

**Jahresbericht  
2013 – 2014**





# Inhalt

<b>Jahresbericht</b>	<b>4</b>
<b>Wichtige Kennzahlen</b>	<b>5</b>
<b>Organisation und Organe</b>	<b>6</b>
<b>Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz</b>	
– Anlagetätigkeit und Ergebnisse	7
– Transaktionen und Neubauprojekte	10
– Portfoliostruktur	11
– Inventar der Grundstücke	12
– Liegenschaftsverzeichnis	14
<b>Jahresrechnung Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz</b>	
– Bilanz	18
– Erfolgsrechnung	19
– Entwicklung Anspruchsbestand	21
– Veränderung Nettovermögen	21
<b>Verwaltungsrechnung</b>	
– Bilanz	22
– Erfolgsrechnung	23
<b>Anhang</b>	<b>24</b>
<b>Bericht des Immobilienschätzungsexperten</b>	<b>32</b>
<b>Bericht der Revisionsstelle</b>	<b>33</b>

## 4 Jahresbericht

Sehr geehrte Anleger

Im Geschäftsjahr 2013 – 2014 hat sich die Patrimonium Anlagestiftung gut entwickelt. Mit weiteren Zukäufen zu attraktiven Renditen, der dritten Sacheinlage seit Lancierung sowie den beiden laufenden Neubauprojekten in Holderbank (AG) und Basel (BS) wurde das Anlageportfolio der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz um CHF 80 Mio. auf CHF 222 Mio. ausgebaut. Die Anzahl der Anleger stieg von 21 auf 34.

Der Mietertrag erhöhte sich entsprechend dem Portfoliowachstum um fast 50%. Die EBIT-Marge wurde auf über 70% verbessert und die Mietzinsausfallquote reduzierte sich auf 3.41%. Die Betriebsaufwandquote (TER) konnte gesenkt werden und trug zum positiven Ergebnis bei.

Mit dem klaren Fokus auf Wohnliegenschaften bleibt die Anlagegruppe attraktiv. Die Ausrichtung auf das untere und mittlere Mietpreissegment und die stärkere Gewichtung kleinerer und mittlerer Wohnungsgrössen erlauben eine Mietzinsgestaltung, die auf eine breite Nachfrage stösst und das Leerstandrisiko reduziert. Im neuen Geschäftsjahr erwarten wir ein weiteres Wachstum der Anlagegruppe.

Aufgrund der Inkraftsetzung der ASV im Rahmen der Strukturreform wurde die Anpassung diverser Reglemente notwendig. Die revidierten Statuten traten per 18. November 2013 in Kraft. Die aktuellen Stiftungssatzungen stehen auf der Homepage zur Verfügung, unter anderem auch die vom Stiftungsrat neu erlassenen Richtlinien zur Loyalität & Integrität.

Die nächste Reglementsänderung steht bereits an. Der Bundesrat hat in der ASV die Belehnungsquote von Grundstücken von max. 50% auf max. 33.3% gesenkt. Wünschenswert wäre in diesem Zusammenhang, dass die Anlagestiftungen, die einen wesentlichen Teil der Vorsorgevermögen verwalten, künftig via KGAST im Ausschuss für Anlagefragen der Eidgenössischen BVG-Kommission einen Sitz erhielten.

Wir danken an dieser Stelle den Anlegern für das Vertrauen und allen Geschäftspartnern und externen Dienstleistern für ihr grosses Engagement.

Baar, 22. August 2014



**Alfred Theiler**  
Präsident des Stiftungsrates



**Ruedi Stutz**  
Geschäftsführer

## 5 Wichtige Kennzahlen

### Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

<b>Vermögens-Kennzahlen</b>	30.06.2011	30.06.2012	30.06.2013	<b>30.06.2014</b>
Gesamtvermögen (in Mio. CHF)	42.9	77.2	145.4	<b>225.1</b>
Marktwert Immobilien (in Mio. CHF)	41.6	76.1	142.0	<b>222.4</b>
Nettovermögen (in Mio. CHF)	38.8	66.7	121.8	<b>177.4</b>
Fremdfinanzierungsquote <sup>1</sup> (in %)	6.61	10.97	13.84	<b>17.70</b>

---

<b>Werte pro Anspruch in CHF</b>	30.06.2011	30.06.2012	30.06.2013	<b>30.06.2014</b>
Kapitalwert	1'010.29	1'028.80	1'077.71	<b>1'125.74</b>
Nettoertrag Rechnungsjahr	12.99	30.80	42.37	<b>47.11</b>
Nettoinventarwert	1'023.28	1'059.60	1'120.08	<b>1'172.85</b>

---

<b>Performance-Kennzahlen<sup>1</sup> in %</b>	2009-2011	2011-2012	2012-2013	<b>2013-2014</b>
Mietzinsausfallquote	5.23	5.26	4.15	<b>3.41</b>
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	64.32	65.58	69.26	<b>70.53</b>
TER <sub>ISA</sub> (GAV) <sup>2</sup>	0.77	0.80	0.77	<b>0.68</b>
TER <sub>ISA</sub> (NAV) <sup>2</sup>	0.85	0.91	0.90	<b>0.85</b>
Eigenkapitalrendite (ROE) <sup>3</sup>	<sup>4</sup> 4.59	3.39	5.02	<b>4.41</b>
Rendite des invest. Kapitals (ROIC) <sup>2</sup>	<sup>4</sup> 4.22	3.28	4.94	<b>3.64</b>
Anlagerendite	<sup>4</sup> 4.71	3.55	5.71	<b>4.71</b>

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

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

<sup>2</sup> Berechnung durchschnittliches Gesamt- und Nettovermögen basierend auf Anfangs- und Endwerten der Berichtsperiode

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

<sup>4</sup> annualisiert, Lancierung Anlagegruppe 31.12.2010

## Organisation und Organe per 30. Juni 2014

### **Stiftungsrat**

Alfred Theiler*, Präsident	Unabhängiger Stiftungsrat
Christoph Syz*, Vizepräsident	Vertreter der Stifterin Patrimonium AG
Yves Cuendet	Unabhängiger Stiftungsrat
Dr. Daniel Heine*	Vertreter der Stifterin Patrimonium AG
Didier Praz	Vertreter des Vorsorgewerks Amcor
Beat Röthlisberger	Vertreter der Fondation de prévoyance Genolier Swiss Medical Network

### **Anlagekomitee Immobilien**

Hans Peter Berchtold**, Vorsitz	Patrimonium Asset Management AG
Alberto Romaneschi	Unabhängiges Mitglied
Jean-Lou Rivier	Unabhängiges Mitglied

### **Geschäftsführer**

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

### **Geschäftsführung**

Patrimonium Asset Management AG

### **Investment Controlling**

Patrimonium Asset Management AG

### **Schätzungsexperten**

Wüest & Partner AG, Genf/Zürich

### **Revisionsstelle**

BDO AG, Zürich

### **Aufsicht**

Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge OAK BV

\*Zeichnungsberechtigung kollektiv zu zweien

\*\*Zeichnungsberechtigung kollektiv zu zweien mit einem Stiftungsrat

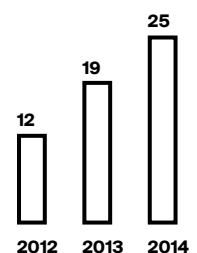
## Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

### Anlagetätigkeit und Ergebnisse

#### Portfolioentwicklung

Im vergangenen Geschäftsjahr konnte das Bestandesportfolio mit einer Sacheinlage, mit der Fertigstellung eines ersten Teils des Neubauprojektes in Holderbank sowie mit Zukäufen in den Kantonen Waadt und Genf über gesamthaft rund CHF 60 Mio. weiter ausgebaut werden. Der Bestand an fertigen Bauten beträgt damit per 30. Juni 2014 knapp CHF 200 Mio. Mit den beiden Neubauprojekten Erlenmatt, Basel (BS) und Schümel, Holderbank (AG) stieg der Marktwert der Immobilien von CHF 142 Mio. auf CHF 222 Mio.

Anzahl Grundstücke  
per 30. Juni



Das Portfolio umfasst somit 24 Bestandesliegenschaften und zwei Neubauprojekte und ist über acht Kantone diversifiziert. Die beiden Kantone mit dem grössten Gewicht sind Genf mit 30% (Vorjahr 22%) und Waadt mit 27% (28%) gefolgt von den Kantonen Bern und Aargau. Nach Regionen (neu nach Monitoringregionen Wüest&Partner) sind 39% in der Genferseeregion, 19% in der Westschweiz, 18% in der Nordwestschweiz, 13% in der Region Bern, 9% in der Südschweiz sowie 2% in der Region Zürich investiert. Der Anteil der Wohnliegenschaften wurde erhöht. Er beträgt 95% (Vorjahr 91%) und soll auf einem hohen Niveau gehalten werden.

#### Ankäufe Bestandesliegenschaften

Im Dezember 2013 erwarb die Anlagegruppe eine Wohnliegenschaft in Saint-Prex (VD) für CHF 4 Mio. mit einer Bruttorendite von 5.56%. Saint-Prex liegt zwischen Lausanne und Genf direkt am Genfersee und verfügt über eine ausgezeichnete Standortqualität (Wüest & Partner-Rating der Gemeinde 1.9 auf einer Skala von 1 bis 5). Zudem verfügt die Liegenschaft über hohe Mietzinsreserven, die mittel- bis langfristig ausgeschöpft werden können.



Ebenfalls im Dezember 2013 konnten die Käufe zweier Wohnliegenschaften in Servion (VD) für gesamthaft CHF 16.2 Mio. zu einer sehr attraktiven Bruttorendite von 6.84% getätigt werden. Zusätzlich besteht bei einer Liegenschaft Wertsteigerungspotenzial durch die Umnutzung der Büroflächen im Erdgeschoss in Wohnungen. Servion befindet sich in der Agglomeration von Lausanne und ist wegen seiner hohen Lebensqualität vor allem bei Familien sehr beliebt.

Im März und im Mai 2014 wurden zwei Gebäudeteile einer Wohnliegenschaft in Grand-Lancy (GE) zu CHF 20.2 Mio. und CHF 11.5 Mio. mit Brutto-

8

renditen von 5.91% und 6.44% erworben. Es handelt sich hauptsächlich um kleine Wohnungen, für welche eine stetige Nachfrage besteht und welche grosse Mietzinsreserven aufweisen. Die Verbindung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ins Stadtzentrum ist ideal.

**Sacheinlage der Fondation Genesis**

Im März 2014 realisierte die Anlagestiftung die dritte Sacheinlage seit Lancierung der Anlagegruppe. Die Fondation Genesis übertrug der Anlagegruppe eine Wohnliegenschaft in Bernex (GE) zum Preis von CHF 2'150'000 und einer Bruttorendite von 5.60%. Im Gegenzug wurden 1'853.9283 Ansprüche ausgegeben. Die Transaktion wurde als normale Kauftransaktion abgewickelt. Die neu erworbene Liegenschaft liegt in der Agglomeration Genf, ist vollvermietet und verfügt über erhebliches Mietzinspotenzial.

**Neubauprojekte Holderbank (AG) und Basel (BS)**

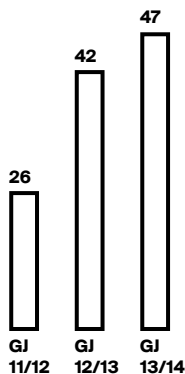


Holderbank  
→ S. 14/17

Das Neubauprojekt Schümel IV in Holderbank (AG) wird durch den Totalunternehmer (TU) Muntana AG, Obergösgen, erstellt. Die erste der vier Wohnliegenschaften mit 18 Wohnungen wurde im Juni 2014 termingerecht übernommen und mit einem Einwertungsgewinn von CHF 105'000 in den Bestand "Fertige Bauten" übernommen. Die Mieten der erstellten Wohnungen sind moderat und im Marktvergleich attraktiv. Die Erstvermietung erfolgt durch die Niederer AG, Trimbach und ist sehr gut angelaufen. Insgesamt werden in der Überbauung 69 Wohnungen (mehrheitlich 2.5- und 3.5-Zi) im Gesamtwert von rund CHF 22 Mio. erstellt. Die weiteren drei Liegenschaften werden gestaffelt bis Ende November 2014 fertiggestellt und übernommen.

Der Baubeginn des Neubauprojektes Erlenmatt im Zentrum von Basel (BS) erfolgte im Oktober 2013. Der Baufortschritt verläuft planmässig. Die Fertigstellung wird per Ende 2015 erwartet. Die Liegenschaft umfasst 48 Wohnungen und wird direkt am Erlenpark, einem der grössten Parks der Stadt Basel, erstellt. Die Wohnungen sind speziell für kleine Haushalte, die den Grossteil der Nachfrage in Basel ausmachen, konzipiert. Das Erlenmattquartier ist das erste 2000-Watt-Areal der Schweiz in Ausführung und wird von Losinger-Marazzi als Totalunternehmer realisiert.

Kapitalabrufe  
in Mio. CHF



**Finanzierung**

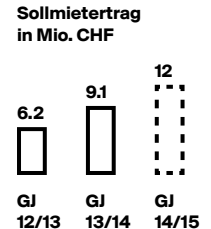
Für die Finanzierung der Käufe und der Neubauprojekte wurde in der Berichtsperiode von den Anlegern zugesagtes Kapital in der Höhe von CHF 46'900'000 abgerufen. Daneben finanziert sich die Anlagegruppe aus den laufenden Nettoerträgen aus den Liegenschaften und via Fremdfinanzierung. Die Fremdfinanzierungsquote betrug per Stichtag 30. Juni 2014 17.70% (Vorjahr 13.84%). Die beiden laufenden Neubauprojekte werden bis zur Fertigstellung fremd finanziert. Die taktische Bandbreite der Fremdfinanzierungsquote liegt aktuell um die 20%.



## 9

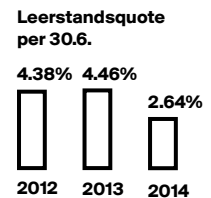
### Ertragsentwicklung und Gesamterfolg

Der Sollmietertrag stieg im Geschäftsjahr 2013 – 2014 auf über CHF 9.1 Mio. (Vorjahr CHF 6.2 Mio.). Für das Geschäftsjahr 2014 – 2015 wird er sich aufgrund der Zukäufe und der Fertigstellung des Bauprojektes in Holderbank auf voraussichtlich über CHF 12 Mio. erhöhen.



Die Mietzinsausfallquote konnte weiter reduziert werden und belief sich im Geschäftsjahr 2013 - 2014 auf 3.4% nach 4.0% im Vorjahr. Einige Leerstände sind in den Liegenschaften im Kanton Bern zu verzeichnen. In der Liegenschaft Meyrin Mategnin führten Renovationsarbeiten zu einem vorübergehenden Leerstand und Mietzinsausfall.

Die Aufwendungen für den Unterhalt der Immobilien im Verhältnis zum Soll-Mietertrag betragen 10.7% und sind im Vergleich zum Vorjahr (9.6%) leicht gestiegen. Diese Ausgaben sind nötig, um die Attraktivität der Wohnungen zu gewährleisten und vorhandene Mietzinsreserven auszuschöpfen. Der Betriebsaufwand blieb prozentual zum Soll-Mietertrag unter dem Vorjahreswert. Die EBIT-Marge (Betriebsgewinn in % der Nettomieterträge) verbesserte sich auf 70.53% (Vorjahr 69.26%).



Der Verwaltungsaufwand von 9.3% des Sollmietertrags hat sich gegenüber dem Vorjahreswert von 8.8% leicht erhöht. Aufgrund des Wachstums des Bestandesportfolios erhöhte sich der Nettoertrag des Geschäftsjahres von CHF 4.6 Mio. auf CHF 7.1 Mio. Mit den nicht realisierten Kapitalgewinnen aus Einwertungsgewinnen und der Höherbewertung des Portfolios durch Wüest & Partner AG resultiert ein Gesamterfolg im Geschäftsjahr von CHF 7.8 Mio. (Vorjahr CHF 6.1 Mio.).

### Verkehrswertschätzungen

Im Rahmen der jährlichen Evaluation des Immobilienportfolios aktualisierte Wüest & Partner AG die Schätzungen von 18 Liegenschaften. Sieben Liegenschaften wurden höher, vier Liegenschaften in etwa gleich hoch (+/- CHF 10'000) und sieben Liegenschaften wurden tiefer bewertet. Insgesamt resultierte eine kleine Aufwertung. Die im laufenden Geschäftsjahr erworbenen Liegenschaften sind zum Verkehrswert zum Zeitpunkt des Ankaufs bilanziert. Die angewendeten Diskontsätze liegen zwischen 4.2% und 4.7% und blieben praktisch unverändert gegenüber dem Vorjahr.

## Transaktionen und Neubauprojekte 01.07.2013 - 30.06.2014

<b>Käufe</b>	Datum	Kaufpreis in CHF	Bruttorendite
Chemin du Cherrat 8, Saint-Prex (VD)	01.12.2013	4'000'000	5.56%
Chemin du Moléson 1/3/5/7, Servion (VD)	01.12.2013	5'875'000	7.44%
Route du Vieux Collèges 5/7, Servion (VD)	01.12.2013	10'325'000	6.50%
Av. des Communes-Réunies 76, Grand-Lancy (GE)	01.03.2014	20'175'000	5.91%
Av. des Communes-Réunies 62, Grand-Lancy (GE)	01.05.2014	11'492'000	6.44%
<b>Total</b>		<b>51'867'000</b>	<b>6.29%</b>

<b>Sacheinlagen</b>		Kaufpreis	
Chemin de Pré-Polly 12, Bernex (GE)	01.03.2014	2'150'000	5.60%
<b>Total</b>		<b>2'150'000</b>	

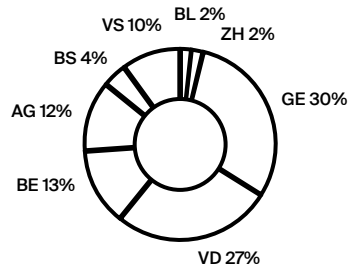
<b>Laufende Neubauprojekte</b>		Investitionen	
Buchenweg 13-15, Holderbank (AG)	01.07.2013 - 30.06.2014	9'380'832	
Erlenmatt, Basel (BS)	01.07.2013 - 30.06.2014	9'837'335	
<b>Total</b>		<b>19'159'714</b>	

<b>Abgeschlossene Neubauprojekte</b>		Investitionen	
Buchenweg 12, Holderbank (AG)	01.07.2013 - 30.06.2014	3'126'944	5.80%
<b>Total</b>		<b>3'126'944</b>	

<b>Verkäufe</b>		Verkaufspreis	
<b>Total</b>		<b>0</b>	

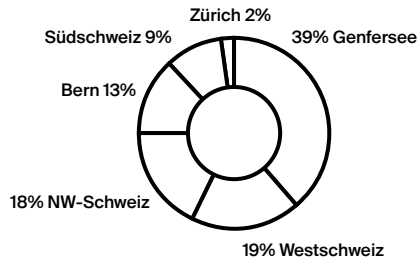
## Portfoliostruktur nach Verkehrswerten per 30. Juni 2014

### nach Kantonen

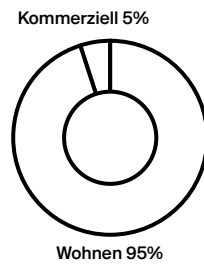


### nach Marktregionen

Monitoring Regionen nach Wüest & Partner



### nach Nutzungsarten

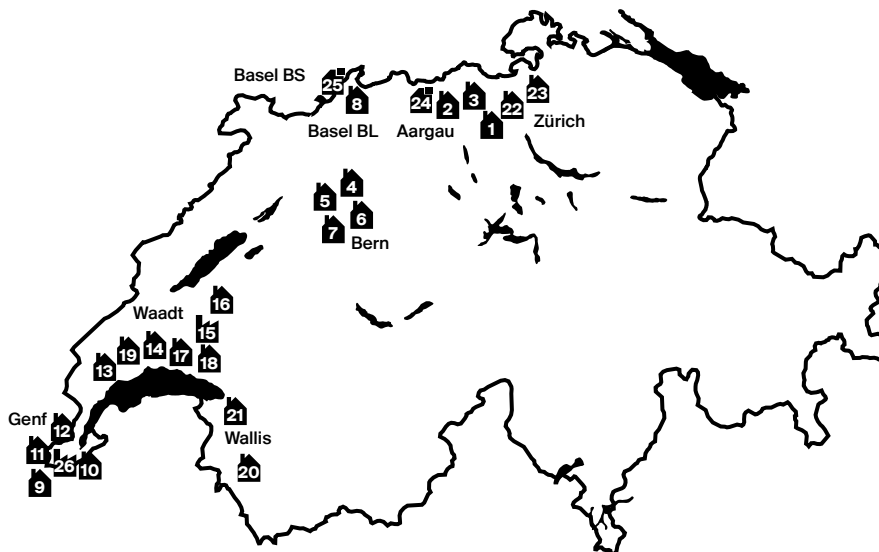


### nach Objektstrategien



### Geografische Verteilung der Objekte

Wohnen   
 Komerziell   
 Neubauprojekt



# Inventar der Grundstücke per 30. Juni 2014

Nr.	Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
<b>Wohnliegenschaften</b>										
1	Bergdietikon	Egelseestrasse 8	AG	1983	7	-	3'122'300	3'116'000	169'448	1.7%
2	Holderbank	Buchenweg 12	AG	2014	18	-	5'445'000	5'550'000	2'780	0.0%
3	Oberrohrdorf	Badenerstrasse 6/8/10/12	AG	1963	32	-	5'104'700	4'980'000	355'399	1.9%
4	Burgdorf	Eyfeldweg 1/3	BE	1956	18	-	2'341'100	2'450'000	147'888	1.9%
5	Hindelbank	Unterdorfweg 6/8	BE	1965	12	-	2'563'600	2'597'000	150'810	0.0%
6	Lyssach	Lindematte 1-7, Burgdorfstrasse 3	BE	1981	53	-	14'527'500	14'966'000	840'012	9.8%
7	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 76 c/d/e	BE	1996	24	-	8'432'400	8'820'000	510'811	13.5%
8	Pratteln	Augsterheglstrasse 52/56	BL	1964	14	-	4'235'300	4'252'000	235'011	4.6%
9	Bernex	Chemin de Pré-Polly 12	GE	1977	6	-	2'256'900	2'280'000	39'970	0.0%
10	Grand-Lancy	Communes-Réunies 62/76	GE	1967	162	9	32'987'500	33'640'000	523'506	1.4%
11	Meyrin	Avenue François Besson 22	GE	1974	28	1	7'459'900	7'888'000	435'217	0.0%
12	Meyrin	Avenue de Mategnin 67/69	GE	1967	34	-	10'877'900	11'430'000	636'524	8.9%
13	Etoy	Chemin du Clos Devant 2/4	VD	1992	24	2	8'982'400	9'033'000	520'363	2.3%
14	Lausanne	Chemin Aimé Steinlen 10	VD	2002	12	-	5'960'100	6'335'000	335'867	2.4%
15	Mézières	Chemin de l'Ancien Tram 2/4/6/8/10	VD	2012	55	-	17'847'300	18'110'000	1'053'649	0.6%
16	Payerne	Rue de la Gare 4/4bis	VD	1993	24	3	6'040'400	6'121'000	367'131	3.1%
17	Servion	Chemin du Moléson 1/3/5/7	VD	1992	16	12	6'120'500	6'203'000	230'715	2.8%
18	Servion	Route du Vieux Collège 5/7	VD	1991	39	-	10'753'400	10'900'000	391'493	0.4%
19	St-Prex	Chemin du Cherrat 8	VD	1974	19	-	4'167'700	4'213'000	117'052	0.0%
20	Martigny	Rue des Finettes 32	VS	1975	67	-	12'371'700	12'490'000	664'893	0.9%
21	Vouvry	Rue du Vieux Port 5-7	VS	1964	45	-	8'083'300	8'760'000	545'857	3.7%
22	Oberengstringen	Zürcherstrasse 153	ZH	1951	9	-	2'260'700	2'227'000	128'748	1.2%
23	Rümlang	Friedackerstrasse 7	ZH	1955	6	-	1'493'700	1'485'000	89'424	0.0%
<b>Neubauprojekte</b>										
24	Holderbank	Buchenweg 13-15	AG	2014	51	-	13'141'350	13'141'350	-	n/a
25	Basel	Erlenmatt	BS	2015	48	-	9'837'335	9'837'335	-	n/a
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>										
26	Meyrin	Chemin de Grenet 18	GE	1995	1	2	10'989'700	11'560'000	644'704	0.0%
<b>Gesamttotal</b>					824	29	217'403'685	222'384'685	9'137'272	3.41%



**Wohnliegenschaften**



**1 AG, Bergdietikon**

Egelseestrasse 8

Verkehrswert: 3'116'000 / Whg. 7 / KF -



**2 AG, Holderbank**

Buchenweg 12

Verkehrswert: 5'550'000 / Whg. 18 / KF -



**3 AG, Oberrohrdorf**

Badenerstrasse 6/8/10/12

Verkehrswert: 4'980'000 / Whg. 32 / KF -



**4 BE, Burgdorf**

Eyfeldweg 1/3

Verkehrswert: 2'450'000 / Whg. 18 / KF -



**5 BE, Hindelbank**

Unterdorfweg 6/8

Verkehrswert: 2'597'000 / Whg. 12 / KF -



**6 BE, Lyssach**

Lindematte 1-7, Burgdorfstr. 3

Verkehrswert: 14'966'000 / Whg. 53 / KF -

15



**7 BE, Urtenen-Schönbühl**  
Grubenstrasse 76 c/d/e  
Verkehrswert: 8'820'000 / Whg. 24 / KF -



**8 BL, Pratteln**  
Augsterheglstrasse 52/56  
Verkehrswert: 4'252'000 / Whg. 14 / KF -



**9 GE, Bernex**  
Chemin de Pré-Polly 12  
Verkehrswert: 2'280'000 / Whg. 6 / KF -



**10 GE, Grand-Lancy**  
Av. de Communes-Réunies 62/76  
Verkehrswert: 33'640'000 / Whg. 162 / KF 9



**11 GE, Meyrin**  
Avenue François Besson 22  
Verkehrswert: 7'888'000 / Whg. 28 / KF 1



**12 GE, Meyrin**  
Avenue de Mategnin 67/69  
Verkehrswert: 11'430'000 / Whg. 34 / KF -



**13 VD, Etoy**  
Chemin du Clos Devant 2/4  
Verkehrswert: 9'033'000 / Whg. 24 / KF 2



**14 VD, Lausanne**  
Chemin Aimé Steinlen 10  
Verkehrswert: 6'335'000 / Whg. 12 / KF -



**15** VD, Mézières

Chemin de l'Ancien Tram 2/4/6/8/10  
Verkehrswert: 18'110'000 / Whg. 55 / KF -



**16** VD, Payerne

Rue de la Gare 4/4bis  
Verkehrswert: 6'121'000 / Whg. 24 / KF 3



**17** VD, Servion

Chemin du Moléson 1/3/5/7  
Verkehrswert: 6'203'000 / Whg. 16 / KF 12



**18** VD, Servion

Route du Vieux Collège 5/7  
Verkehrswert: 10'900'000 / Whg. 39 / KF -



**19** VD, St-Prex

Chemin du Cherrat 8  
Verkehrswert: 4'213'000 / Whg. 19 / KF -



**20** VS, Martigny

Rue des Finettes 32  
Verkehrswert: 12'490'000 / Whg. 67 / KF -



**21** VS, Vouvry

Rue du Vieux Port 5-7  
Verkehrswert: 8'760'000 / Whg. 45 / KF -



**22** ZH, Oberengstringen

Zürcherstrasse 153  
Verkehrswert: 2'227'000 / Whg. 9 / KF -



17



**23 ZH, Rümlang**

Friedackerstrasse 7

Verkehrswert: 1'485'000 / Whg. 6 / KF-

**Neubauprojekte**



**24 AG, Holderbank**

Buchenweg 13-15

Anlagekosten: 13'141'350 / Whg. 51 / KF-



**25 BS, Basel**

Erlenmatt

Anlagekosten: 9'837'335 / Whg. 48 / KF-

**Kommerziell  
genutzte Liegenschaften**



**26 GE, Meyrin**

Chemin de Grenet 18

Verkehrswert: 11'560'000 / Whg. 1 / KF2

## Jahresrechnung Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

### Bilanz

<b>Aktiven</b>	30.06.2013 CHF	30.06.2014 CHF
<b>Übrige Aktiven</b>		
Flüssige Mittel	1'350'373	405'476
Kurzfristige Forderungen	1'905'681	1'969'629
Aktive Rechnungsabgrenzungen	124'656	381'553
<b>Total übrige Aktiven</b>	<b>3'380'710</b>	<b>2'756'658</b>
<b>Immobilien</b>		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inkl. Land)	6'028'574	22'978'685
Fertige Bauten	135'981'000	199'406'000
<b>Total Immobilien</b>	<b>142'009'574</b>	<b>222'384'685</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>145'390'284</b>	<b>225'141'343</b>

<b>Passiven</b>	30.06.2013 CHF	30.06.2014 CHF
<b>Fremdkapital</b>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1'348'206	5'442'184
Passive Rechnungsabgrenzungen	811'201	877'204
Latente Steuern	1'747'935	2'100'300
Hypotheken	19'647'942	39'355'007
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>23'555'284</b>	<b>47'774'695</b>
<b>Nettovermögen</b>	<b>121'835'000</b>	<b>177'366'648</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>145'390'284</b>	<b>225'141'343</b>

## Erfolgsrechnung

	01.07.2012 - 30.06.2013 CHF		01.07.2013 - 30.06.2014 CHF	
<b>Mietertrag netto</b>	<b>5'938'407</b>	<b>95.9%</b>	<b>8'825'561</b>	<b>96.6%</b>
Soll Mietertrag	6'195'436	100.0%	9'137'272	100.0%
Minderertrag Leerstand	-249'787	-4.0%	-311'478	-3.4%
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkosten	-7'242	-0.1%	-233	0.0%
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>-597'406</b>	<b>-9.6%</b>	<b>-981'607</b>	<b>-10.7%</b>
Instandhaltung	-472'814	-7.6%	-811'097	-8.9%
Instandsetzung	-124'592	-2.0%	-170'510	-1.9%
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>-1'075'967</b>	<b>-17.4%</b>	<b>-1'335'815</b>	<b>-14.6%</b>
Ver- und Entsorgungskosten	-1'326	0.0%	1'667	0.0%
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-222'556	-3.6%	-454'974	-5.0%
Forderungsverluste, Delkredereveränderungen	0	0.0%	-72'590	-0.8%
Versicherungen	-67'987	-1.1%	-122'741	-1.3%
Bewirtschaftungshonorare	-307'316	-5.0%	-413'529	-4.5%
Vermietungs- und Insertionskosten	-133'351	-2.2%	-41'902	-0.5%
Übriger operativer Aufwand	-161'736	-2.6%	-84'436	-0.9%
Steuern und Abgaben	-181'695	-2.9%	-147'310	-1.6%
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>4'265'034</b>	<b>68.9%</b>	<b>6'508'139</b>	<b>71.2%</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>267'247</b>	<b>4.3%</b>	<b>396'677</b>	<b>4.3%</b>
Aktivzinsen	436		1'727	
Ertrag Ausgabekommission	141'555		245'197	
Aktivierte Bauzinsen	0		132'197	
Übrige Erträge	125'256		17'556	

→

	01.07.2012 - 30.06.2013 CHF		01.07.2013 - 30.06.2014 CHF	
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-56'478</b>	-0.9%	<b>-256'957</b>	-2.8%
Hypothekarzinsen	-54'339		-251'254	
Sonstige Passivzinsen und Spesen	-2'139		-5'703	
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-544'061</b>	-8.8%	<b>-850'877</b>	-9.3%
Honorar Geschäftsführung	-413'264		-676'509	
Honorare Anlagekomitee	-5'400		-5'400	
Vergütung an Verwaltungsrechnung	-61'000		-72'000	
Schätzungsaufwand	-27'406		-45'076	
Revisionsaufwand	-25'000		-38'588	
Übriger Verwaltungsaufwand	-11'991		-13'304	
<b>Ertrag/Aufwand aus Mutation Ansprüche</b>	<b>677'295</b>		<b>1'327'420</b>	
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgaben	688'978		1'327'420	
Ausrichtung laufender Erträge bei Rücknahmen	-11'683		0	
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>4'609'037</b>		<b>7'124'402</b>	
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0		0	
<b>Realisierter Erfolg Berichtsperiode</b>	<b>4'609'037</b>		<b>7'124'402</b>	
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne (netto)</b>	<b>1'503'543</b>		<b>695'362</b>	
Nicht realisierte Kapitalgewinne	2'792'754		1'598'723	
Nicht realisierte Kapitalverluste	-754'792		-550'996	
Veränderung latente Steuern	-534'419		-352'365	
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>6'112'580</b>		<b>7'819'764</b>	
<b>Verwendung des Erfolges</b>				
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	6'112'580		7'819'764	
Übertrag auf Kapitalkonto	6'112'580		7'819'764	

## Entwicklung Anspruchsbestand

	01.07.2012 -30.06.2013	01.07.2013 -30.06.2014
	Ansprüche	Ansprüche
Bestand zu Beginn des Rechnungsjahres	62'967.6798	108'773.1128
Ausgaben	47'031.3528	42'454.3308
Rücknahmen	1'225.9198	0
Bestand am Ende der Rechnungsperiode	108'773.1128	151'227.4436
Gekündigt	0	0

## Veränderung Nettovermögen

	01.07.2012 -30.06.2013	01.07.2013 -30.06.2014
	CHF	CHF
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	66'720'678	121'835'000
Rücknahme von Ansprüchen	0	0
Ausgabe von Ansprüchen	49'001'742	47'711'884
Ausschüttungen	0	0
Gesamterfolg	6'112'580	7'819'764
Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode	121'835'000	177'366'648

## Verwaltungsrechnung

### Bilanz

<b>Aktiven</b>	<b>30.06.2013</b> CHF	<b>30.06.2014</b> CHF
Flüssige Mittel	5'726	22'255
Forderungen gegenüber Anlagegruppe	56'672	72'571
Übrige Forderungen	23'310	22'916
Aktive Rechnungsabgrenzung	7'062	7'221
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>92'770</b>	<b>124'962</b>
Gründungs- und Organisationskosten	21'640	16'230
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>21'640</b>	<b>16'230</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>114'410</b>	<b>141'192</b>

<b>Passiven</b>	<b>30.06.2013</b> CHF	<b>30.06.2014</b> CHF
Passive Rechnungsabgrenzung	13'950	39'650
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>13'950</b>	<b>39'650</b>
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Gewinnvortrag	1'178	460
Erfolg Geschäftsjahr	-718	1'082
<b>Total Stiftungskapital</b>	<b>100'460</b>	<b>101'542</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>114'410</b>	<b>141'192</b>

## Erfolgsrechnung

<b>Ertrag</b>	01.07.2012 -30.06.2013 CHF	01.07.2013 -30.06.2014 CHF
Beiträge Anlagegruppe	61'000	72'000
Zinsertrag	19	18
<b>Total Ertrag</b>	<b>61'019</b>	<b>72'018</b>

<b>Aufwand</b>	01.07.2012 -30.06.2013 CHF	01.07.2013 -30.06.2014 CHF
Stiftungsrat und Anlegerversammlung	28'595	26'038
Revisionsaufwand	7'068	3'550
Aufsicht	5'140	10'698
Beitrag KGAST und ASIP	13'262	14'283
Verwaltungsaufwand	2'262	10'957
Abschreibung Gründungs- und Organisationskosten	5'410	5'410
<b>Total Aufwand</b>	<b>61'737</b>	<b>70'936</b>
<b>Erfolg Geschäftsjahr</b>	<b>-718</b>	<b>1'082</b>

# Anhang

## 1. Grundlagen und Organisation

### Rechtsform und Zweck

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

Die Patrimonium Anlagestiftung hat ihren Sitz in Baar ZG und wurde am 23. Oktober 2009 gegründet. Sie führt die Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz und bietet die Anlagegruppe Mezzanine KMU Schweiz an.

### Urkunden und Reglemente

Inkrafttreten/Revision

Statuten	18.11.2013
Stiftungsreglement	18.11.2013
Organisationsreglement	01.01.2014
Richtlinien zur Loyalität und Integrität	01.01.2014
Entschädigungsreglement	01.01.2014
Anlagerichtlinien Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz	29.06.2011
Leitbild Nachhaltigkeit	03.11.2009
Kostenreglement Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz	01.01.2014
Anlagerichtlinien Anlagegruppe Mezzanine KMU Schweiz	01.01.2013
Prospekt Anlagegruppe Mezzanine KMU Schweiz	01.01.2013
Kostenreglement Anlagegruppe Mezzanine KMU Schweiz	01.01.2013

### Organisation

Die Organe der Stiftung sind die Anlegerversammlung, der Stiftungsrat und die Revisionsstelle. In den Statuten, im Stiftungsreglement und im Organisationsreglement sind die Aufgaben und Kompetenzen festgelegt. Der Stiftungsrat besteht aus mindestens fünf Mitgliedern und konstituiert sich selbst. Der Stiftungsrat und die Revisionsstelle werden jährlich durch die Anlegerversammlung gewählt. Eine aktuelle Übersicht über die Organisation und Organe ist auf Seite sechs 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 Stiftungssatzungen sowie der Weisungen des Stiftungsrates.

Ruedi Stutz*	Geschäftsführer Patrimonium Anlagestiftung
Stéphane Bonvin	Managing Director Real Estate
Hans Peter Berchtold*	Business Development Manager
Armin Gote	Portfolio Manager
Karl Budinsky	Junior Portfolio Manager
Gaël Thomas*	Technical Manager
Ana De Almeida	Technical Manager
Evelyne Ogger*	Financial Controller

\*Zeichnungsberechtigung kollektiv zu zweien mit einem Stiftungsrat

Die Bieri Verwaltungs AG, Oberwil-Lieli unterstützt die Patrimonium Asset Management AG im Bereich der Buchführung, Finanzen, Controlling und Administration.

### **Risikomanagement und Compliance**

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

Der Geschäftsführer und der Compliance Officer überwachen die Einhaltung der gesetzlichen, regulatorischen und internen Vorschriften sowie die Beachtung von marktüblichen Standards und Standesregeln. Das Investment Controlling überprüft 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 seit Lancierung ihrer ersten Anlagegruppe Mitglied der KGAST und hat sich damit deren Qualitätsstandards unterstellt.

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

### **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 des ASIP und verpflichtet sich damit im Rahmen der ASIP-Charta zur Einhaltung der Grundsätze aller Loyalitäts- und Integritätsvorschriften des BVG.

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

### **Rechnungslegungsstandard**

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

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

Buchführung, Bilanzierung und Bewertung erfolgen nach den Vorschriften des Schweizerischen Obligationenrechts (OR), der Verordnung über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVV 2) und der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV). Für die Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz und die Verwaltungsrechnung wird je gesondert Buch geführt. Flüssige Mittel, kurzfristige Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Hypotheken werden zum Nominalwert bilanziert. Abgrenzungen werden gemäss letztem Kenntnisstand der Geschäftsführung berücksichtigt. Für allfällige Ausfallrisiken werden Wertberichtigungen gebildet.

Fertige Bauten werden mindestens einmal jährlich durch den unabhängigen Schätzungsexperten nach der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF) bewertet und zum ermittelten Wert bilanziert. Unterjährig geschätzte Werte werden im Jahresabschluss übernommen, sofern keine wesentlichen Änderungen seit der Schätzung ersichtlich sind. Angefangene Bauten werden zu den effektiven Anlagekosten abzüglich allfälliger Abschreibungen «at cost» bilanziert. Der Kurzbericht des Schätzungsexperten Wüest & Partner AG ist auf Seite 32 abgedruckt. Die latenten Grundstückgewinnsteuern werden anhand der Marktwertänderungen und der Besitzdauer pro Objekt ermittelt und bilanziert.

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

Der Nettoinventarwert (NAV) pro Anspruch wird monatlich anfangs Monat publiziert. Der NAV wird auf Basis der Erwartungsrechnung berechnet. Die Immobilien werden jährlich mindestens einmal neu bewertet. Allfällige Wertveränderungen der Immobilien werden zum Zeitpunkt der Neuschätzung im NAV berücksichtigt. Der 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 Nettoergebnisses 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 sechs aufgeführt.

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

Bei der Verwaltung der Liegenschaften wird die Patrimonium Asset Management AG durch die Firmen Niederer Immobilien und Verwaltungen AG, Ostermündigen, Baumann Verwaltungen und Treuhand AG, Bern, und Régie du Rhône SA, Lancy, unterstützt. Das Neubauprojekt in Holderbank (AG) wird mit Muntana AG, Obergösgen, als Totalunternehmer (TU) realisiert. Für die Baubegleitung wurde die Firma Realit AG, Lenzburg, zugezogen. Das Neubauprojekt Erlenmatt in Basel (BS) wird mit Losinger Marazzi AG, Basel, als Totalunternehmer (TU) realisiert. Für die Baubegleitung wurde die Firma Zwimpfer & Partner AG, Basel, zugezogen.

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.

#### **Sacheinlagen**

Der Bericht zur Sacheinlage des Mehrfamilienhauses in Bernex der Fondation Genesis ist auf Seite 8 aufgeführt. Die Revisionsstelle hat die Sacheinlage geprüft und die Einhaltung der gesetzlichen und reglementarischen Vorschriften bestätigt.

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

Das Nettoergebnis aus der Vermögensanlage (Gesamterfolg des Rechnungsjahres) geht aus der Erfolgsrechnung der Anlagegruppe auf den Seiten 19 und 20 hervor. Auf den Seiten 7 bis 9 sind die Anlagetätigkeit und Ergebnisse erläutert.

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

#### **Hypotheken**

Es besteht eine Rollover-Hypothek mit einer Rahmenlaufzeit von einem Jahr mit einer Benutzung von aktuell CHF 39'155'007 (Vorjahr CHF 19'647'942) per 30.06.2014. Die Verzinsung beträgt 0.75% p.a. Im Zuge des Kaufs einer Liegenschaft wurde eine Festhypothek über CHF 200'000 mit Laufzeit bis am 2. November 2015 und Verzinsung von 1.26% übernommen.

#### **Ertrag Ausgabekommission**

Bei der Ausgabe von Ansprüchen im Geschäftsjahr 2013 – 2014 wurde zugunsten der Anlagegruppe eine Kommission von 0.5% (Vorjahr 0.5%) erhoben.

#### **Honorar Geschäftsführung**

Für die Leitung und Verwaltung der Anlagestiftung und die Vermögensver-

waltung 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. Als Basis sind die durchschnittlichen Monatsendwerte des Anlagevermögens der Anlagegruppe für die Berechnung massgebend. Im Geschäftsjahr 2013 - 2014 wurde der Anlagegruppe eine reduzierte Management Fee in Höhe von 0.38% (Vorjahr 0.37%) belastet.

#### **Honorare Anlagekomitee**

Die Honorare für die Mitglieder des Anlagekomitees Immobilien richten sich nach dem Entschädigungsreglement. Die Entschädigungen der Mitglieder betragen pauschal CHF 2'500 pro Amtsjahr. Das Mitglied von Patrimonium Asset Management AG hat im Geschäftsjahr 2013 - 2014 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 Holderbank eine Kommission von 0.74% der Gesamtkosten des ersten der vier fertiggestellten Mehrfamilienhauses belastet. Für das Neubauprojekt in Basel wurde keine Kommission belastet oder zurückgestellt. Für Renovationen und Umbauten wurden der Anlagegruppe im abgelaufenen Geschäftsjahr Kommissionen von 1.5% des Investitionsvolumens von CHF 400'009 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 0.61% (Vorjahr 0.63%) des Transaktionsvolumens belastet.

## 5. Erläuterungen zu Positionen der Verwaltungsrechnung

### Stiftungsrat und Anlegerversammlung

Die Honorare für die Stiftungsräte richten sich nach dem Entschädigungsreglement. Die Entschädigung des Präsidenten beträgt CHF 13'000. Die Mitglieder des Stiftungsrates, die von einer Vorsorgeeinrichtung delegiert sind, erhalten eine pauschale Entschädigung von CHF 3'000 pro Amtsjahr. Mitglieder des Stiftungsrates, die nicht von einer Vorsorgeeinrichtung bzw. einem Unternehmen delegiert sind, erhalten eine pauschale Entschädigung von CHF 5'000 pro Amtsjahr. Die Vertreter der Stifterin Patrimonium AG haben im Geschäftsjahr 2013 – 2014 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 142.4 Mio. (Vorjahr CHF 79,5 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 3.0 Mio. (Vorjahr CHF 15.4 Mio.) und beim Neubauprojekt Erlenmatt, Basel (BS), eine nicht bilanzierte offene Verpflichtung in der Höhe von CHF 9.1 Mio. (Vorjahr CHF 17.5 Mio.).

## 8. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem Bilanzstichtag 30. Juni 2014 und dem 22. August 2014 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche sich auf die vorliegende Jahresrechnung auswirken.

## 31

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

Der Stiftungsrat der Patrimonium Anlagestiftung hat den vorliegenden Jahresbericht 2013 – 2014 am 22. August 2014 beraten. Er unterbreitet ihn mit dem vorliegenden Inhalt und in der vorliegenden Form der Anlegerversammlung der Patrimonium Anlagestiftung zur Beschlussfassung und Genehmigung.

## Wüest & Partner

### Patrimonium Anlagestiftung

#### Kurzbericht des Immobilien-Schätzungsexperten per 30. Juni 2014

- 1 **Auftrag**

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

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

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

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

Liegenschaften im Bau 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**

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

Genf/Zürich, den 5. August 2014

Wüest & Partner AG



Nabil Aziz (Partner)



Andreas Ammann (Partner)



## Bericht der Revisionsstelle



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

BDO AG  
Fabrikstrasse 50  
8031 Zürich

### **Bericht der Revisionsstelle**

An die Anlegerversammlung der

der Patrimonium Anlagestiftung, Baar

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Patrimonium Anlagestiftung bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz (Seiten 18 bis 21), Bilanz und Erfolgsrechnung der Verwaltungsrechnung (Seiten 22 bis 23) und Anhang (Seiten 24 bis 31), für das am 30. Juni 2014 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 2014 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, 22. August 2014

BDO AG

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Stalder'.

Peter Stalder  
Leitender Revisor

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'U. Pürro'.

Urban Pürro

Zugelassener Revisionsexperte

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)