PATRIMONIUM
Your Partner in Private Markets



PATRIMONIUM ANLAGESTIFTUNG

Halbjahresbericht

01.01.2026 - 30.06.2026

Bild: Frédéric Muller

Titelseite: Hofackerstrasse 61, Muttenz

Seite 4: Wangenstrasse 86a, Bern

Bild: Isabelle Hadorn (isa hadorn fotografie)

INHALT

HALBJAHRESBERICHT 2026 5

WICHTIGE KENNZAHLEN ANLAGEGRUPPEN 6

ORGANISATION UND ORGANE 9

ANLAGEGRUPPE WOHNIMMOBILIEN SCHWEIZ

– Anlagetätigkeit und Ergebnisse 11
– Transaktionen und Bauprojekte 13
– Portfoliostruktur nach Verkehrswerten 14
– Inventar der Grundstücke 15

HALBJAHRESRECHNUNG

– Vermögensrechnung 18
– Erfolgsrechnung 19

ANLAGEGRUPPE GESUNDHEITSIMMOBILIEN SCHWEIZ

– Anlagetätigkeit und Ergebnisse 22
– Transaktionen und Bauprojekte 24
– Portfoliostruktur nach Verkehrswerten 25
– Inventar der Grundstücke 26

HALBJAHRESRECHNUNG

– Vermögensrechnung 27
– Erfolgsrechnung 28

ANLAGEGRUPPE NACHHALTIGE INFRASTRUKTUR (EVERGREEN)

– Übersicht Anlagegruppe Nachhaltige Infrastruktur (evergreen) 31
– Portfolioentwicklung 31
– Portfoliostruktur 33

HALBJAHRESRECHNUNG

– Vermögensrechnung 35
– Erfolgsrechnung 36

NACHHALTIGKEIT ANLAGEGRUPPEN

– Nachhaltigkeitsstrategie 39
– Wohnimmobilien Schweiz 40
– Gesundheitsimmobilien Schweiz 41
– Nachhaltige Infrastruktur (evergreen) 44

VERWALTUNGSRECHNUNG

– Vermögensrechnung 45
– Erfolgsrechnung 46



HALBJAHRESBERICHT 2026

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Anlagestiftung hat sich im ersten Semester des Geschäftsjahres 2026 auf ein Anlagevermögen von rund CHF 1.8 Mia. entwickelt. Alle drei Anlagegruppen d.h. Wohnimmobilien Schweiz, Gesundheitsimmobilen Schweiz und Nachhaltige Infrastruktur (evergreen) konnten das Wachstum während der Berichtsperiode erfolgreich weiter fortsetzen.

Bei der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz wurden im ersten Halbjahr 2026 sechs Wohnliegenschaften in den Kantonen Zürich, Genf, Basel Stadt und Aargau für ein Gesamtvolumen von CHF 69.3 Mio. erworben. Bei den laufenden Umbau- und Sanierungsprojekten wurden weitere CHF 16.7 Mio. investiert.

Das Portfolio ist auf insgesamt 76 Liegenschaften angewachsen und weist einen Anteil an Wohnliegenschaften von 86% aus. Das Anlagevermögen ist per Ende Juni 2026 gegenüber dem Vorjahr um rund 18% auf CHF 1'156 Mio. angestiegen (Vorjahr CHF 976 Mio.).

Bei der Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz wurden in der Berichtsperiode drei Liegenschaften erworben und ein Terminkauf für ein schlüsselfertiges Projekt unterzeichnet. Im Kanton Bern wurden zwei Pflegeheime mit betreutem Wohnen und im Kanton Solothurn ein Ärztehaus, mit Übergang von Nutzen und Schaden per 1. Juli 2026, gekauft. Im Kanton Luzern befindet sich ein neues Pflegeheim mit betreuten Wohnen derzeit im Bau. Per 30. Juni 2026 stieg das Anlagevermögen gegenüber dem Vorjahr um rund 22% auf CHF 611 Mio. an (Vorjahr CHF 502 Mio.).

Die Anlagegruppe Nachhaltige Infrastruktur (evergreen) verzeichnete eine erfreuliche Entwicklung mit einem Netto-TVPI von 1.11x per Juni 2026 (Gesamtwert im Verhältnis zu eingezahltem Kapital). Im ersten Halbjahr 2026 wurde eine Investition in einen weiteren Primärfonds getätigt und ein Kapitalabruf gegenüber Anlegern durchgeführt. Die Anlagegruppe ist über zwei Primärfonds und zwei Co-Investitionen Beteiligungen in 13 Portfoliounternehmen und in 10 Ländern investiert.

Die jährliche ordentliche Anlegerversammlung wurde am 21. Mai 2026 in Zürich durchgeführt. Alle Anträge des Stiftungsrates wurden angenommen.

Zürich, 16. Oktober 2026

Philippe Augsburger
Präsident des Stiftungsrat

Clemens Schreiber
Geschäftsführer

WICHTIGE KENNZAHLEN ANLAGEGRUPPEN

ANLAGEGRUPPE WOHNIMMOBILIEN SCHWEIZ[1]	30.06.2025 CHF	30.06.2026 CHF
Vermögenskennzahlen (in MCHF)		
Gesamtvermögen	995	1'171
Anlagevermögen	976	1'156
Nettovermögen	803	873
Fremdfinanzierungsquote	14.2%	20.5%
Werte pro Anspruch (in CHF)		
Kapitalwert	1'777.33	1'830.03
Nettoertrag Rechnungsperiode	25.25	27.74
Nettoinventarwert	1'802.58	1'857.77
Performance-Kennzahlen (in %)[2]	**01.01. – 30.06.2025**	**01.01. – 30.06.2026**
Mietausfallquote	3.08	1.82
Betriebsgewinnmarge	62.12	64.54
TERISA (GAV)[3]	0.27	0.25
TERISA (NAV)[3]	0.33	0.33
Eigenkapitalrendite (ROE)	1.84	2.16
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)[3]	1.54	1.73
Anlagerendite	1.88	2.16
Verzinsung Fremdfinanzierungen	0.85	0.79
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen in Jahren	1.09	1.68

Wertpapiernummern	**Valoren-Nr.**	**ISIN**
Anlagegruppe Wohnimmobilien	11258967	CH0112589673

[1] Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

[2] Die Berechnung richtet sich nach der KGAST-Richtlinie Nr. 1 "Berechnung und Publikation der Kennzahlen von direkt in der Schweiz investierenden Immobilien-Anlagegruppen" vom 1. Januar 2007, Stand 17. Mai 2024

[3] Berechnung durchschnittliches Gesamt- und Nettovermögen basierend auf Anfangs- und Endwerten der Berichts-Periode.

ANLAGEGRUPPE GESUNDHEITSIMMOBILIEN SCHWEIZ[4]	30.06.2025 CHF	30.06.2026 CHF
Vermögenskennzahlen (in MCHF)		
Gesamtvermögen	512	624
Anlagevermögen	502	611
Nettovermögen	437	478
Fremdfinanzierungsquote	11.0%	20.8%
Werte pro Anspruch (in CHF)		
Kapitalwert	1'149.92	1'173.85
Nettoertrag Rechnungsperiode	19.95	21.60
Nettoinventarwert	1'169.87	1'195.45
Performance-Kennzahlen (in %)[5]	**01.01. – 30.06.2025**	**01.01. – 30.06.2026**
Mietausfallquote	5.16	4.82
Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge)	71.35	72.32
TERISA (GAV)[6]	0.22	0.26
TERISA (NAV)[6]	0.27	0.34
Eigenkapitalrendite (ROE)	1.98	2.47
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)[6]	1.68	2.02
Anlagerendite	2.06	2.48
Verzinsung Fremdfinanzierungen	1.07	1.01
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen in Jahren	2.44	2.60
Restlaufzeit fixierter kommerzieller Mietverträge in Jahren (WAULT)	14.49	14.44

Wertpapiernummern	**Valoren-Nr.**	**ISIN**
Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz	28252771	CH0282527719

[4] Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

[5] Die Berechnung richtet sich nach der KGAST-Richtlinie Nr. 1 "Berechnung und Publikation der Kennzahlen von direkt in der Schweiz investierenden Immobilien-Anlagegruppen" vom 1. Januar 2007, Stand 17. Mai 2024

[6] Berechnung durchschnittliches Gesamt- und Nettovermögen basierend auf Anfangs- und Endwerten der Berichts-Periode.

ANLAGEGRUPPE NACHHALTIGE INFRASTRUKTUR (EVERGREEN)[7]	30.06.2025 EUR	30.06.2026 EUR
Vermögenskennzahlen (in MEUR)		
Gesamtvermögen	18.2	25.7
Anlagevermögen	16.4	24.3
Nettovermögen	18.0	25.4
Kapitalzusagen von Anlegern		
Abgeschlossene Kapitalzusageverträge	21.4	27.9
Abgerufene Kapitalzusagen	17.9	23.0
Werte pro Anspruch (in EUR)		
Kapitalwert	978.47	1'142.38
Nettoertrag Rechnungsperiode	38.70	6.64
Nettoinventarwert	1'017.17	1'149.02
Ausschüttung	-	-
Performance-Kennzahlen (in %)		
Gesamtwert im Verhältnis zu eingezahltem Kapital (Portfolio-TVPI)	103.59	113.85
Gesamtwert im Verhältnis zu eingezahltem Kapital (Netto-TVPI)	100.79	110.81
Ausgezahltes Kapital im Verhältnis zum eingezahlten Kapital (Portfolio-DPI)	7.68	6.08
Ausgezahltes Kapital im Verhältnis zum eingezahlten Kapital (Netto-DPI)	-	-
Zusammengesetzte (synthetische) Betriebsaufwandsquote TER $_{KGAST}$[8]	-	-
TER $_{KGAST}$ (NAV) Anlagegruppe[8]	-	-
TER (NAV) unterliegende Investitionen[8]	-	-

Wertpapiernummern	Valoren-Nr.	ISIN
Anlagegruppe Nachhaltige Infrastruktur (evergreen)	128992457	CH1289924578

[7] Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen.

[8] Die zusammengesetzte (synthetische) Betriebsaufwandsquote TER $_{KGAST}$ (inkl. der Aufteilung nach Anlagegruppe und unterliegenden Investitionen) wird einmal jährlich berechnet und im Jahresbericht publiziert. Für die Berechnung werden die Jahresabschlüsse der unterliegenden Investitionen benötigt, welche jeweils nur per Jahresende zur Verfügung stehen.

ORGANISATION UND ORGANE PER 30. JUNI 2026

Stiftungsrat

Philippe Augsburger, Präsident*	Unabhängig
Christoph Syz, Vizepräsident*	Patrimonium Asset Management AG
Yves Cuendet	Unabhängig
Dr. Daniel Heine*	Patrimonium Asset Management AG
Beat Röthlisberger	Unabhängig
Christoph Vock	Unabhängig

Geschäftsführer

Clemens Schreiber**	Patrimonium Asset Management AG

Verwaltung der Anlagestiftung und Management der Anlagegruppen

Patrimonium Asset Management AG

Anlagekomitee Anlagegruppe Nachhaltige Infrastruktur (evergreen)

Christoph Syz	Patrimonium Asset Management AG
Alain Stocker	Patrimonium Asset Management AG
Reto Schwager	Patrimonium Asset Management AG
Philipp Gysler	Unabhängig

Investment Controlling

Patrimonium Asset Management AG

Schätzungsexperten

Wüest Partner AG, Genf/Zürich

Revisionsstelle

Deloitte AG, Zürich

* Zeichnungsberechtigung kollektiv zu zweien
** Zeichnungsberechtigung kollektiv zu zweien mit einem Stiftungsrat

ANLAGEGRUPPE WOHNIMMOBILIEN SCHWEIZ



Bild: Isabelle Hadorn (isa hadorn fotografie)

Wangenstrasse 86a, Bern

Anlagetätigkeit und Ergebnisse

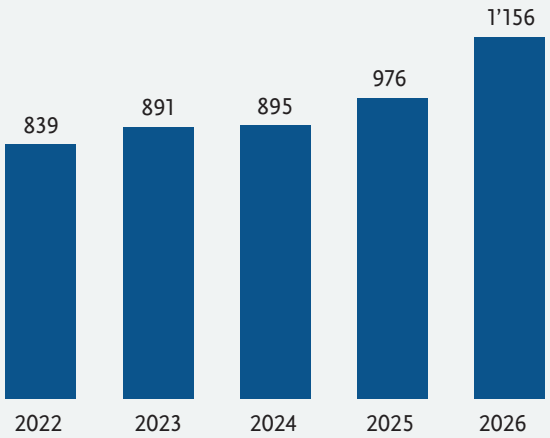
Portfolioentwicklung

Im ersten Halbjahr 2026 konnten 6 Wohnliegenschaften erworben werden in Dietikon (ZH), Plans-les-Ouates (GE), Basel (BS), Möhlin (AG), Winterthur (ZH) und Effretikon (ZH) für ein Gesamtvolumen von CHF 69.3 Mio. Zusätzlich konnte ein Objekt in Oberengstringen (ZH) mit Übergang von Nutzen und Schaden am 15. August 2026 zu einem Kaufpreis von CHF 13.1 Mio. akquiriert werden. Bei den laufenden Umbau- und Sanierungsprojekten konnten weitere CHF 16.7 Mio. investiert werden. Das Anlagevermögen stieg per 30. Juni 2026 gegenüber dem Vorjahr um 18% auf CHF 1.156 Mia. an (Vorjahr CHF 976 Mio.).

Per Ende Juni 2026 umfasst das Portfolio 76 (Vorjahr 65) Bestandesliegenschaften, davon 2 Gesamtsanierungsprojekte (Basel Steinbachgässlein und Muttenz Hofackerstrasse), sowie eine (eine) Baulandparzelle. Die Projekte in Bellinzona (TI) Via San Gottardo und Bern (BE) Wangenstrasse konnten im Juni 2026 abgeschlossen werden. Nach Regionen sind 48% (Vorjahr 52%) in der Westschweiz und Genferseeregion, 41% (36%) in der Deutschschweiz und 11% (12%) in der Südschweiz investiert. Die Genferseeregion bleibt mit 41% (44%) die grösste Marktregion, gefolgt von der Nordwestschweiz mit 26% (23%), der restlichen Deutschschweiz mit insgesamt 15% (13%), der Südschweiz mit 11% (12%) und der Westschweiz mit 7% (8%).

Der Anteil der Wohnliegenschaften beträgt 86% (Vorjahr 86%), 8% (7%) der Liegenschaften haben eine gemischte Nutzung und 6% (7%) eine kommerzielle Nutzung. Die Liegenschaft in Bern (BE) Wangenstrasse wird seit der Fertigstellung im Juni 2026 als gemischt geführt (vorher kommerziell). Eine Übersicht mit Grafiken zur Portfoliostruktur befindet sich auf Seite 14.

Anlagevermögen in MCHF per 30. Juni



Finanzierung

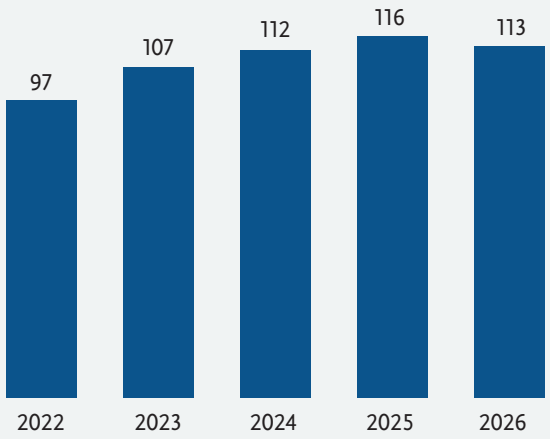
Die Fremdfinanzierungsquote wurde per Stichtag 30. Juni 2026 auf 20.5% erhöht gegenüber dem Vorjahr (14.2%) und liegt damit in der vom Stiftungsrat festgelegten Zielbandbreite für die Fremdfinanzierungsquote von 15 bis 25%.

Die gewichtete durchschnittliche Verzinsung der Fremdfinanzierungen sank per Stichtag 30. Juni 2026 leicht auf 0.79% gegenüber dem Vorjahr von 0.85%. Dies ist auf die weiterhin tief bleibende Zinspolitik der Nationalbank zurückzuführen. Durch den Abschluss von Fixhypotheken wurde die durchschnittliche Laufzeit der Fremdfinanzierungen auf 1.68 Jahre gegenüber dem Vorjahr erhöht (1.09 Jahre) und so die Volatilität der Fremdfinanzierungskosten weiter reduziert.

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2025 erfolgte basierend auf dem NAV per Mai 2026. Dabei wurden CHF 19.4 Mio. ausgeschüttet und davon 86% kostenlos wieder angelegt (Vorjahr 83%).

Per Ende Juni 2026 belaufen sich die offenen Kapitalzusagen auf CHF 81.04 Mio. (Vorjahr CHF 52.25 Mio). Im ersten Halbjahr 2026 wurden keine neuen Kapitalzusagen entgegengenommen und es wurde kein Kapitalabruf durchgeführt.

Anzahl Anleger per 30. Juni



Ertragsentwicklung und Gesamterfolg

Der Sollmietertrag der Berichtsperiode belief sich auf CHF 21.6 Mio. und stieg damit gegenüber dem Vorjahr an (CHF 19.9 Mio.), was hauptsächlich auf die neuen Liegenschaften, die im zweiten Halbjahr 2025 und im ersten Halbjahr 2026 erworben wurden, zurückzuführen ist.

Die Mietausfallquote ist mit 1.8% gegenüber dem Vorjahr (3.1%) deutlich gesunken und somit auf einem historisch tiefen Niveau. Die Mietausfallquote der Liegenschaften mit Wohnnutzung lag bei 1.7% gegenüber dem Vorjahr (2.5%). Dies ist auf die grosse Nachfrage nach Mietwohnungen zurückzuführen. Im zweiten Halbjahr 2026 wird jedoch mit einer leichten Zunahme des Leerstandes zu rechnen sein, da die gesamtsanierten Liegenschaften in Bellinzona (TI) Via San Gottardo, Muttenz (BL) Hofackerstrasse sowie von Bern (BE) Wangenstrasse (Umnutzung) neu vermietet werden müssen.

Die Aufwendungen für den Unterhalt der Liegenschaften im Verhältnis zum Sollmietertrag beliefen sich bei der Instandhaltung auf 8.2% (Vorjahr 12.2%) und 0.6% (1.4%) bei der Instandsetzung.

Der Betriebsaufwand in Prozent des Sollmietertrages liegt mit 19.5% etwas über dem Niveau des Vorjahres (17.5%). Dies ist auf höhere nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten, sowie die Erhöhung der Rückstellung für Forderungsverluste zurückzuführen.

Die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) liegt mit 64.54% über dem Vorjahr (62.12%). Dies ist hauptsächlich dank einer tieferen Mietausfallsquote und tieferen Kosten beim Unterhalt zu erklären.

Der Nettoertrag konnte im ersten Halbjahr 2026 erneut erhöht werden und liegt mit CHF 13 Mio. deutlich über dem Vorjahreswert (CHF 11.2 Mio.). Dies ist hauptsächlich auf die neu erworbenen Liegenschaften zurückzuführen. Zusammen mit der Neubewertung von ungefähr der Hälfte des Portfolios resultierte ein Gesamterfolg von CHF 18.8 Mio. (Vorjahr CHF 14.8 Mio.). In diesem Halbjahr führte die Neubewertung zu einem nicht realisierten Kapitalgewinn von CHF 5.8 Mio. (Vorjahr CHF 3.3 Mio.).

Wertentwicklung Liegenschaften

Die Schätzungen der Liegenschaften werden von Wüest Partner AG je rund zur Hälfte des Portfolios per 30. Juni und 31. Dezember aktualisiert. Im Rahmen der Schätzungsrunde per 30. Juni 2026 wurden 32 Liegenschaften neu bewertet. 22 Liegenschaften wurden höher, 2 tiefer und 8 in etwa gleich bewertet.

Der durchschnittliche Diskontsatz lag bei 2.92% auf diesem Portfolioteil (Vorjahr 3.00%). Bei 23 Liegenschaften wurde der Diskontsatz um 0.10% gesenkt, bei einer Liegenschaft um 0.05% und bei den 8 verbleibenden blieb er unverändert. Die Bandbreite der Diskontsätze liegt damit zwischen 2.60% und 3.20% (Vorjahr 2.70% und 3.30%). Höhere Ist- und Marktmietzinsen haben sich positiv auf die Bewertung ausgewirkt, steigende Kosten für Instandsetzung haben sich negativ auf die Bewertung ausgewirkt.

Transaktionen und Bauprojekte 01.01. – 30.06.2026

KÄUFE FERTIGE BAUTEN	Datum*	Kaufpreis in CHF
Dietikon, Gyrhaldenstrasse 21/23	01/01/2026	7’550’000
Plan-les-Ouates, Ch de la Milice 38-44**	01/01/2026	15’809’940
Möhlin, Brügglistrasse 3	01/04/2026	5’500’000
Basel, St.Alban-Rheinweg 76, 80, 82, 84, St.Alban-Tal 32, 32a, 38a	01/04/2026	21’000’000
Winterthur, Phönixweg 8-10	01/05/2026	7’850’000
Effretikon, Anwandelstrasse 9+11	24/06/2026	11’610’000
Total		**69’319’940**

*Datum Übergang Nutzen und Gefahr
** Kaufpreis CHF 15’600’000 zuzüglich 6 Monate Liegenschaftsertrag

BAUPROJEKTE	Datum	Investitionen in CHF
Basel, Steinenbachgässlein 32/34	01.01. - 30.06.2026	5’454’556
Muttenz, Hofackerstrasse 61	01.01. - 30.06.2026	5’191’701
Bellinzona, Via San Gottardo 6/8/10	01.01. - 30.06.2026	3’596’410
Bern, Wangenstrasse 86a	01.01. - 30.06.2026	2’487’985
Total		**16’730’652**



Gyrhaldenstrasse 21/23, Dietikon

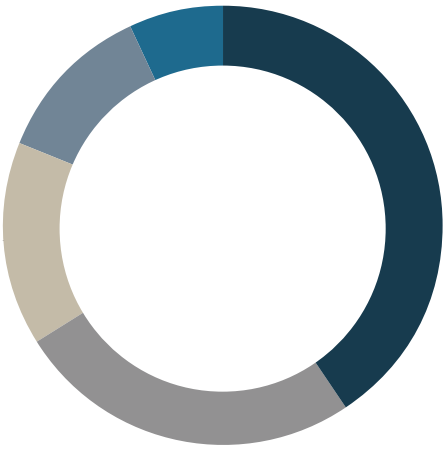
Portfoliostruktur nach Verkehrswerten per 30. Juni 2026

Nach Kantonen
Basis Marktwert nach Wüest Partner



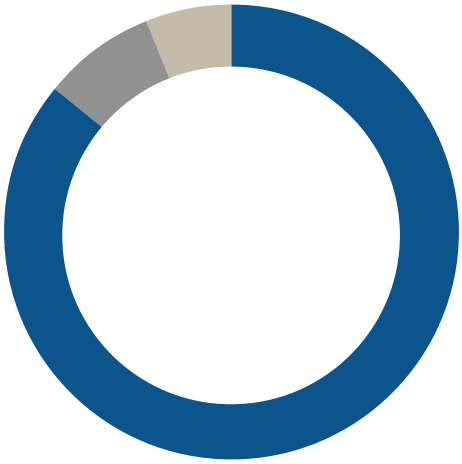
- VD 28%
- GE 19%
- BS 14%
- NE, SG, SO, ZH, LU 8%
- TI 7%
- AG 6%
- BL 6%
- BE 4%
- VS 4%
- ZG 3%
- FR 1%

Nach Marktregionen
Monitoring Regionen nach Wüest Partner



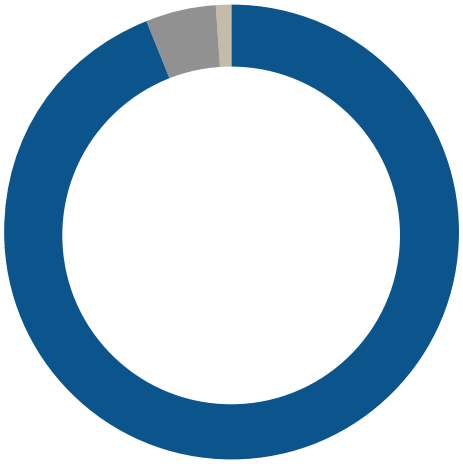
- Genfersee 41%
- NW-Schweiz 26%
- Deutschschweiz andere 15%
- Südschweiz 11%
- Westschweiz 7%

Nach Nutzungsarten
Basis Marktwert nach Wüest Partner



- Wohnen 86%
- Gemischt 8%
- Kommerziell 6%

Nach Objektstrategien
Basis Marktwert nach Wüest Partner



- Bestand 94%
- Bauprojekte 5%
- Bauland 1%

Inventar der Grundstücke per 30. Juni 2026

WOHNLIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietzinsausfälle in CH	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				2262	**57**	**819'595'553**	**971'581'914**	**19'412'114**	**-334'341**	**1.7%**
Bergdietikon	Egelseestrasse 8	AG	1983	6	1	3'122'338	4'191'000	84'709	-3'120	3.7%
Holderbank	Buchenweg 12,13,14,15	AG	2014	69	0	21'882'544	26'990'000	610'672	-7'574	1.2%
Möhlin	Brügglistrasse 3	AG	1971	12	0	5'630'043	5'871'000	49'428	-	0.0%
Oberrohrdorf	Badenerstrasse 6,8,10,12	AG	1963	36	0	7'386'092	11'620'000	256'360	-1'000	0.4%
Spreitenbach	Poststrasse 180	AG	1966	49	0	14'659'081	18'373'100	393'781	-14'795	3.8%
Bern	Gotenstrasse 21	BE	1959	20	3	5'395'314	9'291'019	177'099	-3'412	1.9%
Bern	Wylerfeldstrasse 11	BE	1975	24	0	4'889'649	5'851'000	147'420	-2'547	1.7%
Burgdorf	Eyfeldweg 1-3	BE	1956	18	0	2'622'442	3'779'000	85'990	-4'070	4.7%
Hindelbank	Unterdorfweg 6-8	BE	1965	12	0	3'472'326	3'899'907	84'270	-	0.0%
Kirchlindach	Lindachstrasse 15C	BE	1998	9	0	2'897'828	2'742'000	74'541	-1'367	1.8%
Krauchthal	Aegerte 13	BE	1996	9	0	2'297'828	2'234'000	69'845	-4'278	6.1%
Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 76 c,d,e	BE	1996	24	0	8'510'856	9'292'000	257'035	-17'618	6.9%
Allschwil	Ochsengasse 6, 8, 10, 12	BL	1979	18	0	11'890'414	12'430'000	209'487	-22'398	10.7%
Bottmingen	Baslerstrasse 11-13	BL	1970	12	3	7'400'300	7'400'000	144'800	-7'590	5.2%
Pratteln	Augsterheglistrasse 52,54,56	BL	1964	21	0	6'683'592	8'220'000	175'958	-22'556	12.8%
Basel	Erlkönigweg 31-41	BS	2015	48	0	19'775'687	31'940'000	568'308	-7'435	1.3%
Basel	St.Alban-Rheinweg 76, 80, 82, 84, St.Alban-Tal 32, 32a, 38a	BS	1871	30	0	21'426'590	21'500'000	174'633	-6'068	3.5%
Basel	St. Jakobs-Strasse 187-191	BS	2020	117	3	46'578'143	70'115'485	1'271'015	-30'516	2.4%
Bernex	Chemin du Pré-Polly 12	GE	1977	6	0	2'299'806	3'198'000	67'973	-	0.0%
Bernex	Chemin Sous-le-Têt 27,28,30	GE	1970	22	0	9'690'956	13'910'000	294'748	-5'865	2.0%
Genf	Rue de Lyon 14	GE	1960	26	4	12'435'632	14'740'000	272'846	-468	0.2%
Genf	Rue de Neuchâtel 8	GE	1959	21	2	11'891'037	13'520'000	245'668	-	0.0%
Grand Lancy	Avenue des Communes-Réunies 62/76	GE	1967	162	9	48'450'734	62'290'000	1'230'625	-7'646	0.6%
Meyrin	Avenue François-Besson 22	GE	1967	28	1	8'571'449	12'795'923	278'046	-	0.0%
Meyrin	Avenue de Mategnin 67/69	GE	1967	34	0	12'719'186	19'690'000	392'257	-1'958	0.5%
Plan-les-Ouates	Ch de la Milice 38-44	GE	2007	16	0	16'683'269	16'670'000	276'208	-	0.0%
Vernier	Grange-Lévrier 12/13	GE	1976	47	0	16'365'619	20'740'000	474'009	-2'807	0.6%
Vernier	Rue Jean-Simonet 18bis	GE	1991	24	0	14'446'268	14'500'000	249'964	-2'976	1.2%
Versoix	Chemin de l'Ancien-Péage 2/4	GE	1963	70	5	30'698'660	32'321'723	661'516	-1'082	0.2%
Kriens	Nidfeldstrasse 2u-v	LU	2023	104	0	23'219'655	24'840'000	640'389	-21'405	3.3%
St-Aubin-Sauges	Rue du Senet 5	NE	1971	10	4	4'197'916	4'020'000	102'378	-	0.0%
Sargans	Ragazerstrasse 37a	SG	1994	11	0	2'910'756	3'300'000	91'824	-187	0.2%
Bellinzona	Via San Gottardo 6/8/10	TI	1967	42	1	22'829'240	22'240'000	137'690	-	0.0%
Locarno	Via Angelo Nessi 42	TI	1969	42	0	9'232'891	9'378'000	223'711	-18'105	8.1%
Locarno	Via Dr. Giovanni Varesi 54,56	TI	1967	56	0	12'455'774	12'360'000	302'282	-635	0.2%
Lugano	Via Marco da Carona 19-27 et Via Ferri 22-26	TI	1948	79	0	24'321'186	22'367'665	468'864	-8'479	1.8%
Lugano Pazallo	Via al Gaggio 15	TI	2020	14	0	4'899'024	4'803'000	100'684	-	0.0%
Pregassona	Via alla Bozzoreda 30	TI	1991	19	0	6'888'323	6'890'000	165'258	-1'440	0.9%
Aigle	Chemin des Dents-du-Midi 42	VD	1990	23	0	5'825'483	5'910'000	167'418	-120	0.1%
Bussigny	Rue de l'industrie 5	VD	1963	16	0	5'181'802	5'292'000	105'612	-2'930	2.8%

WOHNLIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietzinsausfälle in CH	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
Crissier	Ch des Lentillières 5d-g	VD	2020	90	6	43'059'498	58'160'000	1'141'674	-8'493	0.7%
Epalinges	Le Grand-Chemin 59	VD	1984	9	0	3'268'748	4'250'000	103'992	-	0.0%
Etoy	Clos-Devant 2, 4, Jura 1	VD	1992	24	2	10'721'544	13'530'000	278'475	-	0.0%
Lausanne	Chemin Aimé-Steinlen 10	VD	2002	12	0	5'960'094	9'330'000	185'390	-	0.0%
Lausanne	Route du Châtelard 52,52a,52b	VD	1970	39	5	14'376'224	17'240'000	354'474	-7'526	2.1%
Lausanne	Ch de la Prairie 50	VD	1988	20	0	8'600'596	8'984'046	192'740	-6'238	3.2%
Lausanne Malley	Rue du Grand-Pré 8-10	VD	2024	76	0	34'741'803	41'520'000	787'951	-	0.0%
Mézières	Chemin de l'Ancien-Tram 2,4,6,8,10	VD	2012	55	0	17'871'646	22'510'000	562'327	-10'350	1.8%
Oron	Rte de Lausanne 4-6	VD	1989	16	0	7'420'631	7'350'000	147'717	-3'000	2.0%
Payerne	Rue de la Gare 4-4bis	VD	1993	24	3	6'066'436	7'010'000	201'054	-9'093	4.5%
Pully	Chemin de Villardiez 40	VD	1965	10	0	3'292'704	3'978'801	71'791	-	0.0%
Romanel-sur-Lausanne	Ch des Esserpys 5-7-11	VD	1973	65	0	27'028'596	28'130'000	581'004	-7'391	1.3%
Servion	Chemin du Moléson 1,3,5,7	VD	1992	24	0	7'304'682	9'195'000	265'853	-	0.0%
Servion	Route du Vieux-Collège 5/7	VD	1991	39	0	10'818'744	11'976'449	354'392	-	0.0%
St. Prex	Chemin du Cherrat 8	VD	1974	19	0	4'633'165	6'957'000	134'374	-	0.0%
Vevey	Chemin de Pomey 14A	VD	1963	17	0	5'956'152	6'190'000	134'340	-836	0.6%
Villeneuve	Ch. du Cabinet 5-11	VD	2017	57	0	30'558'848	30'758'540	651'428	-23'270	3.6%
Martigny	Rue des Finettes 32	VS	1975	66	0	13'063'928	14'972'257	400'623	-13'839	3.5%
Port-Valais	Les vieilles Chenevières 76a/b, 80a/b	VS	2018	33	2	14'579'427	15'330'000	336'316	-	0.0%
Sion	Rue de Pratifori 29	VS	1962	29	3	5'980'454	6'014'000	140'380	-	0.0%
Vouvry	Rue du Vieux-Port 5/7	VS	1964	45	0	10'286'435	12'670'000	322'231	-9'428	2.9%
Dietikon	Gyrhaldenstrasse 21/23	ZH	1962	12	0	7'722'150	8'125'000	111'509	-2'430	2.2%
Effretikon	Anwandelstrasse 9+11	ZH	1968	20	0	11'777'540	12'010'000	6'203	-	0.0%
Oberengstringen	Zürcherstrasse 153	ZH	1951	9	0	2'265'736	3'032'000	68'904	-	0.0%
Rümlang	Friedackerstrasse 7	ZH	1955	6	0	1'522'928	2'594'000	49'984	-	0.0%
Winterthur	Phönixweg 8-10	ZH	1972	16	0	7'981'112	8'249'000	41'667	-	0.0%

LIEGENSCHAFTEN MIT GEMISCHTER NUTZUNG

Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietzinsausfälle in CH	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags	
				110	**47**	**57'796'422**	**59'349'133**	**648'401**	**-34'332**	**5.3%**	
Bern	Wangenstrasse 86a	BE	2002	0	15	16'456'869	16'350'000	-2'250	-11'735	n/a	*
Muttenz	St. Jakob-Strasse 84/86	BL	1948	7	6	7'505'671	9'167'000	221'722	-2'460	1.1%	
Fribourg	Villars 37	FR	1989	79	20	13'361'475	13'144'367	-14'000	-389	n/a	*
Solothurn	Oberer Winkel 1-3, Berntorstrasse 6	SO	1986	12	3	6'329'205	5'147'000	133'336	-11'151	8.4%	
Yverdon	Rue du Lac 49, Rue du Collège 2	VD	1960	12	3	14'143'203	15'540'766	309'593	-8'597	2.8%	

KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietzinsausfälle in CH	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				1	**157**	**56'309'421**	**58'659'005**	**1'491'812**	**-23'981**	**1.6%**
Birsfelden	Rheinfelderstrasse 2, Muttenzerstrasse 1,3,5,7	BL	1983	1	3	7'168'281	5'580'235	109'244	-	0.0%
Baar	Langgasse 40, Haldenstrasse 1/3/5	ZG	1903	0	125	27'646'665	30'491'725	690'711	-	0.0%
Kloten	Steinackerstrasse 35, 37, 39	ZH	1978	0	29	21'494'475	22'587'045	691'857	-23'981	3.5%

TOTAL FERTIGE BAUTEN	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietzinsausfälle in CH	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
	2373	**261**	**933'701'396**	**1'089'590'052**	**21'552'327**	**-392'654.00**	**1.8%**

BAUPROJEKTE

Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietzinsausfälle in CH	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags	
				127	**8**	**61'395'216**	**58'816'930**	**-1'786**	-580	**n/a**	
Muttenz	Hofackerstrasse 61	BL	1974	85	0	22'152'953	23'767'489	1'250	-	0.0%	
Basel	Steinenbachgässlein 32/34	BS	1971	42	8	39'242'263	35'049'441	-3'036	-580	n/a	**

TOTAL BAUPROJEKTE	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietzinsausfälle in CH	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
	127	**8**	**61'395'216**	**58'816'930**	**-1'786**	**-580.00**	**n/a**

BAULAND

Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietzinsausfälle in CH	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				-	**-**	**8'682'316**	**7'360'000**	**-**	**-**	**0.0%**
Crissier	En Chise, 4/14ème	VD	-	0	0	8'682'316	7'360'000	-	-	0.0%

GESAMTTOTAL	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietzinsausfälle in CH	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
	2500	**269**	**1'003'778'927**	**1'155'766'981**	**21'550'541**	**-393'234.00**	**1.8%**

* Die Liegenschaften in Bern Wangenstrasse und in Freiburg Villars wurden 2025 entmietet. Es wurden rückwirkende Korrekturen des Leerstandes aus 2025 gemacht.

** Die Liegenschaft in Basel Steinenbachgässlein wurde 2025 entmietet. Es wurden rückwirkende Korrekturen des Leerstandes aus 2025 gemacht.

Halbjahresrechnung Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Vermögensrechnung[9]

AKTIVEN	30.06.2025 CHF	30.06.2026 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	2'771'329	4'108'757
Kurzfristige Forderungen	14'142'885	10'023'910
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1'317'248	943'524
Total Umlaufvermögen	**18'231'462**	**15'076'191**
Anlagevermögen		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) MEG	7'360'000	7'360'000
Angefangene Bauten (inkl. Land)	58'915'959	58'816'930
Fertige Bauten (inkl. Land)	845'446'339	1'023'366'915
Fertige Bauten (inkl. Land) MEG	64'647'862	66'223'137
Total Anlagevermögen	**976'370'160**	**1'155'766'982**
Total Aktiven	**994'601'622**	**1'170'843'173**

PASSIVEN	30.06.2025 CHF	30.06.2026 CHF
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	13'525'984	16'778'214
Passive Rechnungsabgrenzungen	6'188'347	7'655'540
Hypothekarschulden	138'633'500	236'993'000
Latente Steuern	33'705'350	36'071'676
Total Fremdkapital	**192'053'181**	**297'498'430**
Nettovermögen	**802'548'441**	**873'344'743**
Total Passiven	**994'601'622**	**1'170'843'173**

[9] Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

Erfolgsrechnung[10]

	01.01. - 30.06.2025 CHF		01.01. - 30.06.2026 CHF	
Mietertrag netto	**19'300'631**	**96.9%**	**21'157'307**	**98.2%**
Soll-Mietertrag (netto)	19'914'360	100.0%	21'550'541	100.0%
Minderertrag Leerstand	-578'428	-2.9%	-350'325	-1.6%
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-35'301	-0.2%	-42'909	-0.2%
Unterhalt Immobilien	**-2'707'555**	**-13.6%**	**-1'904'842**	**-8.8%**
Instandhaltung	-2'419'011	-12.2%	-1'780'977	-8.2%
Instandsetzung	-288'544	-1.4%	-123'865	-0.6%
Betriebsaufwand	**-3'492'567**	**-17.5%**	**-4'205'980**	**-19.5%**
Ver- und Entsorgungskosten	-9'976	-0.1%	-1'590	0.0%
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-1'304'447	-6.5%	-1'755'923	-8.2%
Forderungsverluste, Delkredereveränderung	-32'555	-0.2%	-412'282	-1.9%
Versicherungen	-244'256	-1.2%	-288'197	-1.3%
Bewirtschaftungshonorare	-797'315	-4.0%	-756'225	-3.5%
Vermietungs- und Insertionskosten	-97'993	-0.5%	-81'544	-0.4%
Steuern und Abgaben	-748'130	-3.7%	-712'954	-3.3%
Übriger operativer Aufwand	-257'895	-1.3%	-197'265	-0.9%
Operatives Ergebnis	**13'100'509**	**65.8%**	**15'046'485**	**69.8%**
Sonstige Erträge	**412'334**	**2.1%**	**517'746**	**2.4%**
Zinsertrag	1'218	0.0%	6	0.0%
Sonstige Erträge	411'116	2.1%	517'740	2.4%
Finanzierungsaufwand	**-659'864**	**-3.3%**	**-738'548**	**-3.5%**
Hypothekarzinsen	-513'707	-2.6%	-614'719	-2.9%
Sonstige Passivzinsen	-146'157	-0.7%	-123'829	-0.6%
Verwaltungsaufwand	**-1'781'633**	**-9.0%**	**-2'001'333**	**-9.3%**
Management Fees	-1'651'205	-8.3%	-1'882'443	-8.7%
Vergütung an Verwaltungsrechnung	-44'240	-0.2%	-39'208	-0.2%
Schätzungsaufwand	-56'174	-0.3%	-54'831	-0.3%
Revisionsaufwand	-30'014	-0.2%	-24'360	-0.1%
Übriger Verwaltungsaufwand	-	0.0%	-491	0.0%
Ertrag/Aufwand aus Mutation Ansprüche	**171'445**		**217'735**	
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	171'445		217'735	
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-		-	
Nettoertrag des Rechnungsjahres	**11'242'791**		**13'042'085**	

[10] Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

	01.01. - 30.06.2025 CHF	01.01. - 30.06.2026 CHF
Total realisierte Kapitalgewinne/-verluste	**222'184**	**-**
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	222'184	-
Realisierter Erfolg Rechnungsjahr	**11'464'975**	**13'042'085**
Nicht realisierte Kapitalgewinne (netto)	**3'323'150**	**5'791'767**
Nicht realisierte Kapitalgewinne	5'667'022	9'803'127
Nicht realisierte Kapitalverluste	-1'736'015	-2'452'413
Veränderungen latente Steuern	-607'857	-1'558'947
Gesamterfolg der Berichtsperiode	**14'788'125**	**18'833'852**

ENTWICKLUNG ANSPRUCHSBESTAND	01.01. - 30.06.2025 Ansprüche	01.01. - 30.06.2026 Ansprüche
Bestand zu Beginn des Rechnungsjahres	437'028.8293	461'666.1724
Ausgaben	8'191.3670	9'117.8933
Rücknahmen	-	-680.1188
Bestand am Ende des Rechnungsjahres	445'220.1963	470'103.9469

VERÄNDERUNG NETTOVERMÖGEN	01.01. - 30.06.2025 CHF	01.01. - 30.06.2026 CHF
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	790'725'785	858'545'355
Ausgabe von Ansprüchen (Kapitalabruf)	-	-
Rücknahme von Ansprüchen	-	-1'264'797
Ausschüttung	-17'481'153	-19'361'414
Wiederanlage	14'515'684	16'591'747
Gesamterfolg der Rechnungsperiode	14'788'125	18'833'852
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres	**802'548'441**	**873'344'743**

ANLAGEGRUPPE GESUNDHEITSIMMOBILIEN SCHWEIZ



Bild: Yannic Bartolozzi

Gramont 2, Clarens

Anlagetätigkeit und Ergebnisse

Portfolioentwicklung

Im ersten Halbjahr 2026 wurden drei Liegenschaften erworben. Bei einer dieser Liegenschaften in Solothurn (SO) erfolgte der Übergang von Nutzen und Schaden per 1. Juli 2026. Zusätzlich konnte ein Terminkauf für ein schlüsselfertiges Projekt in Buchrain (LU) unterzeichnet werden.

Im Rahmen der Transaktion mit einem Schweizer Betreiber konnten im ersten Halbjahr 2026 zwei weitere Pflegeheime mit betreutem Wohnen im Baurecht in Bern (BE) und Lenk (BE) erworben werden, nachdem bereits 2025 eine Liegenschaft gekauft worden war. Das Gesamtvolumen für diese beiden Transaktionen im 2026 betrug CHF 9.7 Mio.

Zudem wurde in Solothurn (SO) neben der Privatklinik Obach ein Ärztehaus erworben mit Übergang von Nutzen und Schaden per 1. Juli 2026.

In Buchrain (LU) befindet sich derzeit ein neues Pflegeheim mit betreutem Wohnen im Bau. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2028 vorgesehen und die Betreiberin wird die OASE-Gruppe sein. Für das laufende Bauprojekt in La Chaux-de-Fonds wurden Investitionen von CHF 2.9 Mio. getätigt.

Per Ende Juni 2026 umfasst das Portfolio insgesamt 23 Liegenschaften bestehend aus 21 Bestandesliegenschaften (Vorjahr: 16), und 2 Grundstückparzellen (Vorjahr: 2). Per 1. Juli 2026 konnte zusätzlich die Liegenschaft in Solothurn (SO) ins Portfolio mit aufgenommen werden. Der Terminkauf für das schlüsselfertiges Projekt in Buchrain (LU) wurde Ende Januar 2026 unterzeichnet und die Fertigstellung des Gebäudes und Übergang des Eigentums ist für das Jahr 2028 geplant.

Zusammen mit der Aktualisierung der Schätzungen für einen Teil des Portfolios per 30. Juni 2026, stieg das Anlagevermögen um rund 21.6% auf CHF 611 Mio. gegenüber dem Vorjahr an (30. Juni 2025: CHF 502 Mio.).

Basierend auf den aktuellen Sollmieterträgen entfallen 68% (Vorjahr 30. Juni 2025: 77%) auf medizinische Nutzung und 32% (23%) auf ohne medizinische Nutzung (exklusive Liegenschaften in Buchrain (LU) und Solothurn (SO)).

Dabei setzen sich die 68% mit medizinischer Nutzung zusammen aus 29% Kliniken (Vorjahr 30. Juni 2025: 35%), 20% (22%) medizinische Zentren und 19% (20%) Pflegeheime. Der Anteil von 32% ohne medizinische Nutzung setzt sich zusammen aus 18% (20%) Alterswohnen, 9% (2%), übrige Nutzung und 5% (1%) übrige Nutzungsformen im Gesundheitssektor.

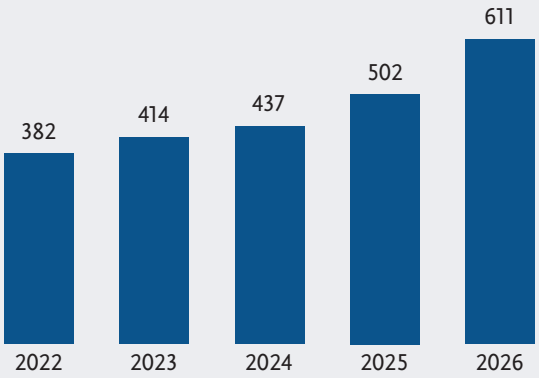
Basierend auf den aktuellen Marktwerten werden 98% (Vorjahr 98%) der Liegenschaften als Bestandesliegenschaften und 2% (2%) als Bauland geführt.

Eine Übersicht mit den entsprechenden Grafiken befindet sich auf Seite 25. Die gewichtete Restlaufzeit fixierter kommerzieller Mietverträge betrug per 30. Juni 2026 14.4 Jahre (14.5 Jahre).

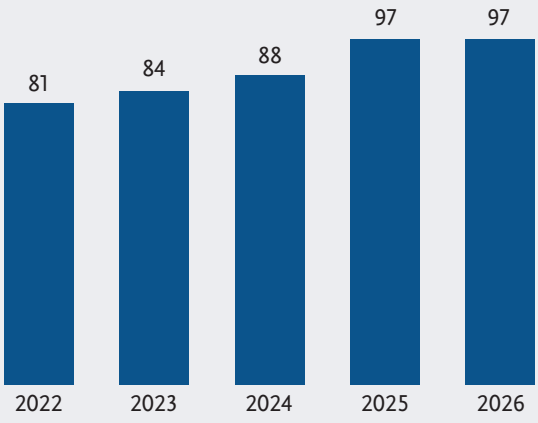
Finanzierung

Die Fremdfinanzierungsquote belief sich auf 20.8% per Stichtag 30. Juni 2026 (Vorjahr 30. Juni 2025: 11.0%) und liegt somit in der vom Stiftungsrat festgelegten Zielbandbreite von 15 bis 25%. Die gewichtete durchschnittliche Verzinsung der Fremdfinanzierungen sank im Vergleich zum Vorjahr von 1.07% auf 1.01%, dank der weiterhin tief bleibenden Zinspolitik der Nationalbank. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen betrug per Stichtag 30. Juni 2026 2.60 Jahre (Vorjahr 2.44 Jahre). Die längere durchschnittliche Restlaufzeit ist auf den Abschluss von Festhypotheken in der Berichtsperiode über CHF 19.9 Mio. bis 2031 und CHF 17.0 Mio. bis 2032 zurückzuführen.

Anlagevermögen in MCHF per 30. Juni



Anzahl Anleger per 30. Juni



Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2025 erfolgte basierend auf dem NAV per Mai 2026. Dabei wurden CHF 15.6 Mio. ausgeschüttet und davon 79% kostenlos wieder angelegt (Vorjahr 82%).

Per Ende Juni 2026 bestanden offene Kapitalzusagen von CHF 73.5 Mio. (Vorjahr CHF 36.7 Mio.) und im 1. Halbjahr 2026 wurde kein Kapitalabruf durchgeführt.

Ertragsentwicklung und Gesamterfolg

Der Sollmietertrag für das 1. Halbjahr 2026 belief sich auf CHF 13 Mio. und stieg damit um 26% gegenüber der Vorjahresperiode an (CHF 10.3 Mio.). Dieser deutliche Anstieg ist hauptsächlich auf die Fertigstellung der Liegenschaft in Kriens (LU) Ende Juni 2025, dem Erwerb der Liegenschaften in Zofingen (AG), Avenches (VD), Sion (VS) und Münsingen (BE) im Jahr 2025 sowie in Lenk (BE) und Bern (BE) im Jahr 2026 und die Indexierung der Mietzinsen zurückzuführen. Die Mietausfallquote sank in der Berichtsperiode auf 4,8 %, gegenüber 5,2 % im Vorjahr. Grund für diese Abnahme sind die neuen Vermietungen in Kriens (LU), Bülach (ZH) und in Zofingen (AG). Die Aufwendungen für den Unterhalt der Liegenschaften im Verhältnis zum Sollmietertrag betrug 4.3% gegenüber 5.5% im Vorjahr. Im ersten Halbjahr 2026 fielen in den Liegenschaften tiefere Instandhaltungsaufwendungen an. Der Anteil des Betriebsaufwands im Verhältnis zum Sollmietertrag ist mit 14.4% gegenüber dem Vorjahr mit 14.9% leicht gesunken.

Die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr von 71,35% auf 72,32%, hauptsächlich aufgrund der tieferen Mietausfallquote und der tieferen Unterhaltskosten.

Der Nettoertrag der abgelaufenen Berichtsperiode stieg gegenüber der Vorjahresperiode von CHF 7.4 Mio auf CHF 8.6 Mio. an, hauptsächlich dank den getätigten Akquisitionen.

Der Gesamterfolg der Berichtsperiode beträgt CHF 11.9 Mio. gegenüber CHF 8.8 Mio. für das 1. Halbjahr 2025. Dieser Anstieg ergibt sich hauptsächlich aus der Wertentwicklung von der Schätzungsrunde von Wüest Partner AG.

Wertentwicklung Liegenschaften

Die Schätzungen der Liegenschaften werden je rund hälftig per 30. Juni und 31. Dezember aktualisiert. Im Rahmen der Schätzungsrunde per Ende Juni 2026 aktualisierte Wüest Partner AG die Bewertungen von elf Liegenschaften. Dabei wurden zehn Liegenschaften höher und eine Liegenschaft wurde leicht tiefer bewertet. Der durchschnittliche Diskontsatz lag bei 3.2% auf diesem Portfolioteil (Vorjahr 3.3%). Die Bandbreite der Diskontsätze sank auf 2.7% - 3.9% (Vorjahr 2.8% - 4.0%).

Transaktionen und Bauprojekte 01.01. – 30.06.2026

KÄUFE FERTIGE BAUTEN	Datum*	Kaufpreis in CHF
Lenk, Untere Haltenstrasse 4	21.01.2026	4’000’000
Bern, Dammweg 29	25.02.2026	5’700’000
Total		**9’700’000**

BAUPROJEKTE	Datum	Investitionen in CHF
Chaux-de-Fonds, Jardinière 155	01.01. - 30.06.2026	2’947’223
Total		**2’947’223**

*Datum Übergang Nutzen und Gefahr



Bild: Yannic Bartolozzi

Mühlestrasse 27, Zofingen

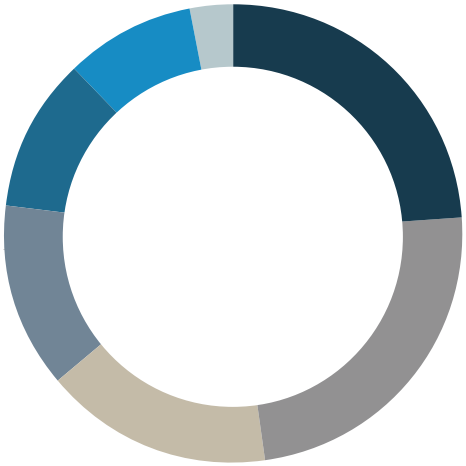
Portfoliostruktur nach Verkehrswerten per 30. Juni 2026

Nach Kantonen
Basis Marktwert nach Wüest Partner



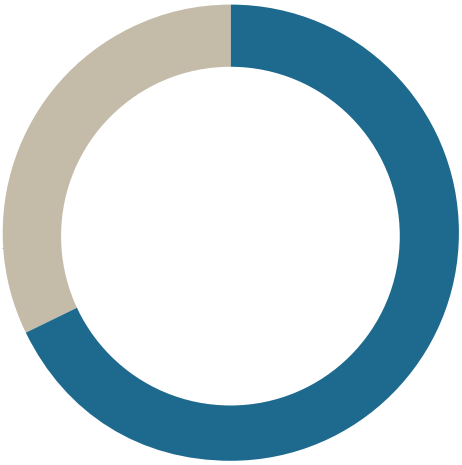
- VD 29%
- BE 16%
- BL 9%
- VS 9%
- FR 8%
- NE 7%
- SZ 7%
- LU 6%
- ZH 3%
- GE 3%
- AG 3%

Nach Marktregionen
Monitoring Regionen nach Wüest Partner



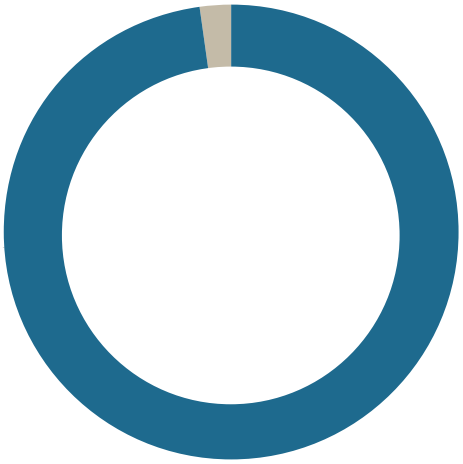
- Genfersee 24%
- Westschweiz 24%
- Bern 16%
- Innerschweiz 13%
- NW-Schweiz 11%
- Südschweiz 9%
- Zürich 3%

Nach Nutzungsarten
Basis Sollmieteinahmen



- Mit medizinischer Nutzung 68%
- Ohne medizinische Nutzung 32%

Nach Objektstrategien
Basis Marktwert nach Wüest Partner



- Bestand 98%
- Bauland 2%

Inventar der Grundstücke per 30. Juni 2026

FERTIGE BAUTEN

Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietausfälle in CH	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				563'406'734	**590'421'876**	**13'048'824**	**-629'562**	**4.8%**
Zofingen	Mühlethalstrasse 27, 29	AG	2018	14'392'736	14'800'000	366'113	-10'640	2.9%
Bern	Dammweg 29	BE	1973	5'985'258	8'186'322	61'153	-	0.0%
Lenk	Untere Haltenstrasse 4	BE	1989	4'170'691	4'300'000	93'917	-	0.0%
Münsingen	Dorfmattweg 2	BE	2018	37'467'660	45'800'000	808'222	-	0.0%
Wabern	Mohnstrasse 4	BE	1973/2019	33'299'360	39'700'000	806'332	-	0.0%
Muttenz	Kriegackerstrasse 100	BL	2013	54'606'983	50'674'089	1'146'562	-	0.0%
Freiburg	Georges-Jordils 2-4	FR	1996	31'031'340	31'564'937	862'092	-8'760	1.0%
Freiburg	Saint-Nicolas-De-Flüe 22a	FR	1965/1990	4'311'911	3'910'000	110'868	-	0.0%
Freiburg	Villars 37	FR	1989	13'371'171	13'157'079	-	-	-
Genf	Maunoir 26	GE	1991	17'800'464	20'355'502	555'464	-900	0.2%
Kriens	Nidfeldstrasse	LU	2025	35'094'142	35'880'000	682'143	-121'252	17.8%
Boudry	Repaires 3	NE	2021	31'857'202	29'651'386	651'915	-	0.0%
Chaux-de-Fonds	Jardinière 155	NE	1960/2022	10'282'313	10'685'829	135'732	-	0.0%
Ingenbohl	Gersauerstrasse 8	SZ	1857/2014	33'182'896	32'706'732	882'056	-	0.0%
Avenches	Route de la Plaine 49	VD	2011	12'915'707	13'400'000	350'000	-	0.0%
Clarens	Rue du Lac 92	VD	1963/2015	52'185'148	59'600'000	1'696'138	-	0.0%
Crissier	Lentillières 1 a-d	VD	2020	54'028'218	61'790'000	1'293'272	-35'458	2.7%
Orbe	Route des Granges St-Martin 1-3	VD	2023	37'330'453	39'440'000	773'126	-	0.0%
Saxon	Route du Léman 25A	VS	2015	30'905'052	31'160'000	723'156	-	0.0%
Sion	Avenue de la Gare 27 / Avenue de Pratifori 3	VS	1995/2020	22'762'217	23'590'000	589'070	-	0.0%
Bülach	Trafostrasse 1	ZH	2024	26'425'812	20'070'000	461'493	-452'552	98.1%

BAULAND

Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06..	Mietausfälle in CH	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				12'935'362	**11'968'895**	**-**	**-**	**-**
Brunnen	Gersauerstrasse	SZ	-	10'763'515	10'128'895	-	-	-
Crissier	En Chise 1/14e	VD	-	2'171'847	1'840'000	-	-	-

GESAMTTOTAL	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietausfälle in CH	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
	576'342'096	**602'390'771**	**13'048'824**	**-629'562**	**4.8%**

Halbjahresrechnung Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Vermögensrechnung[11]

AKTIVEN	30.06.2025 CHF	30.06.2026 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	5'123'399	9'447'441
Kurzfristige Forderungen	3'952'486	3'560'926
Aktive Rechnungsabgrenzungen	208'729	373'868
Total Umlaufvermögen	**9'284'614**	**13'382'235**
Anlagevermögen		
Langfristige Forderungen	5'249'708	8'353'112
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	9'796'430	10'128'895
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) MEG	1'840'000	1'840'000
Angefangene Bauten (inkl. Land)	-	-
Fertige Bauten (inkl. Land)	472'653'141	577'264'797
Fertige Bauten (inkl. Land) MEG	12'813'667	13'157'079
Total Anlagevermögen	**502'352'946**	**610'743'883**
Total Aktiven (Gesamtvermögen)	**511'637'560**	**624'126'118**

PASSIVEN	30.06.2025 CHF	30.06.2026 CHF
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	4'158'978	3'665'555
Passive Rechnungsabgrenzungen	10'572'991	3'860'698
Hypothekarschulden	54'805'000	125'400'000
Latente Steuern	5'571'554	13'541'780
Total Fremdkapital	**75'108'523**	**146'468'033**
Nettovermögen	**436'529'037**	**477'658'085**
Total Passiven	**511'637'560**	**624'126'118**

[11] Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

Erfolgsrechnung[12]

	01.01. - 30.06.2025 CHF		01.01. - 30.06.2026 CHF	
Mietertrag netto	**9'812'342**	**94.8%**	**12'419'262**	**95.2%**
Soll-Mietertrag (netto)	10'345'925	100.0%	13'048'824	100.0%
Minderertrag Leerstand	-533'583	-5.2%	-603'165	-4.6%
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-	0.0%	-26'397	-0.2%
Unterhalt Immobilien	**-566'924**	**-5.5%**	**-560'304**	**-4.3%**
Instandhaltung	-463'370	-4.5%	-463'105	-3.6%
Instandsetzung	-103'554	-1.0%	-97'199	-0.7%
Betriebsaufwand	**-1'546'150**	**-14.9%**	**-1'883'208**	**-14.4%**
Ver- und Entsorgungskosten	-5'913	-0.1%	-7'119	-0.1%
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-156'362	-1.5%	-950'348	-7.3%
Forderungsverluste, Delkredereveränderung	-388'917	-3.8%	-501	0.0%
Versicherungen	-129'364	-1.2%	-173'497	-1.3%
Bewirtschaftungshonorare	-166'077	-1.6%	-280'216	-2.1%
Vermietungs- und Insertionskosten	-141'349	-1.3%	-68'757	-0.5%
Steuern und Abgaben	-328'952	-3.2%	-351'555	-2.7%
Übriger operativer Aufwand	-229'216	-2.2%	-51'215	-0.4%
Operatives Ergebnis	**7'699'268**	**74.4%**	**9'975'750**	**76.4%**
Sonstige Erträge	**180'026**	**1.7%**	**322'877**	**2.5%**
Zinsertrag	116'723	1.1%	112'984	0.9%
Sonstige Erträge	63'303	0.6%	209'893	1.6%
Finanzierungsaufwand	**-450'391**	**-4.4%**	**-589'905**	**-4.5%**
Hypothekarzinsen	-457'421	-4.4%	-547'642	-4.2%
Sonstige Passivzinsen	7'030	0.1%	-42'263	-0.3%
Verwaltungsaufwand	**-865'223**	**-8.3%**	**-1'268'882**	**-9.7%**
Management fees	-807'403	-7.8%	-1'191'076	-9.1%
Vergütung an Verwaltungsrechnung	-22'500	-0.2%	-20'530	-0.2%
Schätzungsaufwand	-22'820	-0.2%	-39'896	-0.3%
Revisionsaufwand	-12'500	-0.1%	-13'380	-0.1%
Übriger Verwaltungsaufwand	-	0.0%	-4'000	0.0%
Ertrag/Aufwand aus Mutation Ansprüche	**882'186**		**190'028**	
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	882'186		190'028	
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-		-	
Nettoertrag des Rechnungsjahres	**7'445'866**		**8'629'868**	

[12] Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

	01.01. - 30.06.2025 CHF	01.01. - 30.06.2026 CHF
Total realisierte Kapitalgewinne/-verluste	**-**	**-**
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-	-
Realisierter Erfolg Rechnungsjahr	**7'445'866**	**8'629'868**
Nicht realisierte Kapitalgewinne (netto)	**1'310'296**	**3'273'812**
Nicht realisierte Kapitalgewinne	2'265'278	5'752'125
Nicht realisierte Kapitalverluste	-423'842	-460'385
Veränderungen latente Steuern	-531'140	-2'017'928
Gesamterfolg der Berichtsperiode	**8'756'162**	**11'903'680**

ENTWICKLUNG ANSPRUCHSBESTAND	01.01. - 30.06.2025 Ansprüche	01.01. - 30.06.2026 Ansprüche
Bestand zu Beginn des Rechnungsjahres	321'066.1124	389'954.4966
Ausgaben	52'077.0687	10'469.8325
Rücknahmen	-	-861.9463
Bestand am Ende des Rechnungsjahres	373'143.1811	399'562.3828

VERÄNDERUNG NETTOVERMÖGEN	01.01. - 30.06.2025 CHF	01.01. - 30.06.2026 CHF
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	381'195'330	470'122'306
Ausgabe von Ansprüchen	49'297'554	-
Rücknahme von Ansprüchen	-	-1'039'145
Ausschüttungen	-14'864'814	-15'563'702
Wiederanlage	12'144'805	12'234'946
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	8'756'162	11'903'680
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres	**436'529'037**	**477'658'085**

ANLAGEGRUPPE
NACHHALTIGE INFRASTRUKTUR (EVERGREEN)



Anlagegruppe Nachhaltige Infrastruktur (evergreen)

Übersicht Anlagegruppe

Name	Anlagegruppe Nachhaltige Infrastruktur (evergreen)
Portfolio Manager	Patrimonium Asset Management AG
Lancierung	23. Februar 2024
Laufzeit	Evergreen
Investitionsstrategie	Breit diversifiziertes Portfolio in Core- & Core+ und Value-add-Anlagen; Fokus auf Co-Investitionen, ergänzend Primärinvestitionen und Sekundärtransaktionen
Zielsektoren	Elektrifizierung, Energiespeicherung & Verteilung, Umweltschonender Transport, Kommunikationsinfrastruktur & Digitalisierung, Soziale Infrastruktur

Portfolioentwicklung

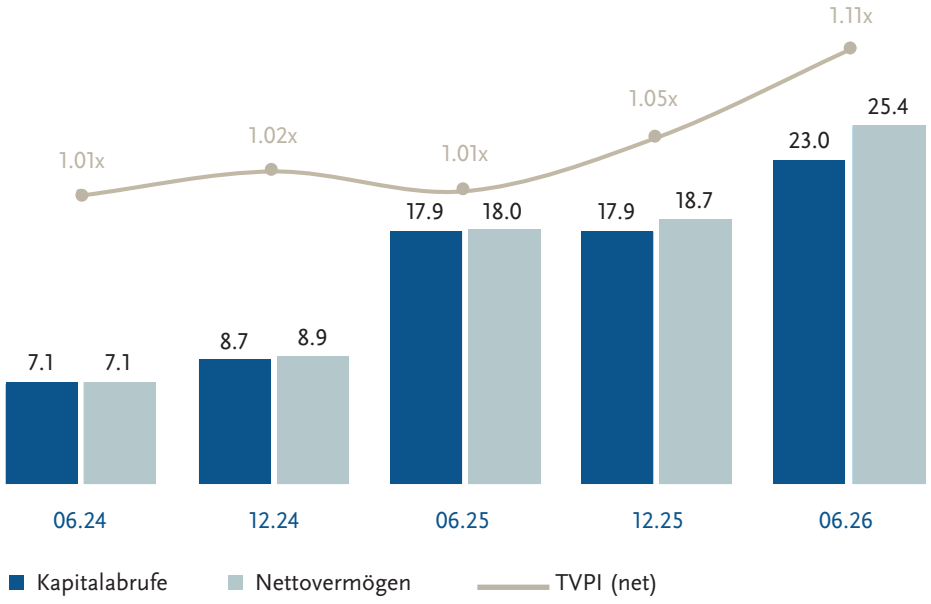
Seit Lancierung verzeichnete die Anlagegruppe Nachhaltige Infrastruktur (evergreen) insgesamt eine positive Wertentwicklung. Gegenüber dem Vorjahr stieg das Nettovermögen von EUR 18.0 Mio. per 30. Juni 2025 auf EUR 25.4 Mio. per 30. Juni 2026 an und die abgerufenen Kapitalzusagen erhöhten sich von EUR 17.9 Mio. auf EUR 23.0 Mio. Dieses Wachstum ist hauptsächlich auf den Kapitalabruf von EUR 5.1 Mio. im Juni 2026 zur Finanzierung einer neuen Primärinvestition sowie auf weitere Finanzierungen bestehender Portfoliofirmen zurückzuführen.

Der Investitionsertrag belief sich in der Berichtsperiode auf EUR 371'225. Der überwiegende Teil entfiel auf Ausschüttungen: EUR 289'563 aus der halbjährlichen Ausschüttung der Beteiligung am Portfolio deutscher Aufdach-Solaranlagen sowie EUR 49'741 aus der Smart-Metering-Co-Investition. Ergänzt wurde der Ertrag durch eine positive Wertveränderung der Investitionen von EUR 1'533'699; die Währungseffekte auf das GBP-Engagement der Smart-Metering-Co-Investition waren mit rund EUR 25'000 unwesentlich.

Der Einstieg in den bereits investierten Primärfonds führte zu einmaligen Ausgleichsgebühren von EUR 149'914. Die laufenden Kosten beliefen sich auf EUR 103'493, bestehend aus Verwaltungsaufwand von EUR 107'201 abzüglich eines positiven Finanzergebnisses von EUR 3'708. Im Berichtszeitraum wurden keine Ausschüttungen an die Anleger vorgenommen.

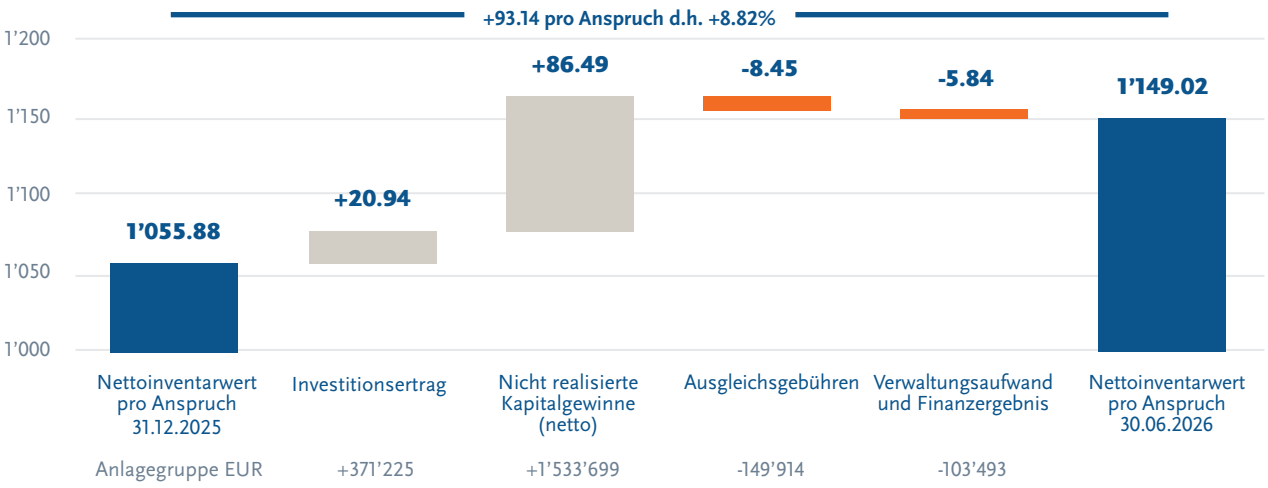
Zusammen trugen diese vier Werttreiber EUR 1'651'517 bei, was EUR 93.14 pro Anspruch entspricht. Der Nettoinventarwert pro Anspruch stieg damit um 8.82% von EUR 1'055.88 auf EUR 1'149.02; der TVPI (netto) erhöhte sich von 1.05x auf 1.11x. Mit der vierten Investition ist das Portfolio nun in zehn Länder und 13 Portfoliounternehmen diversifiziert. Insgesamt bestätigen die Resultate der vergangenen sechs Monate die positive Dynamik.

Nettoperformance in MEUR
30. Juni 2026



Nettoperformance Werttreiber in EUR
1. Halbjahr 2026

Werte über den Balken: EUR pro Anspruch



Die Achse beginnt bei EUR 1'000. Die Gesamtbeträge beziehen sich auf die Anlagegruppe, die Werte über den Balken auf den Anspruch; sie sind nicht direkt proportional, da im Juni neue Ansprüche ausgegeben wurden.

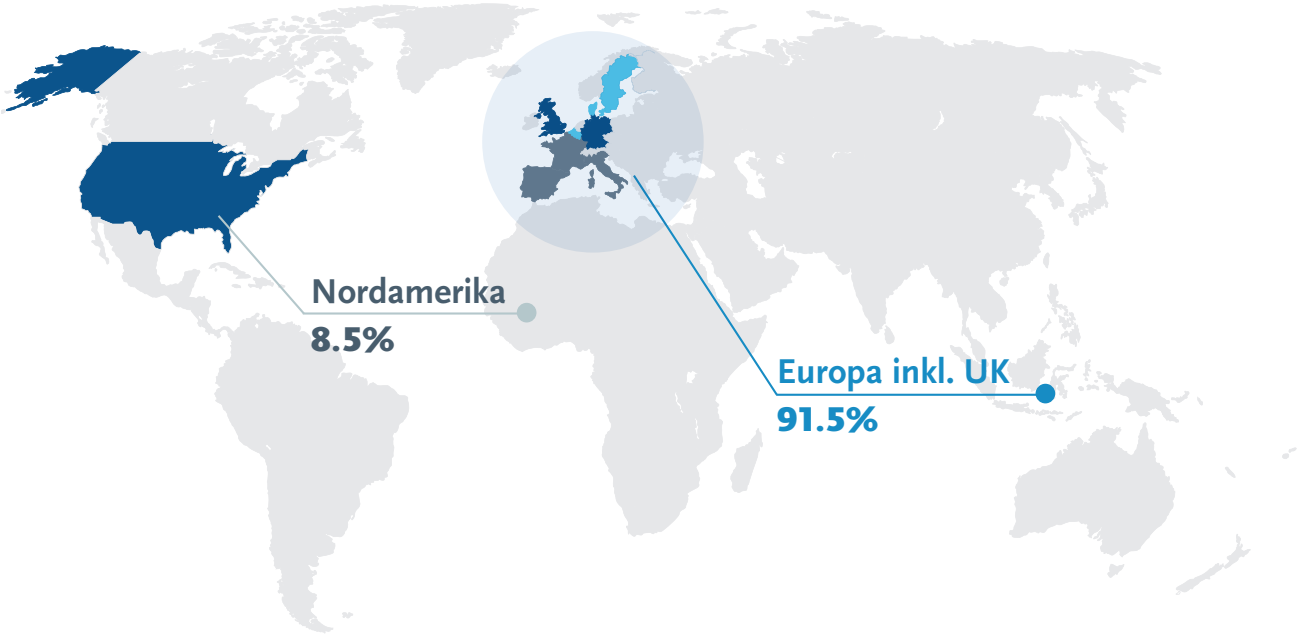
Portfoliostruktur (NAV) per 30. Juni 2026

Anlageportfolio

Im ersten Halbjahr bediente die Anlagegruppe verschiedene Portfoliofirmen mit Kapital in Höhe von EUR 5.2 Mio. Davon entfielen EUR 3.7 Mio. auf die Finanzierung einer neuen Kapitalzusage über EUR 7.0 Mio. an einen Primärfonds, der in sechs europäische Dekarbonisierungsplattformen investiert ist, darunter Energieeffizienzdienstleistungen, dezentrale und zuverlässige Stromerzeugung, Batteriespeicher sowie ultraschnelle Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge. Die Portfoliounternehmen sind aktiv in Frankreich, Italien, Spanien, Portugal, Dänemark und Belgien. Der bestehende Primärfonds rief weitere EUR 1.5 Mio. ab und ist nun zu 85% abgerufen; neu hinzugekommen sind ein US-Telekommunikationsanbieter sowie eine schwedische Bahnverbindung.

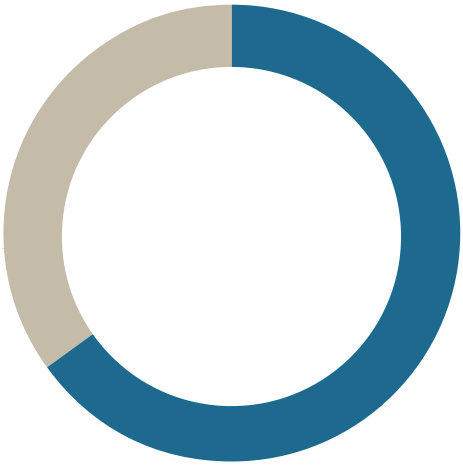
Die Sektorallokation verschiebt sich im 1. Halbjahr 2026 entsprechend: Kommunikationsinfrastruktur und Digitalisierung sinken von 55% auf 45%, Elektrifizierung steigt von 33% auf 39% und umweltschonender Transport von 3% auf 7%, während Energiespeicherung und -verteilung unverändert bei 9% bleibt. Mit dem weiteren Wachstum des Portfolios dürfte der Anteil der Kommunikationsinfrastruktur weiter zurückgehen. Per Ende Juni 2026 hält die Anlagegruppe über zwei Primärfonds und zwei Co-Investitionen Beteiligungen an 13 Portfoliounternehmen mit zugrunde liegenden Anlagen in zehn Ländern; Primärinvestitionen machen inzwischen 35% des Portfolios aus, gegenüber 17% per Ende 2025.

Geografische Allokation per 30. Juni 2026



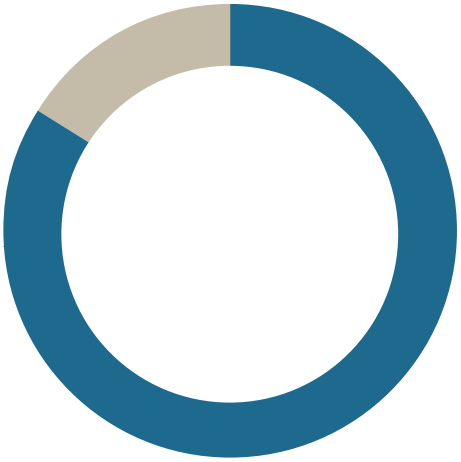
Deutschland	36.5%	Grossbritanien	34.0%	Spanien / Portugal	9.3%
USA	8.5%	Italien	4.2%	Frankreich	3.6%
Schweden	2.7%	Dänemark / Belgien	1.2%		

Nach Transaktionstyp



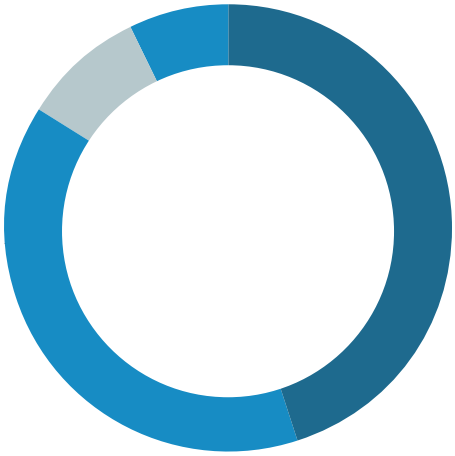
- Co-/Direktinvestition 65%
- Primärinvestition 35%
- Sekundärinvestition 0%

Nach Risikoprofil



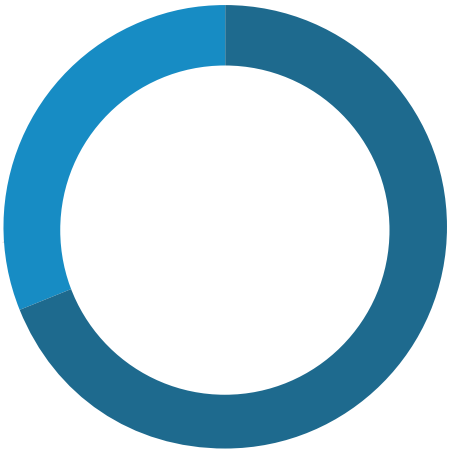
- Core 84%
- Core+ 16%
- Value-Add 0%

Nach Sektor



- Kommunikationsinfrastruktur & Digitalisierung 45%
- Elektrifizierung 39%
- Energiespeicherung & -verteilung 9%
- Umweltschonender Transport 7%

Nach Währung



- EUR 69%
- GBP 31%
- USD 0%

Halbjahresrechnung
Anlagegruppe Nachhaltige Infrastruktur (evergreen)

Vermögensrechnung[13]

AKTIVEN	30.06.2025 EUR	30.06.2026 EUR
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	1'774'692	1'340'847
Kurzfristige Forderungen	386	1'635
Aktive Rechnungsabgrenzungen	-	16'157
Total Umlaufvermögen	**1'775'078**	**1'358'639**
Anlagevermögen		
Investitionen		
- Primäre	2'173'685	8'437'498
- Sekundäre	-	-
- Co-/Direktinvestition	14'214'056	15'860'326
- Sonstige	-	-
Total Anlagevermögen	**16'387'741**	**24'297'824**
Total Aktiven (Gesamtvermögen)	**18'162'819**	**25'656'463**

PASSIVEN	30.06.2025 EUR	30.06.2026 EUR
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	30'354	81'167
Passive Rechnungsabgrenzungen	95'839	143'797
Total Fremdkapital	**126'193**	**224'964**
Nettovermögen	**18'036'626**	**25'431'499**
Total Passiven	**18'162'819**	**25'656'463**

[13] Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

Erfolgsrechnung[14]

	01.01 - 30.06.2025 EUR	01.01. - 30.06.2026 EUR
Erträge	**411'074**	**371'225**
Investitionsertrag	411'074	371'225
Betriebsaufwand	**-**	**-149'914**
Ausgleichsgebühren	-	-149'914
Operatives Ergebnis	**411'074**	**221'311**
Finanzergebnis	**1'922**	**3'708**
Zinsertrag	1'050	4'742
Devisengewinn	1'762	-
Sonstige Passivzinsen	-260	-247
Devisenverlust	-630	-787
Verwaltungsaufwand	**-105'273**	**-107'201**
Management Fees	-75'850	-96'285
Honorare für Anlagekomitee	-2'097	2'405
Vergütung an Verwaltungsrechnung	-582	-1'066
Revisionsaufwand	-7'334	-10'825
Übriger Verwaltungsaufwand	-19'410	-1'430
Ertrag/Aufwand aus Mutation Ansprüche	**378'530**	**29'223**
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	378'530	29'223
Nettoertrag der Rechnungsperiode (Halbjahr)	**686'253**	**147'041**
Total realisierte Kapitalgewinne /-verluste	**-**	**-**
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-	-
Realisierter Erfolg Rechnungsjahr	**686'253**	**147'041**
Nicht realisierte Kapitalgewinne (netto)	**-353'654**	**1'533'699**
Nicht realisierte Kapitalgewinne	326'661	1'533'699
Nicht realisierte Kapitalverluste	-680'315	-
Gesamterfolg der Berichtsperiode	**332'599**	**1'680'740**

[14] Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

ENTWICKLUNG ANSPRUCHSBESTAND	01.01 - 30.06.2025 Ansprüche	01.01. - 30.06.2026 Ansprüche
Bestand zu Beginn des Rechnungsjahres	8'680.7549	17'732.1444
Ausgaben	9'051.3895	4'401.0734
Rücknahmen	-	-
Bestand am Ende des Rechnungsjahres	17'732.1444	22'133.2178

VERÄNDERUNG NETTOVERMÖGEN	01.01 - 30.06.2025 EUR	01.01. - 30.06.2026 EUR
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	8'918'295	18'723'061
Ausgabe von Ansprüchen	8'785'731	5'027'698
Rücknahme von Ansprüchen	-	-
Ausschüttungen	-	-
Wiederanlage	-	-
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	332'599	1'680'740
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres	**18'036'626**	**25'431'499**

NACHHALTIGKEIT ANLAGEGRUPPEN



Nachhaltigkeitsstrategie

ESG-Strategie der Patrimonium Anlagestiftung

Als verantwortungsbewusste Anlagestiftung verfolgen wir das Ziel, langfristigen wirtschaftlichen Erfolg mit einem positiven Einfluss auf Umwelt und Gesellschaft zu verbinden. Nachhaltigkeit betrachten wir als integralen Bestandteil in unserer Anlagestrategie und ist in unseren Verwaltungspraktiken, internen Kontrollsystemen und in der gesamten Unternehmenskultur widerspiegelt.

Unser Ansatz basiert auf konkreten Messgrössen, die an die jeweiligen Gegebenheiten der von uns verwalteten Vermögenswerte angepasst sind.

Nachhaltigkeit im Schweizer Immobilienbereich

Bei den beiden Anlagegruppen im Immobilienbereich setzen wir auf gezielte Massnahmen wie z.B. energetische Sanierungen, Effizienzsteigerungen und die Reduktion von CO_2-Emissionen – im Einklang mit den Zielen des Pariser Klimaabkommens und der Schweizer Klimastrategie zur CO_2-Neutralität bis 2050.

In Zusammenarbeit mit unserem technischen Partner Signa-Terre SA implementieren wir CO_2-Reduktionspfade, die einen wichtigen Bestandteil unserer Klimastrategie bilden. Diese beruhen auf der Simulation des Energieverbrauchs einzelner Liegenschaften, der Bewertung ihres CO_2-Fussabdrucks sowie der Entwicklung massgeschneiderter Sanierungsszenarien. So können Investitionen gezielt auf jene Objekte ausgerichtet werden, die das grösste Potenzial zur Steigerung der Energieeffizienz und zur Emissionsminderung bieten – bei gleichzeitiger langfristiger Werterhaltung des Portfolios.

Wir publizieren ESG-Kennzahlen wie z.B. Deckungsgrade, Energiemix, Energieverbrauch und -intensität sowie Treibhausgasemissionen inklusive ihrer Intensität.

Nachhaltigkeit im Bereich Infrastruktur

Investiert wird gezielt in nachhaltige Bereiche wie Elektrifizierung, Energiespeicherung und -verteilung, umweltschonender Transport, Kommunikationsinfrastruktur und Digitalisierung sowie soziale Infrastrukturen. Jedes Projekt wird hinsichtlich seines Beitrags zu den Zielen für nachhaltige Entwicklung (SDGs) anhand messbarer Impact-Kriterien bewertet. Jede Investition muss mindestens eines dieser Ziele adressieren und ihren Beitrag nachvollziehbar belegen.

Sektoren, die nicht mit unserem Anlageauftrag vereinbar sind – darunter fossile Energien, Kernkraft, Rüstung, Tabak oder ethisch fragwürdige Aktivitäten – sind konsequent vom Investitionsuniversum ausgeschlossen. Die Anlagegruppe orientiert sich an den ESG-Richtlinien des ASIP sowie an den Reporting-Standards, die für Schweizer Pensionskassen gelten.

Unternehmerische Verantwortung

Die Patrimonium Anlagestiftung beauftragt Patrimonium Asset Management AG als geschäftsbesorgende Gesellschaft mit der Verwaltung der Anlagestiftung und dem Management der Anlagegruppen Wohnimmobilien Schweiz, Gesundheitsimmobilien Schweiz und Nachhaltige Infrastruktur (evergreen).

Patrimonium Asset Management AG ist Unterzeichnerin der UN-Prinzipien für verantwortungsvolles Investieren (UN PRI) und Mitglied des UN Global Compact. Damit bekennen wir uns klar zu einer verantwortungsbewussten Finanzwirtschaft. Unsere Mitgliedschaft bei Swiss Sustainable Finance unterstreicht zudem unser Engagement, nachhaltige Praktiken in der Schweizer Finanzbranche aktiv voranzutreiben.

Dieses Bekenntnis zeigt sich auch innerhalb unseres Unternehmens: Regelmässige Schulungen gewährleisten, dass ESG-Kriterien konsequent in unsere Investitionsentscheide integriert werden.

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Umweltrelevante Kennzahlen

Das Energie-Reporting wurde nach der REIDA-Methodik erstellt. Die Datenerhebung und Auswertung erfolgen durch Signa Terre im Auftrag von Patrimonium. Diese Methodik entspricht den Vorgaben von AMAS, KGAST und ASIP und erfüllt damit die aktuellen Anforderungen an Transparenz und Vergleichbarkeit im Reporting von Umweltkennzahlen für Immobilienfonds und Anlagegruppen.

Diese umfassenden Initiativen ermöglichen es die Reduktion von Treibhausgasemissionen, die Steigerung der Energieeffizienz und der nachhaltigen, werterhaltenden Entwicklung des Immobilienbestands weiter voranzutreiben.

Abdeckungsgrad und Energiebezugsfläche (EBF)

Der Abdeckungsgrad gibt an, für welchen Anteil der Energiebezugsfläche (EBF) des Immobilienportfolios belastbare Energiedaten vorliegen. Gemäss der REIDA-Methodik wird er als Verhältnis zwischen der EBF der Liegenschaften mit ausreichend erhobenen Energiedaten und der Gesamt-EBF der fertiggestellten Bauten berechnet.

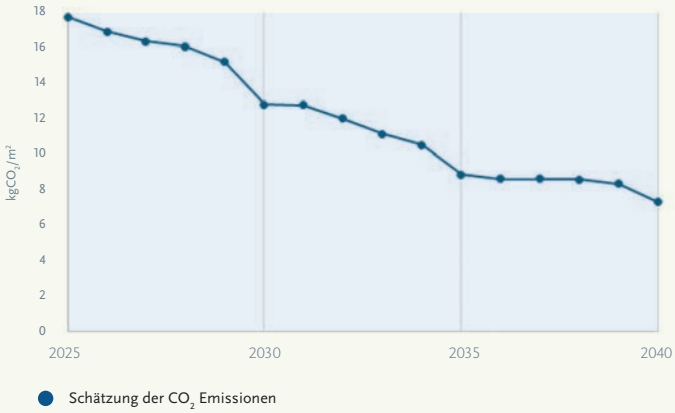
Die Energie- und CO_2-Intensitäten beziehen sich auf die massgebende Energiebezugsfläche (EBF), wie sie in der REIDA-Methodik definiert ist. Grundlage bildet dabei die gewichtete Mietfläche, wodurch eine einheitliche und transparente Vergleichbarkeit der Kennzahlen über verschiedene Immobilienportfolios hinweg sichergestellt wird.

Die Auswertung wurde nur mit den Liegenschaften, für welche zum Erhebungszeitpunkt die Daten verfügbar waren, realisiert. Neubau- Entwicklungs- und Umbauprojekte werden von der Auswertung ausgeschlossen und erst nach Fertigstellung integriert.

	Einheit	2025
Gesamte Fläche	m²	153'466.67
Massgebliche Fläche	m²	148'156.01
Abdeckungsgrad	%	96.54%
Energieverbrauch (Scope 1 und 2)	kWh	16'153'954
Energieintensität	kWh/m²	110.03
Energiemix		
Scope 1		52.81%
Brennstoffe		
Heizöl	%	24.09%
Gas	%	23.02%
Biomasse	%	5.70%
Scope 2		47.19%
Wärme		
Nah- und Fernwärme	%	39.25%
Umweltwärme	%	0.36%
Elektrizität		
Elektrizität Wärme / Wärmepumpen	%	0.16%
Elektrizität Allgemein	%	7.31%
PV-Solar	%	0.11%
Anteil Erneuerbar	%	34.05%
Treibhausgas-Emissionen (Scope 1+2)	tCO_2e	2'273.67
Intensität der Treibhausgasemissionen	$kgCO_2e/m^2$	15.35

Projektion CO_2 Absenkpfad

Der CO_2-Absenskpfad wurde von Signa-Terre SA erstellt auf Basis von SIA: KBOB und Ist-Verbrauchswerten der Liegenschaften des bestehenden Portfolios (Scope 1 & 2 Verbrauchswerte). Dabei wurden zukünftige bauliche Massnahmen der Mehrjahresplanung nach Lebensdauer der verschiedenen Bauelemente berücksichtigt. Der Absenkpfad kann aufgrund von Zu- oder Abgängen im Portfolio angepasst werden. Die Umsetzung des Absenkpfads kann sich aufgrund von Engpässen bei Personal und Materialien, verzögerten Baubewilligungsverfahren, Verzögerungen beim Ausbau des Fernwärmenetzes sowie durch Akquisitionen, Verkäufe oder Veränderungen in der Portfoliostruktur verzögern. Die Informationen sind rein indikativ und werden zu Prognosezwecken verwendet. Es besteht keine Garantie, dass die errechneten Werte im vorgegebenen Zeitraum erreicht werden.



Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Umweltrelevante Kennzahlen

Das Energie-Reporting wurde nach der REIDA-Methodik erstellt. Die Datenerhebung und Auswertung erfolgen durch Signa Terre im Auftrag von Patrimonium. Diese Methodik entspricht den Vorgaben von AMAS, KGAST und ASIP und erfüllt damit die aktuellen Anforderungen an Transparenz und Vergleichbarkeit im Reporting von Umweltkennzahlen für Immobilienfonds und Anlagegruppen.

Abdeckungsgrad und Energiebezugsfläche (EBF)

Der Abdeckungsgrad gibt an, für welchen Anteil der Energiebezugsfläche (EBF) des Immobilienportfolios belastbare Energiedaten vorliegen. Gemäss der REIDA-Methodik wird er als Verhältnis zwischen der EBF der Liegenschaften mit ausreichend erhobenen Energiedaten und der Gesamt-EBF der fertiggestellten Bauten berechnet.

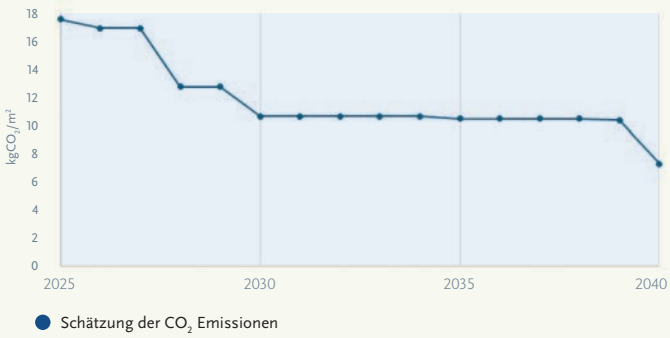
Die Energie- und CO_2-Intensitäten beziehen sich auf die massgebende Energiebezugsfläche (EBF), wie sie in der REIDA-Methodik definiert ist. Grundlage bildet dabei die gewichtete Mietfläche, wodurch eine einheitliche und transparente Vergleichbarkeit der Kennzahlen über verschiedene Immobilienportfolios hinweg sichergestellt wird.

Die Auswertung wurde nur mit den Liegenschaften, für welche zum Erhebungszeitpunkt die Daten verfügbar waren, realisiert. Neubau- Entwicklungs- und Umbauprojekte werden von der Auswertung ausgeschlossen und erst nach Fertigstellung integriert.

	Einheit	2025
Gesamte Fläche	m²	70'050.12
Massgebliche Fläche	m²	63'275.12
Abdeckungsgrad	%	90.33%
Energieverbrauch (Scope 1 und 2)	kWh	7'460'982.31
Energieintensität	kWh/m²	121.82
Energiemix		
Scope 1		37.60%
Brennstoffe		
Heizöl	%	10.00%
Gas	%	27.61%
Biomasse	%	0.00%
Scope 2		62.40%
Wärme		
Nah- und Fernwärme	%	21.91%
Umweltwärme	%	12.76%
Elektrizität		
Elektrizität Wärme / Wärmepumpen	%	0.91%
Elektrizität Allgemein	%	23.46%
PV-Solar	%	1.26%
Anteil Erneuerbar	%	41.22%
Treibhausgas-Emissionen (Scope 1+2)	tCO_2e	858.60
Intensität der Treibhausgasemissionen	$kgCO_2e/m^2$	13.57

Projektion CO_2 Absenkpfad

Der CO_2-Absenskpfad wurde von Signa-Terre SA erstellt auf Basis von SIA: KBOB und Ist-Verbrauchswerten der Liegenschaften des bestehenden Portfolios (Scope 1 & 2 Verbrauchswerte). Dabei wurden zukünftige bauliche Massnahmen der Mehrjahresplanung nach Lebensdauer der verschiedenen Bauelemente berücksichtigt. Der Absenkpfad kann aufgrund von Zu- oder Abgängen im Portfolio angepasst werden. Die Umsetzung des Absenkpfads kann sich aufgrund von Engpässen bei Personal und Materialien, verzögerten Baubewilligungsverfahren, Verzögerungen beim Ausbau des Fernwärmenetzes sowie durch Akquisitionen, Verkäufe oder Veränderungen in der Portfoliostruktur verzögern. Die Informationen sind rein indikativ und werden zu Prognosezwecken verwendet. Es besteht keine Garantie, dass die errechneten Werte im vorgegebenen Zeitraum erreicht werden.



Nachhaltige Infrastruktur (evergreen)

Wir sind bestrebt mit unserem Portfolio die Dekarbonisierung dank Investitionen in nachhaltige Infrastrukturanlagen zu unterstützen. Zum Zeitpunkt der Fertigstellung dieses Halbjahresberichtes standen folgende Daten zur Nachhaltigkeit in Bezug auf die UN SDGs zur Verfügung. Mit der im ersten Halbjahr 2026 eingegangenen Beteiligung an einem als Artikel-9-Fonds klassifizierten Dekarbonisierungsfonds umfasst die Anlagegruppe nun auch Batteriespeicher, ultraschnelle Ladeinfrastruktur sowie Energieeffizienz-Dienstleistungen.

Kapazitätsmetrik	KPI	Nachhaltigkeitsziel (UN SDG)	
Erzeugung von erneuerbarem Strom	1'547 MWe per 30.06.2026[15]		SDG 7 Bezahlbare und saubere Energie: Sicherstellen des Zugangs zu bezahlbarer, verlässlicher, nachhaltiger und moderner Energie für alle.
Batteriespeicherkapazität (im Bau)	50 MW / 3 Stunden per 30.06.2026		
Standorte für Digitalinfrastruktur	10'000 in über 20 Ländern per 30.06.2026		SDG 9 Aufbau einer widerstandsfähigen Infrastruktur, Förderung einer integrativen und nachhaltigen Industrialisierung und Förderung der Innovation.
Small Cells	105'000 aktiv oder unter Vertrag per 30.06.2026		
Ultraschnelle Ladepunkte	1481 per 30.06.2026		
Bestand Anzahl Wärme- und Wasserzähler	4.7 Millionen per 30.06.2026		SDG 12 Sicherstellung nachhaltiger Konsum- und Produktionsmuster, guter Ressourcennutzung, Verbesserung der Energieeffizienz und nachhaltiger Infrastruktur.
Bestand Anzahl Elektrizitäts- und Gaszähler installiert	16 Millionen per 30.06.2026		
Vermiedene Treibhausgasemissionen durch Energieeffizienz	308 tCO_2e im 1. Halbjahr 2026		SDG 13 Massnahmen zum Klimaschutz: Umgehend Massnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen.

[15] Darin enthalten sind Wind, Solar und Wasserkraftanlagen in Europa. Nicht berücksichtigt sind Anlagen im Bau sowie vertraglich gesicherte Erwerbe mit Eigentumsübergang bei zukünftiger Inbetriebnahme. Die Batteriespeicherkapazität bezieht sich auf ein Speicherprojekt im Bau. Quelle: ESG-Berichterstattung der zugrunde liegenden Investitionen. Die Kapazitätskennzahlen werden als Gesamtwerte der Anlagen und nicht anteilig nach Beteiligungsquote ausgewiesen.

VERWALTUNGSRECHNUNG (STAMMVERMÖGEN) PATRIMONIUM ANLAGESTIFTUNG

Vermögensrechnung[16]

AKTIVEN	30.06.2025 CHF	30.06.2026 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	82'515	85'787
Aktive Rechnungsabrenzungen	79'908	73'840
Total Umlaufvermögen	**162'423**	**159'627**
Total Aktiven	**162'423**	**159'627**

PASSIVEN	30.06.2025 CHF	30.06.2026 CHF
Fremdkapital	**60'589**	**57'793**
Übrige Verbindlichkeit	-	6'237
Passive Rechnungsabrenzungen	60'589	51'556
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Gewinnvortrag	1'834	1'834
Erfolg Geschäftsjahr	-	-
Total Stiftungskapital	**101'834**	**101'834**
Total Passiven	**162'423**	**159'627**

[16] Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

Erfolgsrechnung[17]

ERTRAG	01.01. - 30.06.2025 CHF	01.01. - 30.06.2026 CHF
Beiträge Anlagegruppen	69'665	67'419
Rabatte auf Management Fees	-2'120	-6'692
Total Ertrag	**67'545**	**60'727**

AUFWAND	01.01. - 30.06.2025 CHF	01.01. - 30.06.2026 CHF
Organe und Anlageversammlung	-23'210	-29'075
Revisionsaufwand	-1'654	-3'001
Beiträge	-11'925	-12'675
Aufsicht	-13'196	-3'195
Verwaltungsaufwand	-17'477	-12'545
Übriger Verwaltungsaufwand	-83	-236
Total Aufwand	**-67'545**	**-60'727**
Erfolg Geschäftsjahr	**-**	**-**

[17] Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

PATRIMONIUM ANLAGESTIFTUNG – FONDATION DE PLACEMENT

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

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

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

www.patrimonium.ch/anlagestiftung