

**Patrimonium Anlagestiftung
«Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz»**

Jahresbericht 2009 – 2011



Inhalt

Jahresbericht	2
Wichtige Kennzahlen	3
Organisation und Organe	4
Anlagegruppe «Wohnimmobilien Schweiz»	5
- Anlagestrategie	
- Anlagetätigkeit	
- Ankäufe, Verkäufe und Projekte im Bau	
- Liegenschaftsverzeichnis per 30.06.2011	
Jahresrechnung der Anlagegruppe «Wohnimmobilien Schweiz»	9
- Bilanz	
- Erfolgsrechnung	
- Entwicklung des Anteilbestandes, Veränderung des Nettovermögens	
Verwaltungsrechnung	12
- Bilanz	
- Erfolgsrechnung	
Anhang zur Jahresrechnung	13
- Grundlagen und Organisation	
- Grundsätze der Rechnungslegung	
- Erläuterung Vermögensanlage, Nettoergebnis und weitere Positionen	
Bericht der Schätzungsexperten	19
Bericht der Revisionsstelle	20

Jahresbericht

Geschätzte Anleger

Wir freuen uns sehr, Ihnen den ersten Jahresbericht für das per 30. Juni 2011 abgeschlossene Geschäftsjahr aushändigen zu können.

Dieses erste Geschäftsjahr der Patrimonium Anlagestiftung stand ganz im Zeichen des Aufbaus der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz. Mit der Lancierung per 31. Dezember 2010 und dem weiteren Aufbau der Anlagegruppe seit anfangs Jahr wurde das Berichtsjahr erfolgreich abgeschlossen. Per 30. Juni 2011 zählt die Anlagestiftung 14 Vorsorgeeinrichtungen als Anleger und hat damit eine gute Grundlage für das weitere Wachstum der noch jungen Stiftung gelegt.

Die Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz wurde per Ende 2010 mit einer Sacheinlage und der Übernahme eines ersten Bauprojektes erfolgreich lanciert. Aufgrund der aus der Sacheinlage übernommenen Liegenschaften flossen der Anlagegruppe ab 1. Januar 2011 Mieterträge zu, womit bereits im ersten operativen halben Jahr eine gute Performance erreicht wurde. Mit der Steigerung des Nettoinventarwertes (NAV) von CHF 1'000 auf CHF 1'023.28 pro Anteil wurde in dieser Periode eine Anlagerendite von 2.33% erzielt. Das Anlagevermögen der Anlagegruppe beträgt per Abschluss des Geschäftsjahres CHF 42.9 Millionen. Zusammen mit den offenen Kapitalzusagen von CHF 48.2 Millionen verfügt die Anlagegruppe per 30. Juni 2011 insgesamt über Kapital von CHF 91.1 Millionen.

Die Strategie, ein junges und nachhaltiges Portfolio gesamtschweizerisch aufzubauen, wird weiter konsequent verfolgt. Der Fokus der Anlagetätigkeit liegt dabei auf Regionen mit gutem demographischem Wachstumspotenzial und auf Wohnliegenschaften im unteren und mittleren Mietpreissegment. Mit Ankäufen von Bestandesliegenschaften und der gezielten Projektentwicklung streben wir auch im nächsten Geschäftsjahr eine gute laufende Rendite an. Die Anlagegruppe bleibt für Kapitalzusagen geöffnet.

Gleichzeitig mit der Lancierung der ersten Anlagegruppe trat die Patrimonium Anlagestiftung per Anfang 2011 der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) bei. Wir verpflichten uns damit zur Einhaltung der hohen Qualitätsstandards der KGAST und zu umfassender Transparenz. Der Stiftungsrat und die Geschäftsführung unterstützen die gemeinsamen Ziele und Werte der Vereinigung.

Auf strategischer Ebene hat der Stiftungsrat dieses Jahr beschlossen, die Patrimonium Anlagestiftung neu als polythematische Anlagestiftung auszurichten. Diese Änderung bedingt eine Anpassung der Statuten und ein neues Reglement, welche beide der Anlegerversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Die geplante Änderung wird es der Anlagestiftung ermöglichen, auch Anlagegruppen, die nicht in der Kategorie Immobilien sind, zu lancieren.

Für Ihr Vertrauen, das Sie der Patrimonium Anlagestiftung entgegengebracht haben, bedanken wir uns – auch im Namen der Stiftungsräte – recht herzlich.

Baar, 29. August 2011

Alfred Theiler
Präsident des Stiftungsrats

Ruedi Stutz
Geschäftsführer

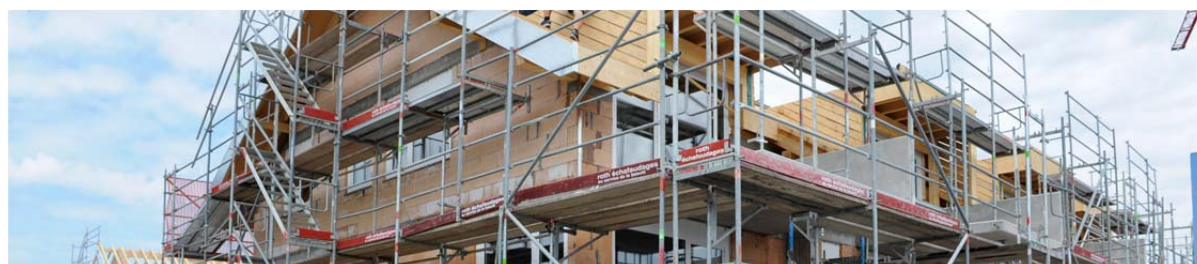
Wichtige Kennzahlen

Anlagegruppe «Wohnimmobilien Schweiz»

Vermögens-Kennzahlen	30.06.2011
Nettovermögen in CHF	38'757'727
Anzahl Anteile	37'876.06
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung in CHF	1'023.28
Ausschüttung je Anspruch in CHF	0.00
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung in CHF	1'023.28
<hr/>	
Performance-Kennzahlen	2009/2011
Mietzinsausfallquote	5.23%
Fremdfinanzierungsquote	6.61%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	64.32%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA})	0.77%
Eigenkapitalrendite (ROE)	4.59%
Ausschüttungsrendite	-
Ausschüttungsquote	-
Anlagerendite (31.12.2010 – 30.06.2011)	2.33%

Die Anlagegruppe wurde am 31.12.2010 lanciert. In der Berechnung der Kennzahlen sind die Kosten des ersten Geschäftsjahres seit Gründung der Stiftung, 23.10.2009, berücksichtigt. Die Erträge werden thesaurierend jährlich zum Vermögen geschlagen. Die Berechnung der Performance-Kennzahlen richtet sich nach der Fachinformation «Kennzahlen von Immobilien-Anlagegruppen in Anlagestiftungen» der KGAST, Fassung vom 1. April 2010.

Wertpapiernummern	Valoren-Nr.	ISIN
Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz	11258967	CH0112589673



Organisation und Organe

Gesellschaft

Patrimonium Anlagestiftung ist eine Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. ZGB. Die Stiftung kann mehrere Anlagegruppen führen, die voneinander wirtschaftlich unabhängig sind. Zurzeit wird nur eine Anlagegruppe geführt, die Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz.

Stiftungsrat

Alfred Theiler, Wallisellen, Präsident
Didier Praz, Pensionskasse Amcor, Mitglied
Yves Cuendet, Lausanne, Mitglied
Dr. Daniel C. Heine, Patrimonium AG, Mitglied
Christoph Syz, Patrimonium AG, Mitglied

Anlagekommission Immobilien

Catherine Dubey, Patrimonium AG, Vorsitzende
Alberto Romaneschi, Romaneschi & Partners, Mitglied
Jean-Lou Rivier, Architekt, Mitglied

Geschäftsführer

Ruedi Stutz, Patrimonium AS Advisors AG

Geschäftsführung

Patrimonium AS Advisors AG, Baar

Compliance Office

Patrimonium Compliance Office

Accounting

Ernst & Young AG, Bern

Revisionsstelle

BDO AG, Zürich

Aufsichtsbehörde

Bundesamt für Sozialversicherungen, Bern

Schätzungsexperten

Wüest & Partner AG, Zürich/Genf

Anlagegruppe «Wohnimmobilien Schweiz»

Anlagestrategie

In der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz wird eine «Kauf/Bau und Halten»-Strategie mit dem Ziel der langfristigen Wertsteigerung verfolgt. Die Performance der Anlagegruppe setzt sich aus regelmässigen Mieteinnahmen und der Wertänderung der Liegenschaften zusammen.

Die Investitionsstrategie umfasst den Ankauf von bestehenden Liegenschaften, welche ein Mietzinssteigerungspotential aufweisen und die sofort Mieteinnahmen generieren und der Erstellung von Neubauten. Grundlage der Anlagestrategie bilden die Anlagerichtlinien und das Leitbild Nachhaltigkeit.

Als Investitionsstandorte werden Regionen gewählt, die ein gutes demographisches Entwicklungspotenzial aufweisen. Der Fokus der Anlagestrategie liegt auf Wohnliegenschaften sowie gemischt genutzte Liegenschaften im tiefen bis mittleren Mietpreissegment.

Anlagetätigkeit

In der Berichtsperiode wurde eine Sacheinlage im Betrag von CHF 25.2 Millionen getätigt und von den Anlegern zugesagtes Kapital in der Höhe von insgesamt CHF 12.75 Millionen abgerufen und damit eine Bestandsliegenschaft im Kanton Genf und ein Bauprojekt im Kanton Waadt erworben. Die noch nicht abgerufenen Kapitalzusagen belaufen sich auf CHF 48.2 Millionen.

Im Rahmen der Sacheinlage wurden im Kanton Bern drei Liegenschaften übernommen. Die Objekte sind reine Wohnliegenschaften mit Mietwohnungen und liegen in Burgdorf, Lyssach und Urtenen-Schönbühl. Geringe Leerstände sind temporär und ergeben sich aus Wartefristen bis zur Anschlussvermietung im Rahmen der üblichen Mieterrotation.

Die Liegenschaft im Kanton Genf liegt in der Gemeinde Meyrin, einem typischen Wohngebiet für Haushalte mit mittleren Einkommen. Rund 12% der Mieteinnahmen stammen aus Detailhandelsflächen. Dies ist das einzige Gebäude im Portfolio, das Mieteinnahmen aus Nicht-Wohnnutzung erzielt. Die tiefen Wohnungsmieten bieten ein deutliches Steigerungspotenzial, das mittelfristig im Zuge von natürlicher Mieterrotation und Wert vermehrenden Renovationen realisiert werden kann.

Das Bauprojekt im Kanton Waadt liegt in Mézières, im Grossraum Lausanne. Die fünf Mehrfamilienhäuser mit Einstellhalle sind im Bau und werden voraussichtlich im Frühjahr 2012 fertiggestellt.

Vom gesamten Investitionsvolumen entfallen rund 63% auf den Kanton Bern, rund 18% auf den Kanton Genf und rund 19% auf den Kanton Waadt. Die erworbenen Bestandsliegenschaften weisen ein durchschnittliches Mietzinspotenzial von rund 23% auf. Der durchschnittliche Diskontsatz (nach Marktwerten gewichtet) liegt risikogerecht bei 4.66%.



Ankäufe, Verkäufe und Projekte im Bau

Folgende Liegenschaften wurden in der Berichtsperiode erworben, verkauft oder befinden sich im Bau:

Ankäufe	Marktwerte CHF
Eyfeldweg 1/3, Burgdorf (BE)	2'415'000
Lindenmatte 1-7 und Burgdorfstr. 6, Lyssach (BE)	15'188'000
Grubenstr. 76 c/d/e, Urtenen-Schönbühl (BE)	8'720'000
Avenue François Besson 22, Meyrin (GE)	7'520'000
Total Ankäufe	33'843'000
Verkäufe	
keine	0
Projekte im Bau	
Chemin de l'Ancien Tram 2-10, Mézières (VD)	7'784'746
Total Projekte im Bau	7'784'746

Die ersten Anlagen wurden mit Lancierung der Anlagegruppe per Ende 2010 getätigt.

Neubau von 55 Wohneinheiten in Mézières (VD)

In Mézières hat die Anlagegruppe ein bereits angefangenes Bauprojekt erworben. Das Projekt umfasst 5 Mehrfamilienhäuser mit 55 Wohnungen und einer Einstellhalle mit 60 Einstellplätzen. Das gesamte Investitionsvolumen beträgt rund CHF 18 Millionen. In der Berichtsperiode wurde in dieses Projekt rund CHF 7.78 Millionen investiert. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2012 geplant.

Liegenschaftsverzeichnis per 30.06.2011

Sämtliche am Stichtag gehaltenen Immobilienanlagen wurden in der Berichtsperiode erworben.



Grubenstr. 76 c/d/e, 3322 Urtenen-Schönbühl (BE)

Marktwert: CHF 8'720'000

Versicherungswert: CHF 8'121'000

Mietertrag IST: CHF 469'400

24 Wohnungen

Baujahr: 1996

Ankaufsperiode: 2009/2011



Lindenmatte 1-7 und Burgdorfstr. 6 in 3421 Lyssach (BE)

Marktwert: CHF 15'188'000

Versicherungswert: CHF 17'029'200

Mietertrag IST: CHF 851'400

53 Wohnungen

Baujahr: 1990 / 1972

Ankaufsperiode: 2009/2011



Eyfeldweg 1/3, 3400 Burgdorf (BE)

Marktwert: CHF 2'415'000

Versicherungswert: CHF 2'485'300

Mietertrag IST: CHF 130'800

18 Wohnungen

Baujahr: 1956 / Renoviert 2004

Ankaufsperiode: 2009/2011



Avenue François Besson 22, 1217 Meyrin (GE)

Marktwert: CHF 7'520'000

Versicherungswert: CHF 7'000'000

Mietertrag IST: CHF 414'500

28 Wohnungen und 1 Supermarkt

Baujahr: 1974

Ankaufsperiode: 2009/2011



Projekt im Bau:

Chemin de l'Ancien Tram 2-10, 1083 Mézières (VD)

Anlagekosten: CHF 7'784'746

Marktwert: CHF 18'000'000 (fertiggestellt)

Voraussichtlicher Mietertrag: CHF 1'090'000

55 Wohnungen und eine Einstellhalle

Fertigstellung: Frühjahr 2012

Ankaufsperiode: 2009/2011

Jahresrechnung der Anlagegruppe «Wohnimmobilien Schweiz»

Bilanz

Aktiven	30.06.2011 CHF
Übrige Aktiven	
Flüssige Mittel	842'044
Kurzfristige Forderungen	388'422
Aktive Rechnungsabgrenzungen	16'167
Total übrige Aktiven	1'246'633
Immobilien	
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	0
Angefangene Bauten (inkl. Land)	7'784'746
Fertige Bauten	33'843'000
Total Immobilien	41'627'746
Total Aktiven	42'874'378
Passiven	
Fremdkapital	
Kurzfristige Verbindlichkeiten	389'719
Passive Rechnungsabgrenzungen	184'350
Latente Steuern	792'583
Hypotheken	2'750'000
Total Fremdkapital	4'116'651
Nettovermögen	38'757'727
Total Passiven	42'874'378

Erfolgsrechnung

23.10.2009 – 30.06.2011

CHF

Mietertrag netto	700'423
Soll Mietertrag	740'847
./. Leerstand	-40'424
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkosten	0
Unterhalt Immobilien	-61'642
Instandhaltung	-61'642
Instandsetzung	0
Betriebsaufwand	-59'754
Ver- und Entsorgungskosten	0
Heiz- und Betriebskosten	-5'154
Versicherung	-10'167
Verwaltungshonorare	-33'907
Vermietungs- und Insertionskosten	-3'298
Übriger Betriebsaufwand	-134
Steuern und Abgaben	-7'094
Operatives Ergebnis	579'027
Sonstige Erträge	1'707
Aktivzinsen	1'707
Finanzierungsaufwand	0
Hypothekarzinsen	0
Verwaltungsaufwand	-130'221
Vergütung Geschäftsführung	-40'000
Vergütung an Verwaltungsrechnung	-36'000
Schätzungsaufwand	-4'104
Revisionsaufwand	-17'582
Übriger Verwaltungsaufwand	-32'535
Ertrag/Aufwand aus Mutation Anteile	41'257
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Anteilen	41'257
Nettoertrag des Rechnungsjahres	491'770

23.10.2009 – 30.06.2011

CHF

Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0
Realisierter Erfolg der Berichtsperiode	491'770
Nicht-realisierte Kapitalgewinne/-verluste	357'214
Nicht-realisierte Kapitalgewinne/-verluste	1'149'797
Veränderung latente Steuern	-792'583
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	848'984

Verwendung des Erfolges

Gesamterfolg des Rechnungsjahres	848'984
Übertrag auf Kapitalkonto	848'984

Entwicklung des Anteilbestandes

Anteile im Umlauf

Ausgegebene Anteile	37'876.0616
Gekündigte Anteile	0
Kapitalwert je Anteil	1'010.29
Nettoertrag je Anteil	12.99
Inventarwert pro Anteil vor Ausschüttung	1'023.28
Ausschüttung	0
Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	1'023.28
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Anteile	0

Veränderung des Nettovermögens

Veränderung des Nettovermögens

Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahrs	0
Ausschüttung an die Inhaber der Anteile	0
Zeichnungen	37'908'743
Rücknahmen	0
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	848'984
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahrs	38'757'727

Verwaltungsrechnung

Bilanz

Aktiven	30.06.2011 CHF
Flüssige Mittel	59'419
Forderungen gegenüber Sondervermögen	36'000
Übrige Forderungen	199
Aktive Rechnungsabgrenzung	6'759
Total Umlaufvermögen	102'378
Gründungs- und Organisationskosten	11'900
Total Anlagevermögen	11'900
Total Aktiven	114'278

Passiven

Übrige Verbindlichkeiten	4'174
Passive Rechnungsabgrenzung	9'900
Total Fremdkapital	14'074
Widmungsvermögen	100'000
Reingewinn Geschäftsjahr	204
Total Stiftungskapital	100'204
Total Passiven	114'278

Erfolgsrechnung

23.10.2009 – 30.06.2011
CHF

Ertrag	
Beiträge aus der Anlagegruppe	36'000
Zinsertrag	570
Total Ertrag	36'570
<hr/>	
Aufwand	
Organe, Anlegerversammlung	16'617
Prüfungsaufwand, Aufsicht BSV, Beitrag KGAST	7'577
Verwaltungsaufwand	9'109
Abschreibung Gründungskosten	3'063
Total Aufwand	36'366
Reingewinn Geschäftsjahr	204

Anhang zur Jahresrechnung

Grundlagen und Organisation

Rechtsgrundlagen

Patrimonium Anlagestiftung wurde am 23. Oktober 2009 gegründet und ist eine Stiftung im Sinne von Artikel 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB). Sie hat ihren Sitz in Baar (ZG). Die Aufsichtsbehörde ist das Bundesamt für Sozialversicherungen in Bern.

Die Stiftung bezweckt die gemeinsame Anlage und Verwaltung der ihr durch die Anleger anvertrauten Vorsorgegelder in Immobilien.

Es bestehen folgende rechtliche Grundlagen:

Statuten in Kraft seit 23. Oktober 2009

Anlagerichtlinien in Kraft seit 3. November 2009, geändert per 29. Juni 2011

Leitbild Nachhaltigkeit in Kraft seit 3. November 2009

Organisationsreglement in Kraft seit 3. November 2009

Kostenreglement in Kraft seit 3. November 2009, geändert per 1. Juli 2011

Entschädigungsreglement in Kraft seit 3. November 2009

Anlagegruppe

Zurzeit führt die Patrimonium Anlagestiftung die Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz. Die Anteile an dieser Anlagegruppe sind nach Art. 56 der Verordnung über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVV 2) eine kollektive Immobilien-Anlage.

Organisation

Die Organe der Stiftung sind die Anlegerversammlung, der Stiftungsrat und die Revisionsstelle. In den Statuten vom 23. Oktober 2009 und im Organisationsreglement vom 3. November 2009 sind die Aufgaben und Kompetenzen festgelegt.

Der Stiftungsrat hat mit der Patrimonium AS Advisors AG einen Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen. Patrimonium AS Advisors besorgt die laufenden Geschäfte der Stiftung im Rahmen der Statuten, der Anlagerichtlinien, des Organisations- und Kostenreglements sowie der Weisungen des Stiftungsrates. Der Stiftungsrat sorgt für die laufende Überwachung und regelmässige Berichterstattung. Ernst & Young Accounting Services AG unterstützt Patrimonium AS Advisors AG in der Anleger- und Finanzbuchhaltung.

Risikomanagement und Compliance

Die Patrimonium Anlagestiftung verfügt über ein Internes Kontrollsystem (IKS). Gemäss Art. 22 und 23 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.

Gemäss Art. 24 des Organisationsreglements ist ein Compliance Officer bestellt, der direkt dem Stiftungsrat unterstellt ist. Der Compliance Officer überwacht die Einhaltung von gesetzlichen, regulatorischen und internen Vorschriften sowie die Beachtung von marktüblichen Standards und Standesregeln.

Mitgliedschaft KGAST

Patrimonium Anlagestiftung ist Mitglied der KGAST – Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen und hat sich deren Qualitätsstandards unterstellt.

Grundsätze der Rechnungslegung

Swiss GAAP FER 26

Die Rechnungslegung erfolgt im Einklang mit Swiss GAAP FER 26.

Buchführungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Für die Anlagegruppe und die Verwaltung wird je gesondert Buch geführt. Die Rechnungslegung entspricht den gesetzlichen Bilanzvorschriften, insbesondere den Anforderungen an Anlagestiftungen des Bundesamtes für Sozialversicherungen (BSV).

Aktiven werden generell mit ihrem Marktwert ausgewiesen. Wo dieser ausnahmsweise nicht verlässlich ermittelbar ist, sind die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten massgebend.

Immobilienbewertung

Die periodische Schätzung der Immobilien ist in den Statuten der Patrimonium Anlagestiftung geregelt. Die allgemein anerkannten Richtlinien und Ausführungsbestimmungen sowie die einschlägigen gesetzlichen Vorgaben und die Praxis der Aufsichtsbehörde werden befolgt.

Die Marktwerte der Immobilien werden einzeln und mindestens einmal jährlich vom unabhängigen Bewertungsexperten, Wüest & Partner AG, geschätzt. Die dabei angewandte Methodik und die verwendeten Grundlagen sind im Bericht der Schätzungsexperten auf Seite 20 dargelegt. Die Bestandesimmobilien werden entsprechend dem von Wüest & Partner AG ermittelten Wert bilanziert. Die unterjährig geschätzten Werte werden für den Abschluss des Geschäftsjahres übernommen, sofern keine ersichtlichen wesentlichen Änderungen seit dem Stichtag der Schätzung eingetreten sind. Mindestens alle drei Jahre sowie vor dem Ankauf muss der Schätzer die zu bewertende Liegenschaft besichtigen.

Bestehende Bauten werden nach der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF) bewertet. Der nach Marktwerten gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz der bewerteten Bestandsliegenschaften beträgt 4.66%. Projekte im Bau werden zu den effektiven Anlagekosten abzüglich allfälliger Abschreibungen («at cost») bewertet.

Steuern

Mit Ausnahme der Grundstücksgewinnsteuer und liegenschaftsspezifischen Objektsteuern ist die Patrimonium Anlagestiftung nicht steuerpflichtig.

Die latenten Grundstücksgewinnsteuern werden pro Objekt ermittelt und bilanziert. Sie werden aufgrund von Marktwertänderungen, fortlaufender Besitzesdauer, sowie anderer relevanter Faktoren angepasst.

Erläuterung Vermögensanlage, Nettoergebnis und weitere Positionen

Organisation der Anlagetätigkeit

Die Anlagerichtlinien werden durch den Stiftungsrat festgelegt. Die Anlagekommission Immobilien entscheidet über die Anlage des Anlagevermögens, insbesondere über Erwerb und Verkauf sowie über Renovationen und Sanierungen von Immobilien. Entscheide über Geschäfte, welche ein Transaktionsvolumen von CHF 30 Millionen und mehr umfassen, sind dem Stiftungsrat zur Genehmigung vorzulegen.

Patrimonium AS Advisors ist im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages mit dem Asset Management der Anlagegruppe beauftragt und bereitet Investitions- und Desinvestitionsanträge zu Handen der Anlagekommission und des Stiftungsrates vor. Die Verwaltung der Liegenschaften im Kanton Bern wurde an die Firma Niederer Immobilien und Verwaltungen AG, Ostermündingen delegiert. Die Baubegleitung des Projekts in Mézières wurde an die Firma PRAGMA PARTENAIRES SA, Lausanne delegiert.

Mit Beschluss vom 29. Juni 2011 hat der Stiftungsrat die Anlagerichtlinien angepasst. Er hat beschlossen, den Namen der Anlagegruppe von Nachhaltige Wohnimmobilien Schweiz auf Wohnimmobilien Schweiz zu ändern. Die Ausrichtung auf die Nachhaltigkeit wird jedoch unverändert beibehalten und das Nachhaltigkeitsleitbild wird weiter aktiv umgesetzt. Hauptsächlich mit Blick auf mögliche Sacheinlagen werden neu kommerzielle Liegenschaften bis zu einer reglementarischen Limite von 25% zugelassen. Der Anlagefokus bleibt unverändert auf Wohnliegenschaften. Die Flexibilisierung beseitigt jedoch bei Sacheinlagen für Portfolios, die Wohn- und Geschäftliegenschaften umfassen einen Wettbewerbsnachteil gegenüber anderen Marktteilnehmern. Die reglementarisch maximal erlaubte Fremdfinanzierungsquote wurde in Einklang mit der neuen Verordnung über Anlagestiftungen (ASV) von 40% auf 50% erhöht.

Loyalität in der Vermögensverwaltung

Die Stiftungsräte, die Mitglieder der Anlagekommission, sämtliche Personen, die bei Patrimonium AS Advisors im Bereich Immobilien mit der Verwaltung der Anlagestiftung involviert sind sowie beauftragte Dritte haben der Stiftung die Einhaltung der Loyalitätsvorschriften der BVV 2 und der KGAST bestätigt.

Honorare, Provisionen, Kommissionen

Die Geltendmachung von Kosten gegenüber Anlegern und der Anlagegruppe sowie deren Bemessungsgrundlage und Höhe sind im vom Stiftungsrat am 3. November 2009 erlassenen Kostenreglement geregelt.

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen kann zugunsten des Anlagevermögens eine Kommission erhoben werden. Für Kapitalzusagen, welche im ersten Geschäftsjahr bis 30. Juni 2011 entgegengenommen wurden, wurde keine Ausgabekommission erhoben. Ab 1. Juli 2011 beträgt die Ausgabekommission 0.5%. Ab 1. Juli 2011 wurde neu eine Rücknahmekommission von 1% festgelegt. Diese Änderungen wurden vom Stiftungsrat am 29. Juni 2011 beschlossen.

Für die Leitung und Verwaltung der Stiftung durch Patrimonium AS Advisors AG wird die Anlagegruppe mit einer Management Fee in der Höhe von 0.5% per annum belastet. Massgeblich ist der arithmetische Mittelwert des Anlagevermögens zu Beginn und am Ende

eines jeden Geschäftsjahres. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde der Anlagegruppe eine reduzierte Management Fee in Höhe von 0.33% belastet.

Als Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften belastet die Patrimonium Anlagestiftung der Anlagegruppe maximal 5% der jährlichen Brutto-Mietzinseinnahmen (sog. Verwaltungsentschädigung).

Die Patrimonium Anlagestiftung kann der Anlagegruppe für die Mühewaltung von Patrimonium AS Advisors AG bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten eine Kommission von maximal 3% der Gesamtkosten belasten. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden der Anlagegruppe keine solchen Kosten belastet.

Die Patrimonium Anlagestiftung kann der Anlagegruppe für die Mühewaltung von Patrimonium AS Advisors AG beim Kauf und Verkauf von Grundstücken und Liegenschaften eine Kommission von maximal 2% des Transaktionsvolumens belasten. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden der Anlagegruppe keine solchen Kosten belastet.

Erläuterung des Netto-Ergebnisses aus der Vermögensanlage

Die Zusammensetzung der Vermögensanlagen ist auf der Seite 9 dargestellt. Das Netto-Ergebnis aus der Vermögensanlage (Gesamterfolg des Rechnungsjahres) geht aus der Erfolgsrechnung der Anlagegruppe Seite 10 und 11 hervor.

Vergütung an Verwaltungsvermögen

Die Anlagegruppe wird periodisch mit den in der Verwaltungsrechnung anfallenden Verwaltungskosten belastet. Für das Geschäftsjahr 2009 – 2011 wurden der Anlagegruppe CHF 36'000 belastet.

Eigentumsbeschränkung / Verpfändung von Aktiven

Bei der Patrimonium Anlagestiftung bestanden über den gesamten Immobilienbestand Eigentumsbeschränkungen per Stichtag von Total CHF 17'603'000 verpfändete Aktiven. Es waren per Stichtag CHF 2'750'000 effektiv beansprucht.

Solidarhaftung

Es bestehen keine Solidarhaftungen.

Ausweis von Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen sowie Rückerstattungen

Weder die Patrimonium Anlagestiftung noch die Patrimonium AS Advisors AG vereinnahmen oder bezahlen Vertriebs-, Betreuungsentschädigungen oder Rückerstattungen.

Auflagen der Aufsichtsbehörden

Es bestehen keine Auflagen der Aufsichtsbehörden.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem Bilanzstichtag (30. Juni 2011) und dem 29. August 2011 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche sich auf die vorliegende Jahresrechnung auswirken.

Beschlussfassung des Stiftungsrates zur Jahresrechnung und Antrag an die Mitgliederversammlung

Der Stiftungsrat der Patrimonium Anlagestiftung hat den vorliegenden Jahresbericht 2009 – 2011 am 29. August 2011 beraten. Er unterbreitet ihn mit dem vorliegenden Inhalt und in der vorliegenden Form der Mitgliederversammlung der Patrimonium Anlagestiftung zur Beschlussfassung und Genehmigung.

Bericht der Schätzungsexperten

Wüest & Partner

Patrimonium Anlagestiftung

Kurzbericht des Immobilien-Schätzungsexperten per 30. Juni 2011

- 1 **Auftrag**

Die Bewertungen der von der Patrimonium Anlagestiftung erworbenen Liegenschaften wurden von Wüest & Partner AG – vertreten durch Nabil Aziz und Andreas Ammann – gemäss den Anforderungen des Bundesamts für Sozialversicherungen (BSV) durchgeführt.

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

Die Patrimonium 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 bewertet. 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 dieser Bewertung.

Genf/Zürich, den 10. August 2011

Wüest & Partner AG


Nabil Aziz (Partner)


Andreas Ammann (Managing 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 Patrimonium Anlagestiftung, Baar

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz (Seiten 9 bis 11) und der Verwaltungsrechnung (Seite 12) sowie Anhang (Seiten 13 bis 18)), Geschäftsführung und Vermögensanlage der Patrimonium Anlagestiftung für das am 30. Juni 2011 abgeschlossene erste Geschäftsjahr, umfassend den Zeitraum vom 23. Oktober 2009 bis 30. Juni 2011, auf ihre Rechtmässigkeit geprüft.

Für die Jahresrechnung, Geschäftsführung und Vermögensanlage ist der Stiftungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die rechtlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Schweizer Prüfungsstandards, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Grundsätze des Rechnungswesens, der Rechnungslegung, der Vermögensanlage sowie die wesentlichen Bewertungsentscheide und die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. Bei der Prüfung der Geschäftsführung wird beurteilt, ob die rechtlichen bzw. reglementarischen Vorschriften betreffend Organisation, Verwaltung sowie die Vorschriften über die Loyalität in der Vermögensverwaltung eingehalten sind. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Jahresrechnung, Geschäftsführung und Vermögensanlage dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

Wir empfehlen, die vortiegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 6. September 2011

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