die regionale Diversifikation erhöht. Die Liegenschaften erzielen Bruttorenditen von etwa 6%.

Eine weitere Wohnliegenschaft konnte im April 2013 in Pratteln (BL) für CHF 4.1 Millionen erworben werden. Die Liegenschaft wurde in den letzten Jahren komplett renoviert und benötigt keine Investitionen in den kommenden zehn Jahren. Pratteln gehört zum drittgrössten Wirtschaftsraum der Schweiz und das Zentrum von Basel ist in wenigen Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

### Neubauprojekte

Die fünf Wohnliegenschaften in Mézières (VD) mit insgesamt 55 Wohnungen wurden planmässig per 30. Juni und 31. Juli 2012 fertiggestellt und innert kurzer Zeit vollständig vermietet. Mit den Liegenschaften wird eine attraktive Nettorendite erzielt und das Projekt konnte mit einem Einwertungsgewinn ins Portfolio übernommen werden. Das Honorar für die Erstvermietung durch De Rahm AG wurde in der Erfolgsrechnung bei den Vermietungskosten verbucht.

Seit Januar 2013 realisiert die Anlagegruppe ihr zweites Neubauprojekt in Holderbank (AG). Es werden vier Wohnliegenschaften zu einem Wert von rund CHF 22 Mio. gebaut und bis Ende 2014 fertiggestellt. Mehrheitlich sind kleine und mittlere Wohnungen mit moderaten Mietzinsen geplant.

Für ein drittes Neubauprojekt im Zentrum von Basel (BS) konnten im Juni 2013 die Kaufverträge unterzeichnet werden. Die Liegenschaft Erlenmatt mit 48 Wohnungen wird im Stadtteil Kleinbasel erstellt. Die Wohnungen sind speziell für kleinere Haushalte, die den Grossteil der Nachfrage in Basel ausmachen, konzipiert und liegen direkt am Erlenpark, einem der grössten Parks der Stadt. Das Investitionsvolumen beträgt rund CHF 19 Mio. mit Baubeginn im vierten Quartal dieses Jahres und geplanter Fertigstellung Ende 2015. Die im Juni 2013 erfolgte Anzahlung über CHF 0.8 Mio. ist als kurzfristige Forderung bilanziert.

### Sacheinlage

Von der Vorsorgestiftung Genolier Swiss Medical Network übernahm die Anlagegruppe eine Wohnliegenschaft in Etoy (VD) zum Preis von CHF 8'610'000 gegen Ausgabe von 8'020.8632 Ansprüchen. Die vollvermietete Liegenschaft befindet sich im historischen Zentrum des Ortes und wurde 1992 erstellt. Die Transaktion wurde im Rahmen des Fusionsgesetzes abgewickelt mit Übergang von Nutzen und Gefahr per 1. September 2012 und Eintrag ins Handelsregister am 18. September 2012. Die Verkehrswertschätzung vom unabhängigen Schätzungsexperten Wüest & Partner AG lag über dem Sacheinlagepreis. Die Differenz deckte die Transaktionskosten der Anlagegruppe ab. Die Swiss Valuation Group als zweiter unabhängiger Schätzungsexperte bestätigte die Erstschatzung von Wüest & Partner AG. Die Revisionsstelle prüfte die Sacheinlage im Rahmen der Prüfung der Jahresrechnung 2012 – 2013.

### Finanzierung

Für die Finanzierung der Käufe und der Bauprojekte wurde von den Anlegern zugesagtes Kapital in der Höhe von CHF 42.4 Mio. abgerufen. Der Anspruchsbestand erhöhte sich somit auf 108'773.1128. Die Fremdfinanzierungsquote betrug per Stichtag 30. Juni 2013 13.84%. Es ist vorgesehen, die beiden Neubauprojekte bis zur Fertigstellung primär fremd zu finanzieren und die Fremdfinanzierungsquote auf den Bestandesliegenschaften zu erhöhen.

### Ertragsentwicklung und Gesamterfolg

Der Sollmietertrag erhöhte sich mit den Zukäufen und dem abgeschlossenen Neubauprojekt in Mézières von CHF 2.7 Mio. auf rund CHF 6.2 Mio. pro Jahr.

Die Mietzinsausfallquote konnte weiter reduziert werden und belief sich im Geschäftsjahr auf 4.15% nach 5.26% in der Vorjahresperiode. Erhöhte Leerstände waren in Lyssach und Urtenen-Schönbühl zu verzeichnen. In Meyrin Mategnin führten Renovationsarbeiten zu einem vorübergehenden Leerstand und Mietzinsausfall. Die Aufwendungen für den Unterhalt im Verhältnis zum Soll-Mietertrag betrugen im Geschäftsjahr 9.6% (Vorjahr 10.3%).



Die Betriebsgewinnmarge verbesserte sich auf 69.26% (Vorjahr 65.58%). Der Verwaltungsaufwand konnte von 13.1% des Sollmietertrags auf 8.8% gesenkt werden. Aufgrund der Zukäufe erhöhte sich der Nettoertrag des Geschäftsjahres von CHF 1.9 Mio. auf CHF 4.6 Mio. Mit den nicht realisierten Kapitalgewinnen aus Einwertungsgewinnen und der Höherbewertung des Portfolios durch Wüest & Partner AG resultiert ein Gesamterfolg im Geschäftsjahr von CHF 6.1 Mio. (Vorjahr CHF 2.3 Mio.).

#### Verkehrswertschätzungen

Im Rahmen der jährlichen Schätzung der einzelnen Liegenschaften aktualisierte Wüest & Partner AG die Schätzungen von 14 Liegenschaften per 31. Dezember 2012. Acht Liegenschaften wurden tiefer, sechs Liegenschaften wurden höher bewertet. Insgesamt resultierte eine Aufwertung von CHF 300'000. Die im laufenden Geschäftsjahr erworbenen Liegenschaften sind zum Verkehrswert zum Zeitpunkt des Ankaufs bilanziert. Per 30. Juni 2013 wurden die Schätzungen von zwei Liegenschaften aktualisiert. Die angewendeten Diskontsätze liegen zwischen 4.2% und 4.6%.

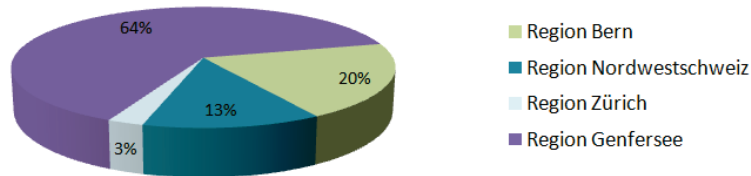
#### Transaktionen Portfolio (01.07.2012 - 30.06.2013)

| <b>Käufe</b>                                | Datum      | Kaufpreis         |
|---|------------|-------------------|
| Avenue Mategnin 67/69, Meyrin (GE)          | 30.09.2012 | 10'200'000        |
| Chemin de Grenet 18, Meyrin (GE)            | 01.12.2012 | 10'500'000        |
| Rue du Vieux-Port 5/7, Vouvry (VS)          | 01.12.2012 | 7'800'000         |
| Augsterheglistrasse 52/56, Pratteln (BL)    | 01.04.2013 | 4'100'000         |
| Rue des Finettes 32, Martigny (VS)          | 01.06.2013 | 12'110'000        |
| <b>Total</b>                                |            | <b>44'710'000</b> |
| <b>Neubauprojekte</b>                       |            | Anlagekosten      |
| Chemin de l'Ancien-Tram 2-10, Mézières (VD) |            | 17'505'101        |
| Buchenweg 12-15, Holderbank (AG)            |            | 6'028'574         |
| Erlenmatt, Basel (BS)                       |            | -                 |
| <b>Total</b>                                |            | <b>23'533'675</b> |
| <b>Sacheinlagen</b>                         |            | Kaufpreis         |
| Clos Devant 2-4 / Rue du Jura 1, Etoy (VD)  | 01.09.2012 | 8'610'000         |
| <b>Total</b>                                |            | <b>8'610'000</b>  |
| <b>Verkäufe</b>                             |            | Verkaufspreis     |
| <b>Total</b>                                |            | <b>0</b>          |

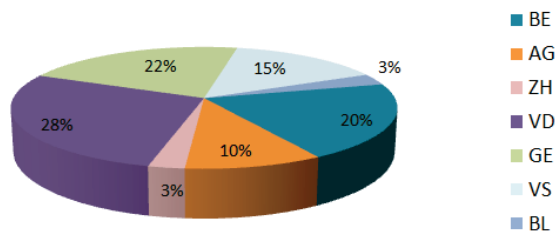


**Portfoliostruktur per 30.06.2013**

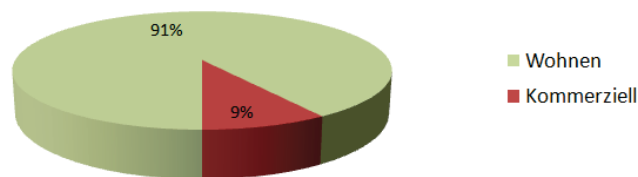
**Marktwert Immobilien nach Marktregionen**



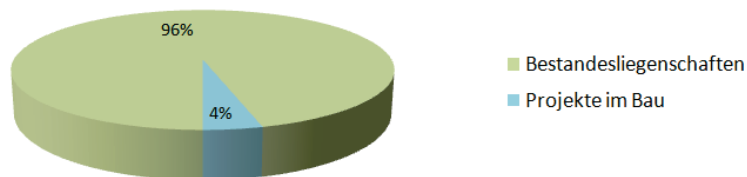
**Marktwert Immobilien nach Kantonen**



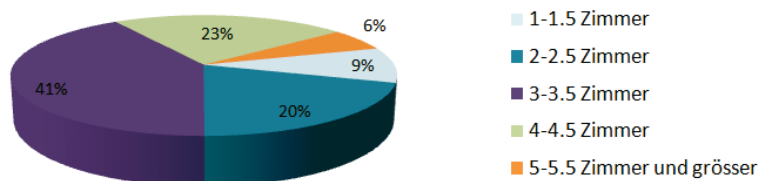
**Marktwert Immobilien nach Nutzungsarten**



**Marktwert Immobilien nach Objektstrategien**



**Wohnungsmix nach Wohnungsgrössen\***



\*exkl. noch nicht fertiggestellter Neubauprojekte

**Liegenschaftsverzeichnis per 30.06.2013**

**Basel BS (Neubauprojekt)**



| Erlenmatt       |    |
|-----------------|----|
| Wohnungen       | 48 |
| Andere Flächen  |    |
| Anlagekosten    | -  |
| Verkehrswert    | -  |
| Soll-Mietertrag | -  |

**Bergdietikon AG**



| Egelseestrasse 8 |           |
|------------------|-----------|
| Wohnungen        | 7         |
| Andere Flächen   |           |
| Anlagekosten     | 3'122'338 |
| Verkehrswert     | 3'123'000 |
| Soll-Mietertrag  | 168'636   |

**Burgdorf BE**



| Eyfeldweg 1/3   |           |
|-----------------|-----------|
| Wohnungen       | 18        |
| Andere Flächen  |           |
| Anlagekosten    | 2'341'104 |
| Verkehrswert    | 2'484'000 |
| Soll-Mietertrag | 145'200   |

**Etoy VD**



| Chemin du Clos-Devant 2/4 |           |
|---------------------------|-----------|
| Wohnungen                 | 24        |
| Andere Flächen            | 2         |
| Anlagekosten              | 8'982'365 |
| Verkehrswert              | 8'899'000 |
| Soll-Mietertrag           | 516'072   |

**Hindelbank BE**



| Unterdorfweg 6/8 |           |
|------------------|-----------|
| Wohnungen        | 12        |
| Andere Flächen   |           |
| Anlagekosten     | 2'563'650 |
| Verkehrswert     | 2'608'000 |
| Soll-Mietertrag  | 151'080   |

**Holderbank AG (Neubauprojekt)**



| Schümel IV      |           |
|-----------------|-----------|
| Wohnungen       | 69        |
| Andere Flächen  |           |
| Anlagekosten    | 6'028'574 |
| Verkehrswert    | 0         |
| Soll-Mietertrag | 0         |

Soll-Mietertrag gemäss Budget GJ 2013-2014

**Lausanne VD**



**Chemin Aimé-Steinlen 10**

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| Wohnungen       | 12        |
| Andere Flächen  |           |
| Anlagekosten    | 5'935'494 |
| Verkehrswert    | 6'135'000 |
| Soll-Mietertrag | 337'200   |

**Lyssach BE**



**Lindenmatte 1-7**

|                 |            |
|-----------------|------------|
| Wohnungen       | 53         |
| Andere Flächen  |            |
| Anlagekosten    | 14'527'540 |
| Verkehrswert    | 14'992'000 |
| Soll-Mietertrag | 836'388    |

**Martigny**



**Rue des Finettes 32**

|                 |            |
|-----------------|------------|
| Wohnungen       | 67         |
| Andere Flächen  |            |
| Anlagekosten    | 12'344'685 |
| Verkehrswert    | 12'490'000 |
| Soll-Mietertrag | 721'680    |

**Meyrin GE**



**Avenue François-Besson 22**

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| Wohnungen       | 28        |
| Andere Flächen  | 1         |
| Anlagekosten    | 7'459'930 |
| Verkehrswert    | 7'856'000 |
| Soll-Mietertrag | 436'032   |

**Meyrin GE**



**Avenue de Mategnin 67/69**

|                 |            |
|-----------------|------------|
| Wohnungen       | 34         |
| Andere Flächen  |            |
| Anlagekosten    | 10'688'976 |
| Verkehrswert    | 11'240'000 |
| Soll-Mietertrag | 640'434    |

**Meyrin GE**



**Chemin de Grenet 18**

|                 |            |
|-----------------|------------|
| Wohnungen       | 1          |
| Andere Flächen  | 2          |
| Anlagekosten    | 10'988'817 |
| Verkehrswert    | 11'660'000 |
| Soll-Mietertrag | 644'704    |

Soll-Mietertrag gemäss Budget GJ 2013-2014



**Mézières VD**



Ch. de l'Ancien Tram 2/4/6/8/10

|                 |            |
|-----------------|------------|
| Wohnungen       | 55         |
| Andere Flächen  |            |
| Anlagekosten    | 17'505'101 |
| Verkehrswert    | 18'000'000 |
| Soll-Mietertrag | 1'060'630  |

**Oberengstringen ZH**



Zürcherstrasse 153

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| Wohnungen       | 9         |
| Andere Flächen  |           |
| Anlagekosten    | 2'260'701 |
| Verkehrswert    | 2'249'000 |
| Soll-Mietertrag | 128'748   |

**Oberrohrdorf AG**



Badenerstrasse 6/8/10/12

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| Wohnungen       | 32        |
| Andere Flächen  |           |
| Anlagekosten    | 5'104'748 |
| Verkehrswert    | 5'049'000 |
| Soll-Mietertrag | 355'380   |

**Payerne VD**



Rue de la Gare 4 - 4bis

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| Wohnungen       | 24        |
| Andere Flächen  | 3         |
| Anlagekosten    | 6'040'410 |
| Verkehrswert    | 6'122'000 |
| Soll-Mietertrag | 366'600   |

**Pratteln BL**



Augsterheglistrasse 52/56

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| Wohnungen       | 14        |
| Andere Flächen  |           |
| Anlagekosten    | 4'235'253 |
| Verkehrswert    | 4'269'000 |
| Soll-Mietertrag | 228'319   |

**Rümlang ZH**



Friedackerstrasse 7

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| Wohnungen       | 6         |
| Andere Flächen  |           |
| Anlagekosten    | 1'493'719 |
| Verkehrswert    | 1'489'000 |
| Soll-Mietertrag | 89'424    |

Soll-Mietertrag gemäss Budget GJ 2013-2014

**Urtenen-Schönbühl BE**



**Grubenstrasse 76 c/d/e**

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| Wohnungen       | 24        |
| Andere Flächen  |           |
| Anlagekosten    | 8'432'354 |
| Verkehrswert    | 8'669'000 |
| Soll-Mietertrag | 480'000   |

**Vouvry VS**



**Rue du Vieux-Port 5/7**

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| Wohnungen       | 45        |
| Andere Flächen  |           |
| Anlagekosten    | 8'020'485 |
| Verkehrswert    | 8'647'000 |
| Soll-Mietertrag | 540'000   |

Soll-Mietertrag gemäss Budget GJ 2013-2014

## Jahresrechnung Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

### Bilanz

| Aktiven                         | 30.06.2012        | 30.06.2013         |
|---------------------------------|-------------------|--------------------|
|                                 | CHF               | CHF                |
| <b>Übrige Aktiven</b>           |                   |                    |
| Flüssige Mittel                 | 511'483           | 1'350'373          |
| Kurzfristige Forderungen        | 470'503           | 1'905'681          |
| Vorräte                         | 44'694            | 0                  |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen    | 73'846            | 124'656            |
| <b>Total übrige Aktiven</b>     | <b>1'100'526</b>  | <b>3'380'710</b>   |
| <b>Immobilien</b>               |                   |                    |
| Bauland (inkl. Abbruchobjekte)  | 0                 | 0                  |
| Angefangene Bauten (inkl. Land) | 4'930'831         | 6'028'574          |
| Fertige Bauten                  | 71'122'000        | 135'981'000        |
| <b>Total Immobilien</b>         | <b>76'052'831</b> | <b>142'009'574</b> |
| <b>Total Aktiven</b>            | <b>77'153'357</b> | <b>145'390'284</b> |
| <b>Passiven</b>                 |                   |                    |
| <b>Fremdkapital</b>             |                   |                    |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten  | 708'470           | 1'348'206          |
| Passive Rechnungsabgrenzungen   | 389'667           | 811'201            |
| Latente Steuern                 | 993'143           | 1'747'935          |
| Hypotheken                      | 8'341'400         | 19'647'942         |
| <b>Total Fremdkapital</b>       | <b>10'432'679</b> | <b>23'555'284</b>  |
| <b>Nettovermögen</b>            | <b>66'720'678</b> | <b>121'835'000</b> |
| <b>Total Passiven</b>           | <b>77'153'357</b> | <b>145'390'284</b> |

## Erfolgsrechnung

|  | 01.07.2011<br>- 30.06.2012 |               | 01.07.2012<br>- 30.06.2013 |               |
|--|----------------------------|---------------|----------------------------|---------------|
|  | CHF                        |               | CHF                        |               |
| <b>Mietertrag netto</b>                        | <b>2'522'815</b>           | <b>95.2%</b>  | <b>5'938'407</b>           | <b>95.9%</b>  |
| Soll Mietertrag                                | 2'651'357                  | 100.0%        | 6'195'436                  | 100.0%        |
| Minderertrag Leerstand                         | -128'542                   | -4.8%         | -249'787                   | -4.0%         |
| Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkosten | 0                          | -0.0%         | -7'242                     | -0.1%         |
| <b>Unterhalt Immobilien</b>                    | <b>-272'755</b>            | <b>-10.3%</b> | <b>-597'406</b>            | <b>-9.6%</b>  |
| Instandhaltung                                 | -272'755                   | -10.3%        | -472'814                   | -7.6%         |
| Instandsetzung                                 | 0                          | 0.0%          | -124'592                   | -2.0%         |
| <b>Betriebsaufwand</b>                         | <b>-270'468</b>            | <b>-10.2%</b> | <b>-1'075'967</b>          | <b>-17.4%</b> |
| Ver- und Entsorgungskosten                     | -15'106                    | -0.6%         | -1'326                     | -0.0%         |
| Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten   | -15'792                    | -0.6%         | -222'556                   | -3.6%         |
| Forderungsverluste, Delkredereveränderungen    | -14'300                    | -0.5%         | -0                         | -0.0%         |
| Versicherungen                                 | -50'342                    | -1.9%         | -67'987                    | -1.1%         |
| Bewirtschaftungshonorare                       | -130'883                   | -4.9%         | -307'316                   | -5.0%         |
| Vermietungs- und Insertionskosten              | -10'892                    | -0.4%         | -133'351                   | -2.2%         |
| Übriger operativer Aufwand                     | -17'536                    | -0.7%         | -161'736                   | -2.6%         |
| Steuern und Abgaben                            | -15'616                    | -0.6%         | -181'695                   | -2.9%         |
| <b>Operatives Ergebnis</b>                     | <b>1'979'592</b>           | <b>74.7%</b>  | <b>4'265'034</b>           | <b>68.9%</b>  |
| <b>Sonstige Erträge</b>                        | <b>14'145</b>              | <b>0.5%</b>   | <b>267'247</b>             | <b>4.3%</b>   |
| Aktivzinsen                                    | 570                        |               | 436                        |               |
| Ertrag Ausgabekommission                       | 13'575                     |               | 141'555                    |               |
| Übriger Ertrag                                 | 0                          |               | 125'256                    |               |
| <b>Finanzierungsaufwand</b>                    | <b>-6'899</b>              | <b>-0.3%</b>  | <b>-56'478</b>             | <b>-0.9%</b>  |
| Hypothekarzinsen                               | -6'726                     |               | -54'339                    |               |
| Sonstige Passivzinsen und Spesen               | -172                       |               | -2'139                     |               |
| <b>Verwaltungsaufwand</b>                      | <b>-348'528</b>            | <b>-13.1%</b> | <b>-544'061</b>            | <b>-8.8%</b>  |
| Honorar Geschäftsführung                       | -215'000                   |               | -413'264                   |               |
| Honorare Anlagekomitee                         | -6'280                     |               | -5'400                     |               |
| Vergütung an Verwaltungsrechnung               | -70'000                    |               | -61'000                    |               |
| Schätzungsaufwand                              | -20'701                    |               | -27'406                    |               |
| Revisionsaufwand                               | -24'160                    |               | -25'000                    |               |
| Übriger Verwaltungsaufwand                     | -12'388                    |               | -11'991                    |               |
| <b>Ertrag/Aufwand aus Mutation Ansprüche</b>   | <b>301'258</b>             |               | <b>677'295</b>             |               |
| Einkauf in laufende Erträge bei Ausgaben       | 301'258                    |               | 688'978                    |               |
| Ausrichtung laufender Ertrag bei Rücknahmen    | 0                          |               | -11'683                    |               |
| <b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>         | <b>1'939'568</b>           |               | <b>4'609'037</b>           |               |



|   | 01.07.2011<br>- 30.06.2012 | 01.07.2012<br>- 30.06.2013 |
|---|----------------------------|----------------------------|
|   | CHF                        | CHF                        |
| <b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>     | <b>0</b>                   | <b>0</b>                   |
| Realisierte Kapitalgewinne/-verluste            | 0                          | 0                          |
| <b>Realisierter Erfolg Rechnungsjahr</b>        | <b>1'939'568</b>           | <b>4'609'037</b>           |
| <b>Nicht realisierte Kapitalgewinne (netto)</b> | <b>324'640</b>             | <b>1'503'543</b>           |
| Nicht realisierte Kapitalgewinne                | 534'619                    | 2'792'754                  |
| Nicht realisierte Kapitalverluste               | -9'419                     | -534'419                   |
| Veränderung latente Steuern                     | -200'560                   | -754'792                   |
| <b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>         | <b>2'264'208</b>           | <b>6'112'580</b>           |
| <b>Verwendung des Erfolges</b>                  |                            |                            |
| Gesamterfolg des Rechnungsjahres                | 2'264'208                  | 6'112'580                  |
| Übertrag auf Kapitalkonto                       | 2'264'208                  | 6'112'580                  |

### Entwicklung Anspruchsbestand

|                                       | 01.07.2011<br>- 30.06.2012 | 01.07.2012<br>- 30.06.2013 |
|---------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                                       | Ansprüche                  | Ansprüche                  |
| Bestand zu Beginn des Rechnungsjahres | 37'876.0616                | 62'967.6798                |
| Ausgaben                              | 25'091.6182                | 47'031.3528                |
| Rücknahmen                            | 0                          | 1'225.9198                 |
| Bestand am Ende des Rechnungsjahres   | 62'967.6798                | 108'773.1128               |
| Gekündigte Ansprüche                  | 0                          | 0                          |

### Veränderung Nettovermögen

|   | 01.07.2011<br>- 30.06.2012 | 01.07.2012<br>- 30.06.2013 |
|---|----------------------------|----------------------------|
|   | CHF                        | CHF                        |
| Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres | 38'757'727                 | 66'720'678                 |
| Ausgabe von Ansprüchen                      | 25'698'742                 | 49'001'742                 |
| Rücknahme von Ansprüchen                    | 0                          | 0                          |
| Ausschüttungen                              | 0                          | 0                          |
| Gesamterfolg des Rechnungsjahres            | 2'264'209                  | 6'112'580                  |
| Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres   | 66'720'678                 | 121'835'000                |

## Jahresrechnung Verwaltungsrechnung

### Bilanz

| Aktiven                            | 30.06.2012     | 30.06.2013     |
|------------------------------------|----------------|----------------|
|                                    | CHF            | CHF            |
| Flüssige Mittel                    | 12'484         | 5'726          |
| Forderungen gegenüber Anlagegruppe | 68'500         | 56'672         |
| Übrige Forderungen                 | 215            | 23'310         |
| Aktive Rechnungsabgrenzung         | 29'100         | 7'062          |
| <b>Total Umlaufvermögen</b>        | <b>110'298</b> | <b>92'770</b>  |
| Gründungs- und Organisationskosten | 18'000         | 21'640         |
| <b>Total Anlagevermögen</b>        | <b>18'000</b>  | <b>21'640</b>  |
| <b>Total Aktiven</b>               | <b>128'298</b> | <b>114'410</b> |

### Passiven

|                               |                |                |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Übrige Verbindlichkeiten      | 12'920         | 0              |
| Passive Rechnungsabgrenzung   | 14'200         | 13'950         |
| <b>Total Fremdkapital</b>     | <b>27'120</b>  | <b>13'950</b>  |
| Widmungsvermögen              | 100'000        | 100'000        |
| Gewinnvortrag                 | 204            | 1'178          |
| Erfolg Geschäftsjahr          | 974            | -718           |
| <b>Total Stiftungskapital</b> | <b>101'178</b> | <b>100'460</b> |
| <b>Total Passiven</b>         | <b>128'298</b> | <b>114'410</b> |

### Erfolgsrechnung

| Erfolgsrechnung                                 | 01.07.2011<br>- 30.06.2012 | 01.07.2012<br>- 30.06.2013 |
|---|----------------------------|----------------------------|
|   | CHF                        | CHF                        |
| <b>Ertrag</b>                                   |                            |                            |
| Beiträge Anlagegruppe                           | 70'000                     | 61'000                     |
| Zinsertrag                                      | 43                         | 19                         |
| <b>Total Ertrag</b>                             | <b>70'043</b>              | <b>61'019</b>              |
| <b>Aufwand</b>                                  |                            |                            |
| Organe und Anlegerversammlung                   | 33'171                     | 28'595                     |
| Revisionsaufwand                                | 12'918                     | 7'068                      |
| Aufsicht  | 1'500                      | 4'818                      |
| Beiträge KGAST und ASIP                         | 12'770                     | 13'262                     |
| Verwaltungsaufwand                              | 3'367                      | 2'584                      |
| Abschreibung Gründungs- und Organisationskosten | 5'344                      | 5'410                      |
| <b>Total Aufwand</b>                            | <b>69'069</b>              | <b>61'737</b>              |
| <b>Erfolg Geschäftsjahr</b>                     | <b>974</b>                 | <b>-718</b>                |

## **Anhang**

### **1 Grundlagen und Organisation**

#### **Rechtsform und Zweck**

Die Patrimonium Anlagestiftung ist eine Stiftung im Sinne von Art. 80 ff des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (ZGB) und Art. 53 g ff BVG. Sie hat ihren Sitz in Baar ZG und wurde am 23. Oktober 2009 gegründet.

Die Anlagestiftung bezweckt die gemeinsame Anlage und Verwaltung der ihr durch die Anleger anvertrauten Vorsorgegelder. Sie unterstützt damit die Anleger in der Aufgabe, ihre Vermögen nach professionellen Grundsätzen optimal anzulegen.

Mit Verfügung vom 13. Dezember 2011 durch das Bundesamt für Sozialversicherungen (BSV) wurde der Zweck der Patrimonium Anlagestiftung von einer Immobilienstiftung in eine polythematische Anlagestiftung erweitert.

Die Patrimonium Anlagestiftung führt die Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz und bietet die Anlagegruppe Mezzanine KMU Schweiz an.

#### **Urkunden und Reglemente (Inkrafttreten)**

Statuten (13.12.2011)

Reglement (13.12.2011)

Organisationsreglement (14.12.2012)

Entschädigungsreglement (01.07.2012)

Anlagerichtlinien Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz (29.06.2011)

Leitbild Nachhaltigkeit (03.11.2009)

Anlagerichtlinien Anlagegruppe Mezzanine KMU Schweiz (01.01.2013)

Prospekt Anlagegruppe Mezzanine KMU Schweiz (01.01.2013)

Kostenreglement Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz (01.01.2013)

Kostenreglement Anlagegruppe Mezzanine KMU Schweiz (01.01.2013)

#### **Organisation**

Die Organe der Stiftung sind die Anlegerversammlung, der Stiftungsrat und die Revisionsstelle. In den Statuten, im Reglement und im Organisationsreglement sind die Aufgaben und Kompetenzen festgelegt.

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

Der Stiftungsrat hat mit der Patrimonium Asset Management AG einen Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen. Patrimonium Asset Management AG besorgt die laufenden Geschäfte der Stiftung unter

Beachtung des geltenden Rechts, der Statuten, des Reglements, der Anlagerichtlinien, des Organisations- und Kostenreglements sowie der Weisungen des Stiftungsrates.

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Ruedi Stutz*          | Geschäftsführer Patrimonium Anlagestiftung          |
| Stéphane Bonvin       | Managing Director Real Estate                       |
| Hans Peter Berchtold* | Business Development Manager, Vorsitz Anlagekomitee |
| Armin Gote            | Portfolio Manager                                   |
| Gaël Thomas*          | Leiter Bauprojekte                                  |
| Evelyne Ogger*        | Finanzen und Controlling                            |

\*Zeichnungsberechtigung kollektiv zu zweien mit einem Stiftungsrat

Seit 1. Januar 2013 unterstützt die Bieri Verwaltungs AG, Oberwil-Lieli die Patrimonium Asset Management AG im Bereich Buchführung, Finanzen, Controlling und Administration. Bis 31. Dezember 2012 war Ernst & Young AG, Bern für Patrimonium Asset Management AG tätig.

### **Risikomanagement und Compliance**

Die Patrimonium Anlagestiftung verfügt über ein internes Kontrollsystem (IKS). Gemäss Art. 9 und 10 des Organisationsreglements sorgt der Stiftungsrat für ein angemessenes Risikomanagement. Er bestimmt die Grundlagen der unternehmerischen Risikopolitik. Die Ausgestaltung und Steuerung des internen Kontrollsystems (IKS) hat der Stiftungsrat an die geschäftsführende Gesellschaft delegiert.

Der Compliance Officer überwacht die Einhaltung von gesetzlichen, regulatorischen und internen Vorschriften sowie die Beachtung von marktüblichen Standards und Standesregeln. Er ist direkt dem Stiftungsrat unterstellt. Der Compliance Officer überprüft im Rahmen des Investment Controlling die Einhaltung der Anlagerichtlinien und meldet die Ergebnisse dem Geschäftsführer der Stiftung und dem Stiftungsratspräsidenten.

### **KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen)**

Die Patrimonium Anlagestiftung ist Mitglied der KGAST und hat sich damit deren Qualitätsstandards unterstellt. Die Einhaltung der Qualitätsstandards wird durch die Revisionsstelle jährlich geprüft und im Rahmen eines Berichts an den Stiftungsrat und den Vorstand der KGAST bestätigt.

Für die Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz werden die einheitlichen Kennzahlen von Immobilien-Anlagegruppen in Anlagestiftungen der KGAST berechnet und publiziert.

### **Loyalität und Integrität in der Vermögensverwaltung**

Die Stiftungsräte, die Mitglieder des Anlagekomitees Immobilien, sämtliche Personen, die bei der Patrimonium Asset Management AG mit der Geschäftsführung und Vermögensverwaltung betraut sind sowie beauftragte Dritte haben der Stiftung die Einhaltung der Loyalitätsvorschriften bestätigt.

### **Schweizerischer Pensionskassenverband ASIP**

Die Patrimonium Anlagestiftung ist Mitglied der ASIP und verpflichtet sich damit im Rahmen der ASIP-Charta zur Einhaltung der Grundsätze aller Loyalitäts- und Integritätsvorschriften des BVG.

## **2 Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze, Stetigkeit**

### **Rechnungslegungsstandard**

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

### **Buchführungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Buchführung, Bilanzierung und Bewertung erfolgen nach den Vorschriften des Obligationenrechts (OR), der Verordnung über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVV 2) und der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV). Für die Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz und die Verwaltungsrechnung wird je gesondert Buch geführt.

Flüssige Mittel, kurzfristige Forderungen, Vorräte und Verbindlichkeiten sowie Hypotheken werden zum Nominalwert bilanziert. Abgrenzungen werden gemäss letztem Kenntnisstand der Geschäftsführung berücksichtigt. Für allfällige Ausfallrisiken werden Wertberichtigungen gebildet.

Fertige Bauten werden mindestens einmal jährlich durch den unabhängigen Schätzungsexperten nach der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF) bewertet und zum ermittelten Wert bilanziert. Unterjährig geschätzte Werte werden im Jahresabschluss übernommen, sofern keine wesentlichen Änderungen seit der Schätzung ersichtlich sind. Angefangene Bauten werden zu den effektiven Anlagekosten abzüglich allfälliger Abschreibungen „at cost“ bilanziert. Der Kurzbericht des Schätzungsexperten Wüest & Partner AG ist auf Seite 24 abgedruckt.

Die latenten Grundstückgewinnsteuern werden anhand der Marktwertänderungen und der Besitzdauer pro Objekt ermittelt und bilanziert.

### **Berechnung und Publikation Nettoinventarwert (NAV)**

Der Nettoinventarwert (NAV) pro Anspruch wird monatlich anfangs Monat publiziert. Bis Ende 2012 wurden die Liegenschaftsbuchhaltungen monatlich konsolidiert. Ab 2013 wird der NAV auf Basis der Erwartungsrechnung berechnet. Die Immobilien werden jährlich mindestens einmal neu bewertet. Allfällige Wertveränderungen der Immobilien werden zum Zeitpunkt der Neuschätzung im NAV berücksichtigt. Der im Jahresbericht per 30. Juni publizierte und revidierte NAV kann vom anfangs Juli publizierten provisorischen und auf der Erwartungsrechnung basierenden NAV aufgrund von Nach- oder Neuschätzungen oder Abweichungen von der Erwartungsrechnung zum Jahresabschluss abweichen.

### **3 Erläuterung der Vermögensanlage und des Nettoergebnis aus Vermögensanlage**

#### **Organisation der Anlagetätigkeit**

Die Anlagerichtlinien werden durch den Stiftungsrat festgelegt. Patrimonium Asset Management AG ist im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages mit der Vermögensverwaltung der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz beauftragt.

Das Anlagekomitee Immobilien entscheidet auf Antrag von Patrimonium Asset Management AG über Erwerb und Verkauf sowie über grössere Renovationen und Sanierungen von Immobilien. Entscheide über Geschäfte, welche ein Transaktionsvolumen von CHF 30 Millionen und mehr umfassen, werden zusätzlich dem Stiftungsrat zur Genehmigung vorgelegt.

Das Anlagekomitee Immobilien wird durch den Stiftungsrat jeweils für eine Periode von einem Jahr gewählt. Die Zusammensetzung des Komitees ist auf Seite vier aufgeführt.

Als unabhängiger Immobilien-Schätzungsexperte ist Wüest & Partner AG von der Patrimonium Anlagestiftung beauftragt.

Bei der Verwaltung der Liegenschaften wird die Patrimonium Asset Management AG durch die Firmen Niederer AG, Ostermundigen, Baumann Verwaltungen und Treuhand AG, Bern, Régie du Rhône SA, Lancy und Agence Immobilière Rodolphe Burger SA, Genf (bis 31.12.2012) unterstützt.

Für die Baubegleitung des Neubauprojekts in Mézières wurde die Firma PRAGMA PARTENAIRES SA, Lausanne, engagiert. Das Neubauprojekt in Holderbank (AG) wird mit Muntana AG, Obergösgen als Totalunternehmer (TU) realisiert, das Neubauprojekt Erlenmatt (BS) mit Losinger Marazzi AG, Basel als TU.

Die Anlagegruppe Wohnimmobilien verfolgt eine Kauf/Bau- und Haltestrategie mit dem Ziel der langfristigen Wertsteigerung. Grundlage der Anlagestrategie bilden die Anlagerichtlinien und das Leitbild Nachhaltigkeit.

Der Fokus liegt auf Wohnliegenschaften im tiefen und mittleren Mietpreissegment mit Ausrichtung auf die gesamte Schweiz und Schwerpunkt auf Regionen mit gutem demographischem Entwicklungspotential.

Die Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz ergänzt den Ankauf bestehender Liegenschaften, welche ein Mietzinssteigerungspotential aufweisen, mit der Erstellung von Neubauten. Bauprojekte bilden einen wichtigen Bestandteil der Wachstumsstrategie.

#### **Erläuterung des Netto-Ergebnisses aus der Vermögensanlage**

Das Nettoergebnis aus der Vermögensanlage (Gesamterfolg des Rechnungsjahres) geht aus der Erfolgsrechnung der Anlagegruppe auf den Seiten 14 und 15 hervor. Auf den Seiten 5 bis 7 sind die Anlagetätigkeit und Ergebnisse erläutert.

## **4 Erläuterung weiterer Positionen der Jahresrechnung der Anlagegruppe**

### **Hypotheken**

Die Flex-Rollover-Hypotheken (Credit Suisse) mit einem Gesamtwert von CHF 19'647'942 per 30.06.2013 werden aktuell, basierend auf dem LIBOR für CHF, mit 0.75% verzinst und weisen eine Laufzeit von einem Jahr auf, wobei die Teillaufzeit pro Hypothek auf einen Monat beschränkt werden kann.

### **Ertrag Ausgabekommission**

Bei der Ausgabe von Ansprüchen im Geschäftsjahr 2012 – 2013 wurde zugunsten der Anlagegruppe eine Kommission von 0.5% erhoben.

### **Honorar Geschäftsführung**

Für die Leitung und Verwaltung der Anlagestiftung und die Vermögensverwaltung der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz durch Patrimonium Asset Management AG wird die Anlagegruppe mit einer Management Fee in der Höhe von maximal 0.5% pro Jahr belastet. Bis Ende 2012 war der arithmetische Mittelwert des Anlagevermögens zu Beginn und am Ende des Geschäftsjahres für die Berechnung massgebend. Ab 1. Januar 2013 sind die durchschnittlichen Monatsendwerte des Anlagevermögens der Anlagegruppe für die Berechnung massgebend. Im Geschäftsjahr 2012 - 2013 wurde der Anlagegruppe eine reduzierte Management Fee in Höhe von 0.37% belastet.

### **Honorare Anlagekomitee**

Die Honorare für die Mitglieder des Anlagekomitees Immobilien richten sich nach dem Entschädigungsreglement. Der Stiftungsrat änderte das Entschädigungsreglement per 1. Juli 2012. Die Entschädigungen der Mitglieder betragen neu pauschal CHF 2'500 pro Amtsjahr (bisher CHF 5'000 plus Sitzungsgeld). Das Mitglied von Patrimonium Asset Management AG hat im Geschäftsjahr 2012 - 2013 kein Honorar bezogen.

### **Ausweis von Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen sowie Rückerstattungen**

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

### **Mühewaltung bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten**

Die Patrimonium Asset Management AG kann der Anlagegruppe für die Mühewaltung bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten eine Kommission von maximal 3% der Gesamtkosten belasten. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde der Anlagegruppe für die Erstellung des Neubauprojekts in Mézières eine Kommission von 0.72% der Gesamtkosten belastet. Für die Neubauprojekte in Holderbank und Basel wurde keine Kommission belastet oder zurückgestellt. Für Renovationen und Umbauten wurden der Anlagegruppe im abgelaufenen Geschäftsjahr keine Kommissionen belastet.



## **Mühewaltung beim Kauf und Verkauf von Grundstücken und Liegenschaften**

Die Patrimonium Asset Management AG kann der Anlagegruppe für die Mühewaltung beim Kauf und Verkauf von Grundstücken und Liegenschaften eine Kommission von maximal 2% des Transaktionsvolumens belasten. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden der Anlagegruppe Kommissionen von 0.63% des Transaktionsvolumens belastet.

## **5 Erläuterungen zu Positionen der Verwaltungsrechnung**

### **Organe und Anlegerversammlung**

Die Honorare für die Stiftungsräte richten sich nach dem Entschädigungsreglement. Der Stiftungsrat änderte das Entschädigungsreglement per 1. Juli 2012. Die Entschädigung des Präsidenten beträgt neu CHF 13'000 (bisher CHF 12'000 plus Sitzungsgeld). Die Mitglieder des Stiftungsrates, die von einer Vorsorgeeinrichtung delegiert sind, erhalten neu eine pauschale Entschädigung von CHF 3'000 pro Amtsjahr (bisher CHF 5'000 plus Sitzungsgeld). Mitglieder des Stiftungsrates, die nicht von einer Vorsorgeeinrichtung bzw. einem Unternehmen delegiert sind, erhalten neu eine pauschale Entschädigung von CHF 5'000 pro Amtsjahr (bisher CHF 5'000 plus Sitzungsgeld). Die Vertreter der Stifterin Patrimonium AG haben im Geschäftsjahr 2012 – 2013 kein Honorar bezogen.

## **6 Auflagen der Aufsichtsbehörden**

Es bestehen keine Auflagen der Aufsichtsbehörden.

## **7 Weitere Informationen mit Bezug zur finanziellen Lage**

### **Eigentumsbeschränkung / Verpfändung von Aktiven**

Bei der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz der Patrimonium Anlagestiftung bestanden über den gesamten Immobilienbestand Eigentumsbeschränkungen per Bilanzstichtag von Total CHF 79.5 Mio. (Vorjahr CHF 31.0 Mio.) verpfändeten Aktiven.

### **Solidarhaftung**

Es bestehen keine Solidarhaftungen.

### **Nicht bilanzierte Verpflichtungen**

Per Bilanzstichtag besteht beim laufenden Neubauprojekt in Holderbank (AG) eine nicht bilanzierte offene Verpflichtung von CHF 15.4 Mio. (Vorjahr 0) und beim Neubauprojekt Erlenmattpark, Basel eine nicht bilanzierte offene Verpflichtung in der Höhe von CHF 17.5 Mio. (Vorjahr 0).

## **8 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Zwischen dem Bilanzstichtag 30. Juni 2013 und dem 19. August 2013 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche sich auf die vorliegende Jahresrechnung auswirken.

### **Beschlussfassung des Stiftungsrates zur Jahresrechnung und Antrag an die Anlegerversammlung**

Der Stiftungsrat der Patrimonium Anlagestiftung hat den vorliegenden Jahresbericht 2012 –2013 am 19. August 2013 beraten. Er unterbreitet ihn mit dem vorliegenden Inhalt und in der vorliegenden Form der Anlegerversammlung der Patrimonium Anlagestiftung zur Beschlussfassung und Genehmigung.

## Bericht des Immobilienschätzungsexperten

# Wüest & Partner

## Kurzbericht des Immobilien-Schätzungsexperten per 30. Juni 2013

### 1 Auftrag

Die Bewertungen der Liegenschaften der Patrimonium Anlagestiftung wurden von Wüest & Partner AG – vertreten durch Nabil Aziz und Hervé Froidevaux – im Auftrag der Patrimonium Anlagestiftung durchgeführt.

Die Liegenschaften der Patrimonium Anlagestiftung wurden anlässlich der Akquisitionen von Wüest & Partner als unabhängigen Bewertungsexperten einzeln besucht und bewertet. Die bestehenden Liegenschaften des Portfolios werden anschliessend jährlich auf Basis der von der Stiftung eingereichten Dokumente und Angaben neu bewertet.

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

### 2 Bewertungsstandards

Wüest & Partner bestätigt, dass die Bewertungen nach den gesetzlichen Vorschriften und Standards erfolgten. Die Bewertungen wurden einheitlich nach der DCF-Methode von Wüest & Partner erstellt. Der Marktwert wurde im Sinne des «fair value» definiert, d. h. des unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlichen Verkaufspreises, wie er in der Schweiz auch unter dem Begriff «Verkehrswert» verstanden wird.

Liegenschaften im Bau werden «at cost» bewertet, soweit der tatsächliche Marktwert damit nicht übertroffen wird (Impairment).

### 3 Bewertungsmethode

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

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen.

4 **Unabhängigkeit und Vertraulichkeit**

Die Bewertungsexperten und Wüest & Partner bestätigen ihre Unabhängigkeit und garantieren die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit den Bewertungen.

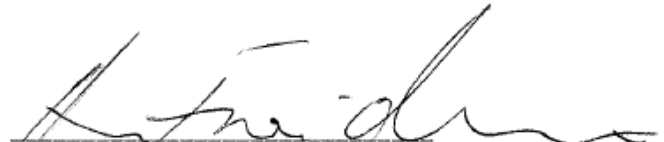
Genf/Zürich, den 26. August 2013

Wüest & Partner AG



---

Nabil Aziz (Partner)



---

Hervé Froidevaux (Partner)

## Bericht der Revisionsstelle



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

BDO AG  
Fabrikstrasse 50  
8031 Zürich

**Bericht der Revisionsstelle**  
An die Anlegerversammlung der

**der Patrimonium Anlagestiftung, Baar**

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Patrimonium Anlagestiftung, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz (Seiten 13 bis 15) und der Verwaltungsrechnung (Seite 16) sowie Anhang (Seiten 17 bis 23), für das am 30. Juni 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

### *Verantwortung des Stiftungsrates*

Der Stiftungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung einer internen Kontrolle mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Stiftungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

### *Verantwortung der Revisionsstelle*

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer die interne Kontrolle, soweit diese für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrolle abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

### *Prüfungsurteil*

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. Juni 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.



**Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher und anderer Vorschriften**

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

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

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

Wir haben geprüft, ob

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

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

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 19. August 2013

BDO AG

Peter Stalder  
Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

Urban Pürro

Zugelassener Revisionsexperte

**Kontakt**

Patrimonium Anlagestiftung

Zugerstrasse 74

CH-6340 Baar

T : +41 58 787 00 00

F : +41 58 787 00 01

E : [investor@patrimonium.ch](mailto:investor@patrimonium.ch)

[www.pas.patrimonium.ch](http://www.pas.patrimonium.ch)