PATRIMONIUM
Your Partner in Private Markets



FONDATION DE PLACEMENT

Rapport semestriel

01.01.2026 - 30.06.2026

Photo: Frédéric Muller

Page de couverture: Hofackerstrasse 61, Muttenz

Page 4: Wangenstrasse 86a, Berne

Photo: Isabelle Hadorn (isa hadorn fotografie)

SOMMAIRE

RAPPORT SEMESTRIEL 2026 5

CHIFFRES-CLÉS DES GROUPES DE PLACEMENT 6

ORGANISATION ET ORGANES 9

GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER RÉSIDENTIEL SUISSE

– Activité de placement et résultats 11
– Transactions et projets de construction 13
– Structure du portefeuille selon les valeurs vénales 14
– Liste des immeubles 15

COMPTES SEMESTRIELS

– Bilan 18
– Compte de résultat 19

GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER DE LA SANTÉ SUISSE

– Activité de placement et résultats 22
– Transactions et projets de construction 24
– Structure du portefeuille selon les valeurs vénales 25
– Liste des immeubles 26

COMPTES SEMESTRIELS

– Bilan 27
– Compte de résultat 28

GROUPE DE PLACEMENT INFRASTRUCTURES DURABLES (EVERGREEN)

– Aperçu du groupe de placement Infrastructures durables (evergreen) 31
– Évolution du portefeuille 31
– Structure du portefeuille 33

COMPTES SEMESTRIELS

– Bilan 35
– Compte de résultat 36

DURABILITÉ DES GROUPES DE PLACEMENT

– Stratégie en matière de durabilité 39
– Immobilier résidentiel Suisse 40
– Immobilier de la santé Suisse 41
– Infrastructures durables (evergreen) 44

COMPTE DE GESTION

– Bilan 45
– Compte de résultat 46



RAPPORT SEMESTRIEL 2026

Mesdames, Messieurs,

Au premier semestre de l'exercice 2026, la Fondation de placement a atteint une valeur de portefeuille d'environ CHF 1.8 mia. Les trois groupes de placement, à savoir Immobilier résidentiel Suisse, Immobilier de la santé Suisse et Infrastructures durables (evergreen), ont poursuivi leur croissance avec succès pendant la période sous revue.

Pour le groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse, six immeubles résidentiels ont été acquis au premier semestre 2026 dans les cantons de Zurich, Genève, Bâle-Ville et Argovie pour un volume total de CHF 69.3 mio. Des investissements supplémentaires de CHF 16.7 mio. ont été réalisés dans les projets de rénovation et de transformation en cours.

Le portefeuille compte désormais 76 immeubles au total, avec une part d'immeubles résidentiels de 86%. Fin juin 2026, la valeur du portefeuille avait augmenté d'environ 18% par rapport à l'année précédente pour atteindre CHF 1'156 mio. (année précédente: CHF 976 mio.).

Pour le groupe de placement Immobilier de la santé Suisse, trois immeubles ont été acquis au cours de la période sous revue et un achat à terme a été signé pour un projet clé en main. Deux établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes avec appartements protégés ont été achetés dans le canton de Berne et un établissement médical dans le canton de Soleure, avec transfert des profits et des risques au 1er juillet 2026. Dans le canton de Lucerne, un nouvel établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes avec des appartements protégés est actuellement en construction. Au 30 juin 2026, la valeur du portefeuille avait augmenté d'environ 22% par rapport à l'année précédente pour atteindre CHF 611 mio. (année précédente: CHF 502 mio.).

Le groupe de placement Infrastructures durables (evergreen) a enregistré une évolution réjouissante avec un TVPI net de 1,11x en juin 2026 (valeur totale par rapport au capital versé). Au cours du premier semestre 2026, un investissement a été réalisé dans un autre fonds primaire et un appel de capitaux a été lancé auprès des investisseurs. Le groupe de placement détient des participations dans treize sociétés de portefeuille réparties dans dix pays par le biais de deux fonds primaires et de deux co-investissements.

L'Assemblée ordinaire annuelle des investisseurs s'est tenue le 21 mai 2026 à Zurich. Toutes les propositions du Conseil de fondation ont été acceptées.

Zurich, le 16 octobre 2026

Philippe Augsburger
Président du Conseil de fondation

Clemens Schreiber
Directeur

CHIFFRES-CLÉS DES GROUPES DE PLACEMENT

GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER RÉSIDENTIEL SUISSE[1]	30.06.2025 CHF	30.06.2026 CHF
Chiffres-clés des actifs (en MCHF)		
Fortune totale	995	1'171
Valeur du portefeuille	976	1'156
Fortune nette	803	873
Coefficient d'endettement	14.2%	20.5%
Valeur par part (en CHF)		
Valeur en capital	1'777.33	1'830.03
Rendement net	25.25	27.74
Valeur nette d'inventaire	1'802.58	1'857.77
Chiffres-clés de performance (en %)[2]	**01.01. – 30.06.2025**	**01.01. – 30.06.2026**
Taux de perte sur loyers	3.08	1.82
Marge de bénéfice d'exploitation	62.12	64.54
TER (GAV)[3]	0.27	0.25
TER (NAV)[3]	0.33	0.33
Rendement des fonds propres (ROE)	1.84	2.16
Rendement du capital investi (ROIC)[3]	1.54	1.73
Rendement de placement	1.88	2.16
Rémunération des financements pas fonds empruntés	0.85	0.79
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés en années	1.09	1.68

Références des titres	N° de valeur	ISIN
Groupe de placement Immobilier résidentiel	11258967	CH0112589673

[1] Les totaux peuvent ne pas correspondre à la somme des composantes en raison des arrondis.

[2] Le calcul a été réalisé selon la Directive CAFP n° 1. Calcul et publication des indices des groupes de placement immobilier investissant directement en Suisse du 1er janvier 2007, version du 17 mai 2024

[3] Le calcul de la fortune totale/nette se base sur les valeurs de début et de fin de la période sous revue.

GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER DE LA SANTÉ SUISSE[4]	30.06.2025 CHF	30.06.2026 CHF
Chiffres-clés des actifs (en MCHF)		
Fortune totale	512	624
Valeur du portefeuille	502	611
Fortune nette	437	478
Coefficient d'endettement	11.0%	20.8%
Valeur par part (en CHF)		
Valeur en capital	1'149.92	1'173.85
Rendement net	19.95	21.60
Valeur nette d'inventaire	1'169.87	1'195.45
Chiffres-clés de performance (en %)[5]	**01.01. – 30.06.2025**	**01.01. – 30.06.2026**
Taux de perte sur loyers	5.16	4.82
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	71.35	72.32
TERISA (GAV)[6]	0.22	0.26
TERISA (NAV)[6]	0.27	0.34
Rendement des fonds propres (ROE)	1.98	2.47
Rendement du capital investi (ROIC)[6]	1.68	2.02
Rendement des placements	2.06	2.48
Rémunération des financements pas fonds empruntés	1.07	1.01
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés en années	2.44	2.60
Durée résiduelle des baux commerciaux fixes en années (WAULT)	14.49	14.44

Références des titres	**N° de valeur**	**ISIN**
Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse	28252771	CH0282527719

[4] Des écarts minimes peuvent résulter des arrondis.

[5] Le calcul a été réalisé selon la Directive CAFP n° 1. «Calcul et publication des indices des groupes de placement immobilier investissant directement en Suisse» du 1er janvier 2007, version du 17 mai 2024.

[6] Le calcul de la fortune totale/nette se base sur les valeurs de début et de fin de la période sous revue.

GROUPE DE PLACEMENT INFRASTRUCTURES DURABLES (EVERGREEN)[7]	30.06.2025 EUR	30.06.2026 EUR
Chiffres-clés des actifs (en MEUR)		
Fortune totale	18.2	25.7
Valeur du portefeuille	16.4	24.3
Fortune nette	18.0	25.4
Engagements de capitaux de la part des investisseurs		
Contrats de garantie de capital conclus	21.4	27.9
Engagements de capitaux appelés	17.9	23.0
Valeur par part (en EUR)		
Valeur en capital	978.47	1'142.38
Rendement net	38.70	6.64
Valeur nette d'inventaire	1'017.17	1'149.02
Distribution	-	-
Chiffres-clés de performance (en %)		
Valeur totale par rapport au capital libéré (TVPI du portefeuille)	103.59	113.85
Valeur totale par rapport au capital libéré (TVPI net)	100.79	110.81
Capital versé par rapport au capital libéré (DPI du portefeuille)	7.68	6.08
Capital versé par rapport au capital libéré (DPI net)	-	-
Ratio des charges d'exploitation (synthétique) TER_{CAFP}[8]	-	-
TER_{CAFP} (NAV) Groupe de placement[8]	-	-
TER (NAV) Investissements sous-jacents[8]	-	-

Références des titres	N° de valeur	ISIN
Groupe de placements Infrastructures durables (evergreen)	128992457	CH1289924578

[7] Des écarts minimes peuvent résulter des arrondis.

[8] Le ratio composite des charges d'exploitation (synthétique) TER_{CAFP} (y compris la répartition par groupe de placement et investissements sous-jacents) est calculée une fois par an et publiée dans le rapport annuel. Pour le calcul, les comptes annuels des investissements sous-jacents, qui ne sont disponibles qu'à la fin de l'année, sont nécessaires.

ORGANISATION ET ORGANES AU 30 JUIN 2026

Conseil de fondation

Philippe Augsburger, président*	Indépendant
Christoph Syz, vice-président*	Patrimonium Asset Management AG
Yves Cuendet	Indépendant
Dr. Daniel Heine*	Patrimonium Asset Management AG
Beat Röthlisberger	Indépendant
Christoph Vock	Indépendant

Directeur

Clemens Schreiber**	Patrimonium Asset Management AG

Administration de la fondation de placement et gestion des groupes de placement

Patrimonium Asset Management AG

Comité de placement Groupe de placement Infrastructures durables (evergreen)

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

Investment Controlling

Patrimonium Asset Management AG

Experts immobiliers chargés des estimations

Wüest Partner AG, Genf/Zurich

Organe de révision

Deloitte AG, Zurich

* Pouvoir de signature collective à deux
** Pouvoir de signature collective à deux avec un membre du Conseil de fondation

GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER RÉSIDENTIEL SUISSE



Photo: Isabelle Hadorn (isa hadorn fotografie)

Wangenstrasse 86a, Berne

Activité de placement et résultats

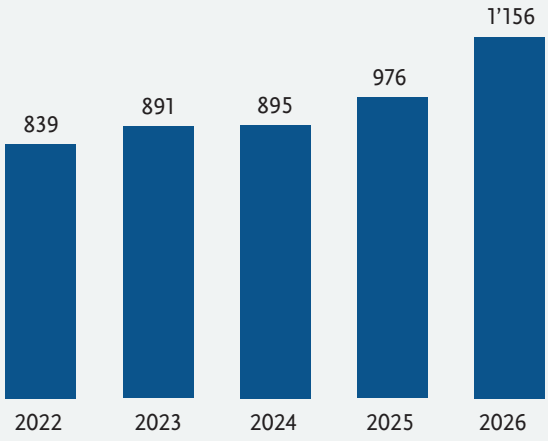
Évolution du portefeuille

Au premier semestre 2026, six immeubles résidentiels ont pu être acquis à Dietikon (ZH), Plans-les-Ouates (GE), Bâle (BS), Möhlin (AG), Winterthour (ZH) et Effretikon (ZH) pour un volume total de CHF 69.3 mio. De plus, un bien à Oberengstringen (ZH) avec transfert des profits et risques au 15 août 2026 a été acquis pour un prix d'achat de CHF 13.1 mio. Des investissements supplémentaires de CHF 16.7 mio. ont été réalisés dans les projets de rénovation et de transformation en cours. Au 30 juin 2026, la valeur du portefeuille avait augmenté de 18% par rapport à l'année précédente pour atteindre CHF 1.156 mia. (année précédente: CHF 976 mio.).

Fin juin 2026, le portefeuille comprenait 76 immeubles existants (année précédente: 65), dont deux projets de rénovation complète (Bâle Steinbachgässlein et Muttenz Hofackerstrasse), ainsi qu'une (année précédente: 1) parcelle de terrain à bâtir. Les projets à Bellinzone (TI) Via San Gottardo et Berne (BE) Wangenstrasse ont pu être achevés en juin 2026. Par région, 48% (année précédente: 52%) ont été investis en Suisse romande et dans la région lémanique, 41% (36%) en Suisse alémanique et 11% (12%) en Suisse méridionale. La région lémanique reste la plus grande région de marché avec 41% (44%), suivie par la Suisse du Nord-Ouest avec 26% (23%), le reste de la Suisse alémanique avec un total de 15% (13%), la Suisse méridionale avec 11% (12%) et la Suisse romande avec 7% (8%).

La part des immeubles résidentiels s'élève à 86% (année précédente: 86%), 8% (7%) des immeubles ont un usage mixte et 6% (7%) une utilisation commerciale. L'immeuble de Berne (BE) Wangenstrasse est géré comme un immeuble à usage mixte depuis son achèvement en juin 2026 (auparavant commercial). Un aperçu avec des graphiques de la structure du portefeuille se trouve à la page 14.

Valeur du portefeuille en MCHF au 30 juin



Financement

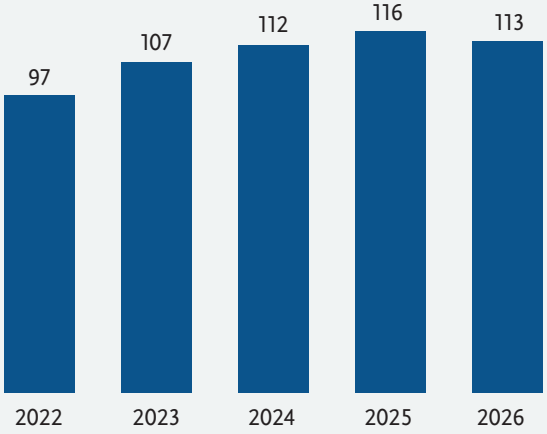
À la date de référence du 30 juin 2026, le taux d'endettement a augmenté par rapport à l'année précédente (14.2%) pour s'établir à 20.5%. Il se situe ainsi dans la fourchette cible de 15–25% fixée par le Conseil de fondation.

La rémunération moyenne pondérée des financements par emprunt a légèrement baissé par rapport à l'année précédente (0.85%) pour s'établir à 0.79%. Cela s'explique par la politique de taux d'intérêt toujours très bas menée par la Banque nationale. Grâce à la conclusion d'hypothèques fixes, la durée moyenne des financements par emprunt a été portée à 1.68 an (année précédente: 1.09 an), réduisant ainsi encore la volatilité des coûts d'emprunt.

La distribution pour l'exercice 2025 a été effectuée sur la base de la NAV en mai 2026. Elle comprenait une distribution de CHF 19.4 mio., dont 86% ont été réinvestis gratuitement (année précédente: 83%).

Fin juin 2026, les engagements de capitaux ouverts s'élevaient à CHF 81.04 mio. (année précédente: CHF 52.25 mio.). Au premier semestre 2026, aucun nouvel engagement de capitaux n'a été reçu et aucun appel de capitaux n'a été effectué.

Nombre d'investisseurs au 30 juin



Évolution des revenus et résultat global

Les revenus locatifs prévisionnels pour la période sous revue ont augmenté par rapport à l'année précédente (CHF 19.9 mio.) pour atteindre CHF 21.6 mio., principalement en raison des nouveaux immeubles acquis au deuxième semestre 2025 et au premier semestre 2026.

Avec 1.8%, le taux de perte sur loyers a nettement baissé par rapport à l'année précédente (3.1%) et s'établit ainsi à un niveau historiquement bas. Le taux de perte sur loyers des immeubles à usage résidentiel s'élevait à 1.7% contre 2.5% l'année précédente. Cela s'explique par la forte demande de logements locatifs. Au second semestre 2026, il faudra toutefois s'attendre à une légère augmentation du taux de vacance, car les immeubles entièrement rénovés à Bellinzone (TI) Via San Gottardo, Muttenz (BL) Hofackerstrasse et Berne (BE) Wangenstrasse (réaffectation) devront être reloués.

Les dépenses d'entretien des immeubles par rapport aux revenus locatifs prévisionnels se sont élevées à 8.2% pour la maintenance (année précédente: 12.2%) et à 0.6% (1.4%) pour la remise en état.

Les charges d'exploitation en pourcentage des revenus locatifs prévisionnels s'élèvent à 19.5% et sont légèrement supérieures au niveau de l'année précédente (17.5%). Cela s'explique par l'augmentation des frais d'exploitation et de chauffage non imputables, ainsi que par l'augmentation de la provision pour pertes sur créances.

Avec 64.54%, la marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) est supérieure à celle de l'exercice précédent (62.12%). Cela s'explique principalement par un taux de perte sur loyers et des coûts d'entretien plus faibles.

Au premier semestre 2026, le produit net s'est élevé à CHF 13 mio., soit nettement plus que l'année précédente (CHF 11.2 mio.). Cela s'explique principalement par les nouvelles acquisitions de biens immobiliers. Avec la réévaluation d'environ la moitié du portefeuille, il en découle un résultat global de CHF 18.8 mio. (année précédente: CHF 14.8 mio.). Au cours de ce semestre, les réévaluations ont entraîné un gain en capital non réalisé de CHF 5.8 mio. (année précédente: CHF 3.3 mio.).

Évolution de la valeur des biens immobiliers

Les estimations des immeubles sont mises à jour par Wüest Partner AG pour moitié environ au 30 juin et pour moitié au 31 décembre. Dans le cadre du cycle d'estimation du 30 juin 2026, 32 immeubles ont été réévalués. 22 immeubles ont été estimés à la hausse, deux à la baisse et huit à peu près au même niveau.

Le taux d'escompte moyen s'est établi à 2.92% sur cette partie du portefeuille (année précédente: 3.00%). Le taux d'escompte a été réduit de 0.10% pour 23 immeubles, de 0.05% pour un immeuble et est resté inchangé pour les huit immeubles restants. La fourchette des taux d'escompte se situe ainsi entre 2.60% et 3.20% (année précédente: entre 2.70% et 3.30%). La hausse des loyers réels et du marché a eu un effet positif sur l'estimation, tandis que l'augmentation des coûts de remise en état en état ont eu un effet négatif.

Transactions et projets de construction 01.01. – 30.06.2026

ACHATS DE CONSTRUCTIONS TERMINÉES	Date*	Prix d'achat en 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
Bâle, St.Alban-Rheinweg 76, 80, 82, 84, St.Alban-Tal 32, 32a, 38a	01/04/2026	21'000'000
Winterthour, Phönixweg 8-10	01/05/2026	7'850'000
Effretikon, Anwandelstrasse 9+11	24/06/2026	11'610'000
Total		**69'319'940**

* Date du transfert des profits et risques
** Prix d'achat CHF 15'600'000, plus six mois de revenus immobiliers

PROJETS DE CONSTRUCTION	Date	Investissements en CHF
Bâle, Steinenbachgässlein 32/34	01.01. - 30.06.2026	5'454'556
Muttenz, Hofackerstrasse 61	01.01. - 30.06.2026	5'191'701
Bellinzone, Via San Gottardo 6/8/10	01.01. - 30.06.2026	3'596'410
Berne, Wangenstrasse 86a	01.01. - 30.06.2026	2'487'985
Total		**16'730'652**



Gyrhaldenstrasse 21/23, Dietikon

Structure du portefeuille selon les valeurs vénales au 30 juin 2026

Par canton

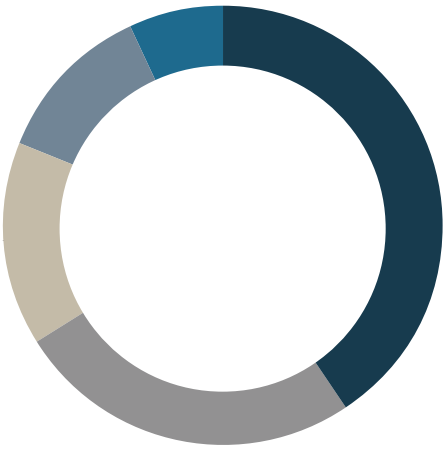
Base valeur du marché selon Wüest Partner



- 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%

Par région

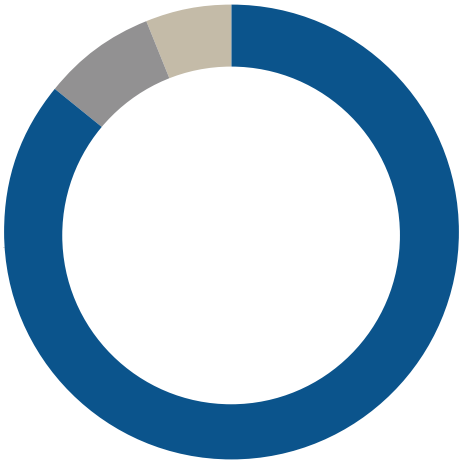
Selon les régions de Wüest Partner



- Région lémanique 41%
- Suisse du Nord-Ouest 26%
- Suisse alémanique autres 15%
- Suisse méridionale 11%
- Suisse romande 7%

Par utilisation

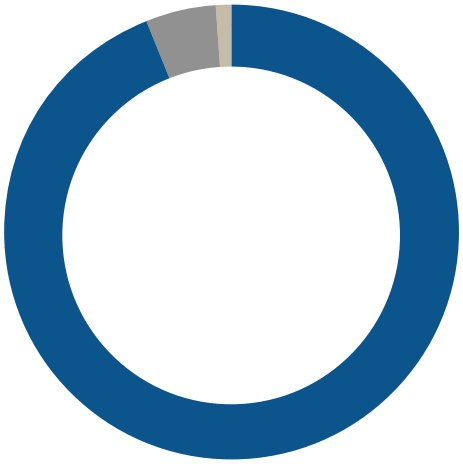
Base valeur du marché selon Wüest Partner



- Résidentiel 86%
- Usage mixte 8%
- Commercial 6%

Par type d'objet

Base valeur du marché selon Wüest Partner



- Immeubles existants 94%
- Projets de construction 5%
- Terrains à bâtir 1%

Liste des immeubles au 30 juin 2026

IMMEUBLES RÉSIDENTIELS

Localité	Adresse	Canton	Année de construction	Nombre d'appartements	Surfaces commerciales (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus locatifs prévisionnels 01.01 – 30.06.	Pertes sur loyers en CHF	Pertes sur loyers en % des revenus locatifs prévisionnels
				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%
Berne	Gotenstrasse 21	BE	1959	20	3	5'395'314	9'291'019	177'099	-3'412	1.9%
Berne	Wylerfeldstrasse 11	BE	1975	24	0	4'889'649	5'851'000	147'420	-2'547	1.7%
Berthoud	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%
Bâle	Erlkönigweg 31-41	BS	2015	48	0	19'775'687	31'940'000	568'308	-7'435	1.3%
Bâle	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%
Bâle	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%
Genève	Rue de Lyon 14	GE	1960	26	4	12'435'632	14'740'000	272'846	-468	0.2%
Genève	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%
Bellinzone	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%

IMMEUBLES RÉSIDENTIELS

Localité	Adresse	Canton	Année de construction	Nombre d'appartements	Surfaces commerciales (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus locatifs prévisionnels 01.01 – 30.06.	Pertes sur loyers en CHF	Pertes sur loyers en % des revenus locatifs prévisionnels
Bussigny	Rue de l'industrie 5	VD	1963	16	0	5'181'802	5'292'000	105'612	-2'930	2.8%
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%
Winterthour	Phönixweg 8-10	ZH	1972	16	0	7'981'112	8'249'000	41'667	-	0.0%

IMMEUBLES À USAGE MIXTE

Localité	Adresse	Canton	Année de construction	Nombre d'appartements	Surfaces commerciales (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus locatifs prévisionnels 01.01 – 30.06.	Pertes sur loyers en CHF	Pertes sur loyers en % des revenus locatifs prévisionnels	
				110	**47**	**57'796'422**	**59'349'133**	**648'401**	**-34'332**	**5.3%**	
Berne	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	*
Soleure	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%	

IMMEUBLES À USAGE COMMERCIAL

Localité	Adresse	Canton	Année de construction	Nombre d'appartements	Surfaces commerciales (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus locatifs prévisionnels 01.01 – 30.06.	Pertes sur loyers en CHF	Pertes sur loyers en % des revenus locatifs prévisionnels
				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 IMMEUBLES EXISTANTS	Nombre d'appartements	Surfaces commerciales (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus locatifs prévisionnels 01.01 – 30.06.	Pertes sur loyers en CHF	Pertes sur loyers en % des revenus locatifs prévisionnels
	2373	**261**	**933'701'396**	**1'089'590'052**	**21'552'327**	**-392'654.00**	**1.8%**

PROJETS DE CONSTRUCTION

Localité	Adresse	Canton	Année de construction	Nombre d'appartements	Surfaces commerciales (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus locatifs prévisionnels 01.01 – 30.06.	Pertes sur loyers en CHF	Pertes sur loyers en % des revenus locatifs prévisionnels	
				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%	
Bâle	Steinenbachgässlein 32/34	BS	1971	42	8	39'242'263	35'049'441	-3'036	-580	n/a	

TOTAL PROJETS DE CONSTRUCTION	Nombre d'appartements	Surfaces commerciales (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus locatifs prévisionnels 01.01 – 30.06.	Pertes sur loyers en CHF	Pertes sur loyers en % des revenus locatifs prévisionnels
	127	**8**	**61'395'216**	**58'816'930**	**-1'786**	**-580.00**	**n/a**

TERRAINS À BÂTIR

Localité	Adresse	Canton	Année de construction	Nombre d'appartements	Surfaces commerciales (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus locatifs prévisionnels 01.01 – 30.06.	Pertes sur loyers en CHF	Pertes sur loyers en % des revenus locatifs prévisionnels
				-	**-**	**8'682'316**	**7'360'000**	**-**	**-**	**0.0%**
Crissier	En Chise, 4/14ème	VD	-	0	0	8'682'316	7'360'000	-	-	0.0%

TOTAL GLOBAL	Nombre d'appartements	Surfaces commerciales (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus locatifs prévisionnels 01.01 – 30.06.	Pertes sur loyers en CHF	Pertes sur loyers en % des revenus locatifs prévisionnels
	2500	**269**	**1'003'778'927**	**1'155'766'981**	**21'550'541**	**-393'234.00**	**1.8%**

* Les immeubles de Berne Wangenstrasse et Fribourg-Villars ont été libérés de leurs locations en 2025. Des corrections rétroactives du taux de vacance de 2025 ont été apportées.

** L'immeuble de Bâle Steinenbachgässlein a été libéré de ses locations en 2025. Des corrections rétroactives du taux de vacance de 2025 ont été apportées.

Comptes semestriels
Groupe de placement Immobilier résidentiel

Bilan[9]

ACTIFS	30.06.2025 CHF	30.06.2026 CHF
Fonds de roulement		
Disponibilités	2'771'329	4'108'757
Créances à court terme	14'142'885	10'023'910
Comptes de régularisation de l'actif	1'317'248	943'524
Total fonds de roulement	**18'231'462**	**15'076'191**
Valeur du portefeuille		
Terrains à bâtir (y c. objets à démolir) – copropriété	7'360'000	7'360'000
Constructions en cours (y c. terrain)	58'915'959	58'816'930
Constructions terminées (y c. terrain)	845'446'339	1'023'366'915
Constructions terminées (y c. terrain) – copropriété	64'647'862	66'223'137
Total valeur du portefeuille	**976'370'160**	**1'155'766'982**
Total actifs	**994'601'622**	**1'170'843'173**

PASSIFS	30.06.2025 CHF	30.06.2026 CHF
Fonds empruntés		
Dettes à court terme	13'525'984	16'778'214
Comptes de régularisation du passif	6'188'347	7'655'540
Dettes hypothécaires	138'633'500	236'993'000
Impôts latents	33'705'350	36'071'676
Total fonds empruntés	**192'053'181**	**297'498'430**
Fortune nette	**802'548'441**	**873'344'743**
Total Passifs	**994'601'622**	**1'170'843'173**

[9] Des écarts minimes peuvent résulter des arrondis.

Compte de résultat[10]

	01.01. - 30.06.2025 CHF		01.01. - 30.06.2026 CHF	
Revenus locatifs nets	**19'300'631**	**96.9%**	**21'157'307**	**98.2%**
Revenus locatifs prévisionnels (nets)	19'914'360	100.0%	21'550'541	100.0%
Perte de produits sur locaux vides	-578'428	-2.9%	-350'325	-1.6%
Pertes d'encaissement sur loyers et créances de charges	-35'301	-0.2%	-42'909	-0.2%
Entretien des immeubles	**-2'707'555**	**-13.6%**	**-1'904'842**	**-8.8%**
Maintenance	-2'419'011	-12.2%	-1'780'977	-8.2%
Remise en état	-288'544	-1.4%	-123'865	-0.6%
Charges d'exploitation	**-3'492'567**	**-17.5%**	**-4'205'980**	**-19.5%**
Frais d'approvisionnement et d'élimination	-9'976	-0.1%	-1'590	0.0%
Frais d'exploitation et de chauffage non imputables	-1'304'447	-6.5%	-1'755'923	-8.2%
Pertes sur créances, variation du ducroire	-32'555	-0.2%	-412'282	-1.9%
Assurances	-244'256	-1.2%	-288'197	-1.3%
Honoraires de gestion	-797'315	-4.0%	-756'225	-3.5%
Frais de location et de publication d'annonces	-97'993	-0.5%	-81'544	-0.4%
Impôts et taxes	-748'130	-3.7%	-712'954	-3.3%
Autres charges d'exploitation	-257'895	-1.3%	-197'265	-0.9%
Résultat opérationnel	**13'100'509**	**65.8%**	**15'046'485**	**69.8%**
Autres revenus	**412'334**	**2.1%**	**517'746**	**2.4%**
Intérêts créanciers	1'218	0.0%	6	0.0%
Autres revenus	411'116	2.1%	517'740	2.4%
Frais de financement	**-659'864**	**-3.3%**	**-738'548**	**-3.5%**
Intérêts hypothécaires	-513'707	-2.6%	-614'719	-2.9%
Autres intérêts passifs	-146'157	-0.7%	-123'829	-0.6%
Frais d'administration	**-1'781'633**	**-9.0%**	**-2'001'333**	**-9.3%**
Frais de gestion	-1'651'205	-8.3%	-1'882'443	-8.7%
Attribution au compte de fortune	-44'240	-0.2%	-39'208	-0.2%
Frais d'estimation	-56'174	-0.3%	-54'831	-0.3%
Frais de révision	-30'014	-0.2%	-24'360	-0.1%
Autres frais d'administration	-	0.0%	-491	0.0%
Produit/frais des mutations de parts	**171'445**		**217'735**	
Participation des souscripteurs aux revenus courus	171'445		217'735	
Régularisation des revenus courus lors de la reprise de parts	-		-	
Produit net de l'exercice	**11'242'791**		**13'042'085**	

[10] Des écarts minimes peuvent résulter des arrondis.

	01.01. - 30.06.2025 CHF	01.01. - 30.06.2026 CHF
Total gains/pertes en capital réalisé(e)s	**222'184**	**-**
Gains/pertes en capital réalisé(e)s	222'184	-
Résultat de l'exercice réalisé	**11'464'975**	**13'042'085**
Gains en capital non réalisés (nets)	**3'323'150**	**5'791'767**
Gains en capital non réalisés	5'667'022	9'803'127
Pertes en capital non réalisées	-1'736'015	-2'452'413
Variation des impôts latents	-607'857	-1'558'947
Résultat global de l'exercice	**14'788'125**	**18'833'852**

ÉVOLUTION DES PARTS EN CIRCULATION	01.01. - 30.06.2025 Parts	01.01. - 30.06.2026 Parts
Nombre de parts en circulation au début de la période sous revue	437'028.8293	461'666.1724
Émissions	8'191.3670	9'117.8933
Reprises	-	-680.1188
Nombre de parts en circulation à la fin de la période sous revue	445'220.1963	470'103.9469

ÉVOLUTION DE LA FORTUNE NETTE	01.01. - 30.06.2025 CHF	01.01. - 30.06.2026 CHF
Fortune nette au début de la période sous revue	790'725'785	858'545'355
Souscriptions (appel de capitaux)	-	-
Reprises	-	-1'264'797
Distribution	-17'481'153	-19'361'414
Réinvestissement	14'515'684	16'591'747
Résultat global de la période sous revue	14'788'125	18'833'852
Fortune nette à la fin de la période sous revue	**802'548'441**	**873'344'743**

GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER DE LA SANTÉ SUISSE



Photo: Yannic Bartolozzi

Gramont 2, Clarens

Activité de placement et résultats

Évolution du portefeuille

Trois immeubles ont été acquis au premier semestre 2026. Pour l'un de ces immeubles à Soleure (SO), le transfert des profits et risques a eu lieu le 1er juillet 2026. En outre, un achat à terme a pu être signé pour un projet clé en main à Buchrain (LU).

Dans le cadre de la transaction avec un exploitant suisse, deux autres établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes avec appartements protégés en droit de superficie ont été acquis au premier semestre 2026 à Berne (BE) et Lenk (BE), après l'achat d'un bien immobilier en 2025. Le volume total de ces deux transactions s'élevait à CHF 9.7 mio.

En outre, un établissement médical a été acquis à Soleure (SO) en plus de la clinique privée Obach, avec transfert des profits et risques au 1er juillet 2026.

Un nouvel établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes avec appartements protégés est actuellement en construction à Buchrain (LU). L'achèvement est prévu pour 2028 et l'exploitation sera assurée par le groupe OASE. Des investissements de CHF 2.9 mio. ont été réalisés pour le projet de construction en cours à La Chaux-de-Fonds.

Fin juin 2026, le portefeuille comprenait un total de 23 immeubles, dont 21 immeubles existants (année précédente: 16) et 2 parcelles (année précédente: 2). Au 1er juillet 2026, l'immeuble de Soleure (SO) a également été intégré au portefeuille. L'achat à terme du projet clé en main à Buchrain (LU) a été signé fin janvier 2026 et l'achèvement du bâtiment et le transfert de propriété sont prévus pour 2028.

Avec l'actualisation des estimations pour une partie du portefeuille au 30 juin 2026, la valeur du portefeuille a augmenté d'environ 21.6% par rapport à l'année précédente pour atteindre CHF 611 mio. (30 juin 2025: CHF 502 mio.).

Sur la base des revenus locatifs prévisionnels actuels, 68% (30 juin 2025: 77%) sont destinés à une utilisation médicale et 32% (23%) à une utilisation non médicale (hors immeubles à Buchrain (LU) et Soleure (SO)).

Les 68% destinés à une utilisation médicale se composent de 29% de cliniques (30 juin 2025: 35%), de 20% (22%) de centres médicaux et de 19% (20%) d'établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes. Les 32% destinés à une utilisation non médicale se composent de 18% (20%) de logements pour personnes âgées, de 9% (2%) d'autres utilisations et de 5% (1%) d'autres formes d'utilisation dans le secteur de la santé.

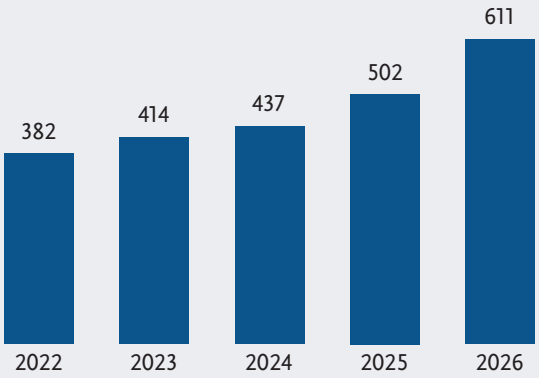
Sur la base des valeurs de marché actuelles, 98% (année précédente: 98%) des immeubles sont considérés comme des immeubles existants et 2% (2%) comme des terrains à bâtir.

Vous trouverez un aperçu des graphiques correspondants à la page 25. Au 30 juin 2026, la durée résiduelle pondérée des baux commerciaux fixes était de 14.4 ans (14.5 ans).

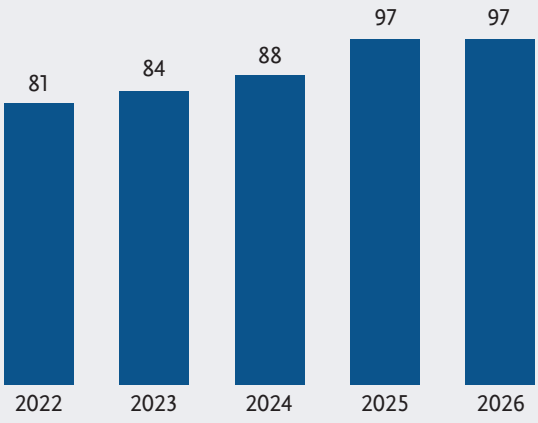
Financement

À la date de référence du 30 juin 2026, le taux d'endettement s'élevait à 20.8% (30 juin 2025: 11.0%) et se situe ainsi dans la fourchette cible de 15–25% fixée par le Conseil de fondation. La rémunération moyenne pondérée des financements externes a baissé par rapport à l'année précédente, passant de 1.07% à 1,01%, grâce à la politique de taux d'intérêt toujours bas menée par la Banque nationale. Au 30 juin 2026, la durée résiduelle moyenne des financements externes était

Valeur du portefeuille en MCHF au 30 juin



Nombre d'investisseurs au 30 juin



de 2.60 ans (année précédente: 2.44 ans). L'allongement de la durée résiduelle moyenne est dû à la souscription de deux hypothèques à taux fixe au cours de la période sous revue, l'une de CHF 19.9 mio.arrivant à échéance en 2031 et l'autre de CHF 17.0 mio. arrivant à échéance en 2032.

La distribution pour l'exercice 2025 a été effectuée sur la base de la NAV en mai 2026. Elle comprenait une distribution de CHF 15.6 mio., dont 79% ont été réinvestis gratuitement (année précédente: 82%).

Fin juin 2026, les engagements de capitaux ouverts s'élevaient à CHF 73.5 mio. (année précédente: CHF 36.7 mio.) et aucun appel de capitaux n'a été lancé au cours du premier semestre 2026.

Évolution des revenus et résultat global

Au premier semestre 2026, les revenus locatifs prévisionnels s'élevaient à CHF 13 mio., soit une hausse de 26% par rapport à la même période de l'année précédente (CHF 10.3 mio.). Cette hausse substantielle s'explique principalement par l'achèvement de l'immeuble à Kriens (LU) fin juin 2025, par l'acquisition des immeubles à Zofingue (AG), Avenches (VD), Sion (VS) et Münsingen (BE) en 2025 ainsi qu'à Lenk (BE) et Berne (BE) en 2026 et par l'indexation des loyers. Au cours de la période sous revue, le taux de perte sur loyers est tombé à 4.8%, contre 5.2% l'année précédente. Cette baisse s'explique par les nouvelles locations à Kriens (LU), Bülach (ZH) et Zofingue (AG). Les charges d'entretien des immeubles se sont élevées à 4.3% par rapport aux revenus locatifs prévisionnels, contre 5.5% l'année précédente. Au premier semestre 2026, les frais de maintenance ont baissé dans les immeubles. Avec 14.4%, la part des charges d'exploitation par rapport aux revenus locatifs prévisionnels a légèrement baissé par rapport à l'année précédente (14.9%).

La marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) a augmenté par rapport à l'exercice précédent, passant de 71.35% à 72.32%, principalement en raison de la baisse du taux de perte sur loyers et des frais d'entretien.

Le produit net de la période sous revue a augmenté par rapport à la même période de l'année précédente, passant de CHF 7.4 mio. à CHF 8.6 mio., principalement grâce aux acquisitions effectuées.

Le résultat global de la période sous revue s'élève à CHF 11.9 mio., contre CHF 8.8 mio. au premier semestre 2025. Cette hausse résulte principalement de l'évolution de la valeur issue du cycle d'estimation de Wüest Partner AG.

Évolution de la valeur des biens immobiliers

Les estimations des immeubles sont mises à jour pour moitié environ au 30 juin et pour moitié au 31 décembre. Dans le cadre du cycle d'estimation fin juin 2026, Wüest Partner AG a mis à jour les évaluations de onze immeubles. Dix immeubles ont été revus à la hausse et un bien a été évalué en légère baisse. Le taux d'escompte moyen s'est établi à 3.2% sur cette partie du portefeuille (année précédente: 3.3%). La fourchette des taux d'escompte ont baissé à 2.7–3.9% (année précédente: 2.8–4.0%).

Transactions et projets de construction 01.01. – 30.06.2026

ACHATS DE CONSTRUCTIONS TERMINÉES	Date*	Prix d'achat en CHF
Lenk, Untere Haltenstrasse 4	21.01.2026	4'000'000
Berne, Dammweg 29	25.02.2026	5'700'000
Total		**9'700'000**

PROJETS DE CONSTRUCTION	Date	Investissements en CHF
Chaux-de-Fonds, Jardinière 155	01.01. - 30.06.2026	2'947'223
Total		**2'947'223**

* Date de transfert des profits et risques



Photo: Yannic Bartolozzi

Mühlestrasse 27, Zofingue

Structure du portefeuille selon les valeurs vénales au 30 juin 2026

Par canton

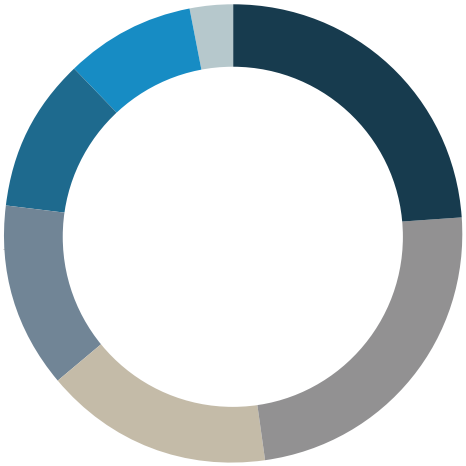
Base valeur du marché selon Wüest Partner



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

Par région

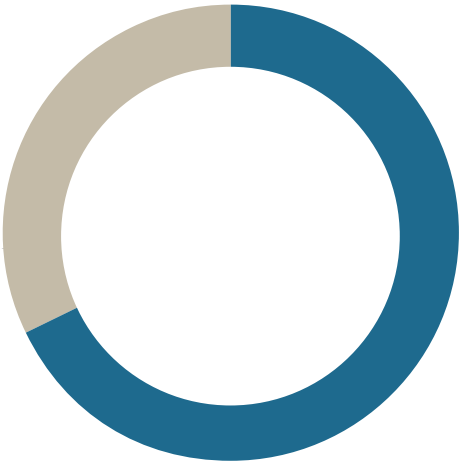
Selon les régions de Wüest Partner



- Région lémanique 24%
- Suisse romande 24%
- Berne 16%
- Suisse centrale 13%
- Suisse du Nord-Ouest 11%
- Suisse méridionale 9%
- Zurich 3%

Par utilisation

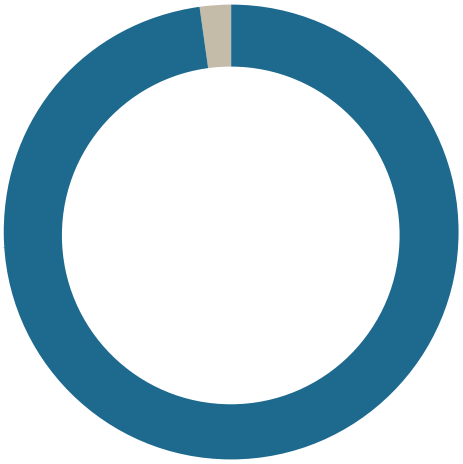
Base revenus locatifs prévisionnels



- Avec utilisation médicale 68%
- Sans utilisation médicale 32%

Par type d'objet

Base valeur du marché selon Wüest Partner



- Immeubles existants 98%
- Terrains à bâtir 2%

Liste des immeubles au 30 juin 2026

IMMEUBLES EXISTANTS

Localité	Adresse	Canton	Année de construction	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus locatifs prévisionnels 01.01 – 30.06.	Pertes sur loyers en CHF	Pertes sur loyers en % des revenus locatifs prévisionnels
				563'406'734	**590'421'876**	**13'048'824**	**-629'562**	**4.8%**
Zofingue	Mühlethalstrasse 27, 29	AG	2018	14'392'736	14'800'000	366'113	-10'640	2.9%
Berne	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%
Fribourg	Georges-Jordils 2-4	FR	1996	31'031'340	31'564'937	862'092	-8'760	1.0%
Fribourg	Saint-Nicolas-De-Flüe 22a	FR	1965/1990	4'311'911	3'910'000	110'868	-	0.0%
Fribourg	Villars 37	FR	1989	13'371'171	13'157'079	-	-	-
Genève	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%
La 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%

TERRAINS À BÂTIR

Localité	Adresse	Canton	Année de construction	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus locatifs prévisionnels 01.01 – 30.06.	Pertes sur loyers en CHF	Pertes sur loyers en % des revenus locatifs prévisionnels
				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	-	-	-

TOTAL GLOBAL	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus locatifs prévisionnels 01.01 – 30.6	Pertes sur loyers en CHF	Pertes sur loyers en % des revenus locatifs prévisionnels
	576'342'096	**602'390'771**	**13'048'824**	**-629'562**	**4.8%**

Comptes semestriels
Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse

Bilan[11]

ACTIFS	30.06.2025 CHF	30.06.2026 CHF
Fonds de roulement		
Disponibilités	5'123'399	9'447'441
Créances à court terme	3'952'486	3'560'926
Comptes de régularisation de l'actif	208'729	373'868
Total fonds de roulement	**9'284'614**	**13'382'235**
Valeur du portefeuille		
Créances à long terme	5'249'708	8'353'112
Terrains à bâtir (y c. objets à démolir)	9'796'430	10'128'895
Terrains à bâtir (y c. objets à démolir) – copropriété	1'840'000	1'840'000
Constructions en cours (y c. terrain)	-	-
Constructions terminées (y c. terrain)	472'653'141	577'264'797
Constructions terminées (y c. terrain) – copropriété	12'813'667	13'157'079
Total valeur du portefeuille	**502'352'946**	**610'743'883**
Total actifs (fortune totale)	**511'637'560**	**624'126'118**

PASSIFS	30.06.2025 CHF	30.06.2026 CHF
Fonds empruntés		
Dettes à court terme	4'158'978	3'665'555
Comptes de régularisation du passif	10'572'991	3'860'698
Dettes hypothécaires	54'805'000	125'400'000
Impôts latents	5'571'554	13'541'780
Total fonds empruntés	**75'108'523**	**146'468'033**
Fortune nette	**436'529'037**	**477'658'085**
Total passifs	**511'637'560**	**624'126'118**

[11] Des écarts minimes peuvent résulter des arrondis.

Compte de résultat[12]

	01.01. - 30.06.2025 CHF		01.01. - 30.06.2026 CHF	
Revenus locatifs nets	**9'812'342**	**94.8%**	**12'419'262**	**95.2%**
Revenus locatifs prévisionnels (nets)	10'345'925	100.0%	13'048'824	100.0%
Perte de produits sur locaux vides	-533'583	-5.2%	-603'165	-4.6%
Pertes d'encaissement sur loyers et créances de charges	-	0.0%	-26'397	-0.2%
Entretien des immeubles	**-566'924**	**-5.5%**	**-560'304**	**-4.3%**
Maintenance	-463'370	-4.5%	-463'105	-3.6%
Remise en état	-103'554	-1.0%	-97'199	-0.7%
Charges d'exploitation	**-1'546'150**	**-14.9%**	**-1'883'208**	**-14.4%**
Frais d'approvisionnement et d'élimination	-5'913	-0.1%	-7'119	-0.1%
Frais d'exploitation et de chauffage non imputables	-156'362	-1.5%	-950'348	-7.3%
Pertes sur créances, variation du ducroire	-388'917	-3.8%	-501	0.0%
Assurances	-129'364	-1.2%	-173'497	-1.3%
Honoraires de gestion	-166'077	-1.6%	-280'216	-2.1%
Frais de location et de publication d'annonces	-141'349	-1.3%	-68'757	-0.5%
Impôts et taxes	-328'952	-3.2%	-351'555	-2.7%
Autres charges d'exploitation	-229'216	-2.2%	-51'215	-0.4%
Résultat opérationnel	**7'699'268**	**74.4%**	**9'975'750**	**76.4%**
Autres revenus	**180'026**	**1.7%**	**322'877**	**2.5%**
Intérêts créanciers	116'723	1.1%	112'984	0.9%
Autres revenus	63'303	0.6%	209'893	1.6%
Frais de financement	**-450'391**	**-4.4%**	**-589'905**	**-4.5%**
Intérêts hypothécaires	-457'421	-4.4%	-547'642	-4.2%
Autres intérêts passifs	7'030	0.1%	-42'263	-0.3%
Frais d'administration	**-865'223**	**-8.3%**	**-1'268'882**	**-9.7%**
Frais de gestion	-807'403	-7.8%	-1'191'076	-9.1%
Attribution au compte de fortune	-22'500	-0.2%	-20'530	-0.2%
Frais d'estimation	-22'820	-0.2%	-39'896	-0.3%
Frais de révision	-12'500	-0.1%	-13'380	-0.1%
Autres frais d'administration	-	0.0%	-4'000	0.0%
Produit/frais des mutations de parts	**882'186**		**190'028**	
Participation des souscripteurs aux revenus courus	882'186		190'028	
Régularisation des revenus courus lors de la reprise de parts	-		-	
Produit net de l'exercice	**7'445'866**		**8'629'868**	

[12] Des écarts minimes peuvent résulter des arrondis.

	01.01. - 30.06.2025 CHF	01.01. - 30.06.2026 CHF
Total gains/pertes en capital réalisé(e)s	**-**	**-**
Gains/pertes en capital réalisé(e)s	-	-
Résultat de l'exercice réalisé	**7'445'866**	**8'629'868**
Gains en capital non réalisés (nets)	**1'310'296**	**3'273'812**
Gains en capital non réalisés	2'265'278	5'752'125
Pertes en capital non réalisées	-423'842	-460'385
Variation des impôts latents	-531'140	-2'017'928
Résultat global de l'exercice	**8'756'162**	**11'903'680**

ÉVOLUTION DES PARTS EN CIRCULATION	01.01. - 30.06.2025 Parts	01.01. - 30.06.2026 Parts
Nombre de parts en circulation au début de la période sous revue	321'066.1124	389'954.4966
Émissions	52'077.0687	10'469.8325
Reprises	-	-861.9463
Nombre de parts en circulation à la fin de la période sous revue	373'143.1811	399'562.3828

ÉVOLUTION DE LA FORTUNE NETTE	01.01. - 30.06.2025 CHF	01.01. - 30.06.2026 CHF
Fortune nette au début de la période sous revue	381'195'330	470'122'306
Souscriptions	49'297'554	-
Reprises	-	-1'039'145
Distributions	-14'864'814	-15'563'702
Réinvestissement	12'144'805	12'234'946
Résultat global de la période sous revue	8'756'162	11'903'680
Fortune nette à la fin de la période sous revue	**436'529'037**	**477'658'085**

GROUPE DE PLACEMENT
INFRASTRUCTURES DURABLES (EVERGREEN)



Groupe de placement Infrastructures durables (evergreen)

Aperçu du groupe de placement

Nom	Groupe de placement Infrastructures durables (evergreen)
Gestionnaire de portefeuille	Patrimonium Asset Management AG
Lancement	23 février 2024
Durée	Evergreen
Stratégie d'investissement	Portefeuille largement diversifié dans les placements Core, Core+ et Value Add, avec une focalisation sur les co-investissements, en complément des investissements primaires et des transactions secondaires
Secteurs cibles	Électrification, stockage et distribution de l'énergie, transport durable, infrastructure de communication et numérisation, infrastructure sociale

Évolution du portefeuille

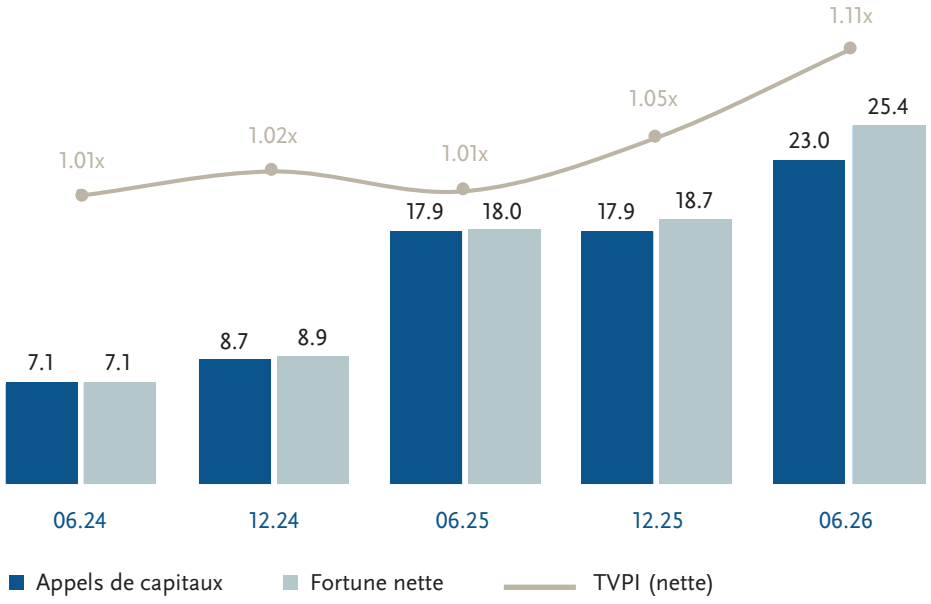
Depuis le lancement, le groupe de placement Infrastructures durables a enregistré une évolution globalement positive de sa valeur. Par rapport à l'exercice précédent, la fortune nette est passée de EUR 18.0 mio. au 30 juin 2025 à EUR 25.4 mio. au 30 juin 2026 et les engagements de capitaux ont augmenté de EUR 17.9 mio. à EUR 23.0 mio. Cette hausse est principalement due à l'appel de capitaux de EUR 5.1 mio. effectué en juin 2026 pour financer un nouvel investissement primaire ainsi qu'à d'autres financements d'entreprises en portefeuille.

Le produit des investissements s'élève à EUR 371'225 pour la période sous revue. La majeure partie provient des distributions: EUR 289'563 sont issus de la distribution semestrielle de la participation au portefeuille d'installations solaires allemandes sur toiture et EUR 49'741 du co-investissement dans une entreprise de smart metering. Le produit a été complété par une variation positive de la valeur des investissements de EUR 1'533'699. Les effets de change sur l'engagement GBP du co-investissement dans l'entreprise de smart metering ont été insignifiants, avec environ EUR 25'000.

L'entrée dans le fonds primaire, dans lequel des investissements avaient déjà été réalisés, a donné lieu à des frais de compensation ponctuels s'élevant à EUR 149'914. Les frais courants s'élèvent à EUR 103'493 et comprennent des frais d'administration à hauteur de EUR 107'201, déduction faite d'un résultat financier positif de EUR 3'708. Aucune distribution n'a été effectuée aux investisseurs pendant la période sous revue.

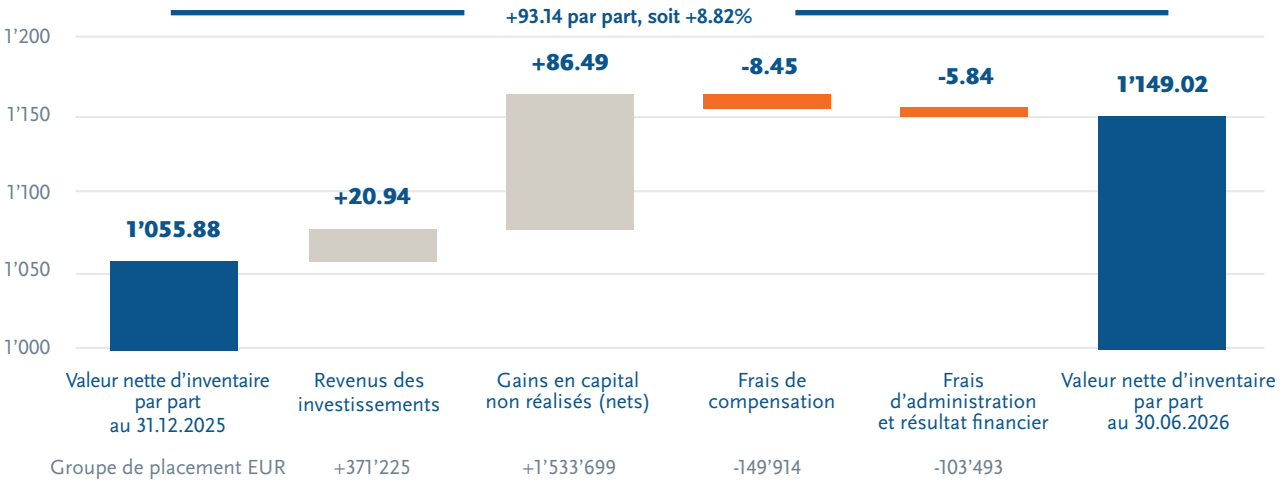
Ensemble, ces quatre vecteurs de valeur ont contribué à hauteur de EUR 1'651'517, soit EUR 93.14 par part. La valeur nette d'inventaire par part a ainsi augmenté de 8.82%, passant de EUR 1'055.88 à EUR 1'149.02; la TVPI (nette) a augmenté de 1.05x à 1.11x. Avec ce quatrième investissement, le portefeuille est désormais diversifié dans dix pays et compte 13 entreprises en portefeuille. Dans l'ensemble, les résultats des six derniers mois confirment la dynamique positive.

Performance nette en MEUR
30 juin 2026



Facteurs de la performance nette en EUR
1er semestre 2026

Valeurs au-dessus des barres: EUR par part



L'axe commence à EUR 1'000. Les montants totaux se rapportent au groupe de placement, les valeurs au-dessus des barres, à la part. Ils ne sont pas directement proportionnels, car de nouvelles parts ont été émises en juin.

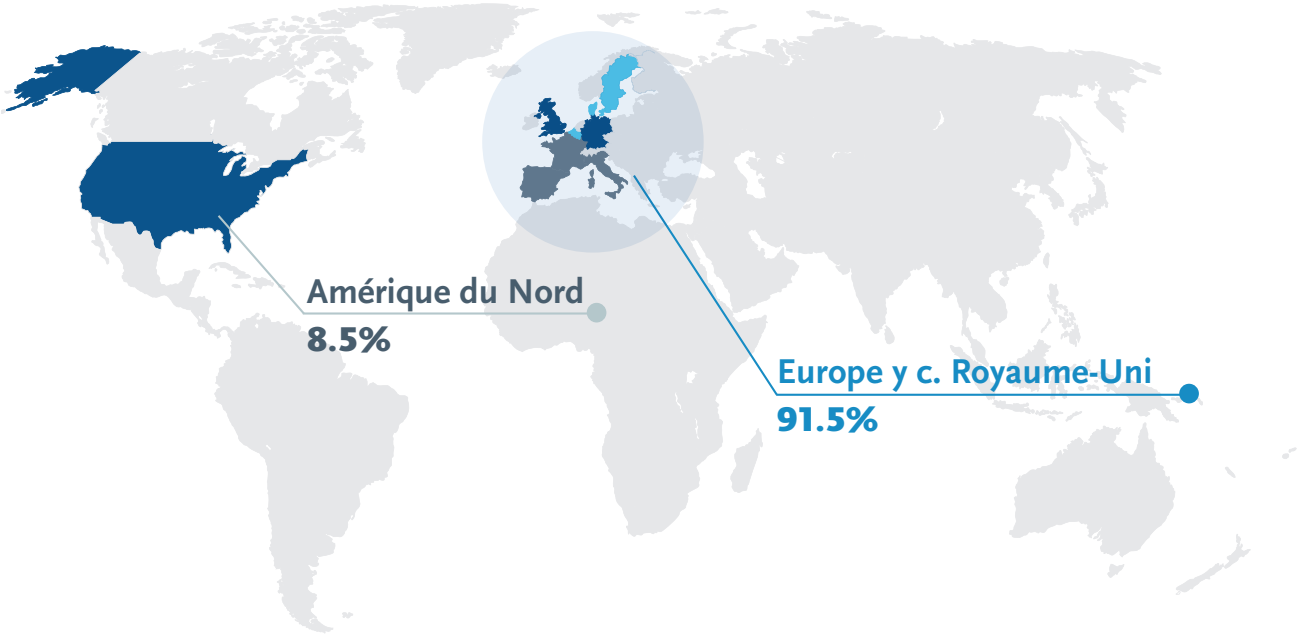
Structure du portefeuille (NAV) au 30 juin 2026

Portefeuille de placement

Au premier semestre, le groupe de placement a fourni à différentes entreprises en portefeuille un capital à hauteur de EUR 5.2 mio. Sur ce montant, EUR 3.7 mio. ont été consacrés au financement d'un nouvel engagement de capital de EUR 7.0 mio. en faveur d'un fonds primaire investi dans six plateformes européennes de décarbonation, notamment dans les services d'efficacité énergétique, la production d'électricité décentralisée et fiable, le stockage par batterie ainsi que les infrastructures de recharge ultrarapide pour véhicules électriques. Les sociétés en portefeuille sont actives en France, en Italie, en Espagne, au Portugal, au Danemark et en Belgique. Le fonds primaire existant a appelé EUR 1.5 mio. supplémentaire et est désormais mobilisé à 85%. Un opérateur de télécommunications américain et une ligne ferroviaire suédoise viennent de rejoindre le portefeuille.

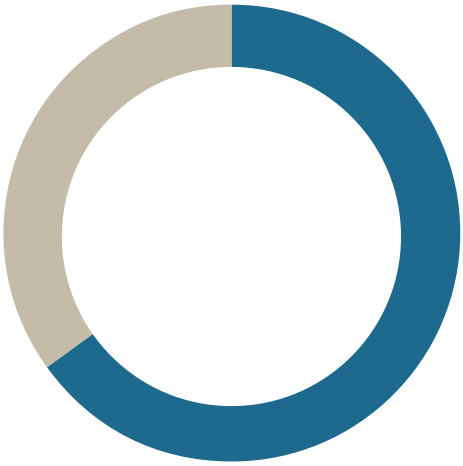
L'allocation sectorielle évolue en conséquence au premier semestre 2026: l'infrastructure de communication et la numérisation passent de 55% à 45%, l'électrification de 33% à 39% et le transport durable de 3% à 7%, tandis que le stockage et la distribution de l'énergie restent à 9%. Avec la poursuite de la croissance du portefeuille, la part des infrastructures de communication devrait encore baisser. Fin juin 2026, le groupe de placement détenait des participations dans 13 entreprises en portefeuille avec des placements sous-jacents dans dix pays par le biais de deux fonds primaires et de deux co-investissements. Les investissements primaires représentent désormais 35% du portefeuille, contre 17% fin 2025.

Allocation géographique au 30 juin 2026



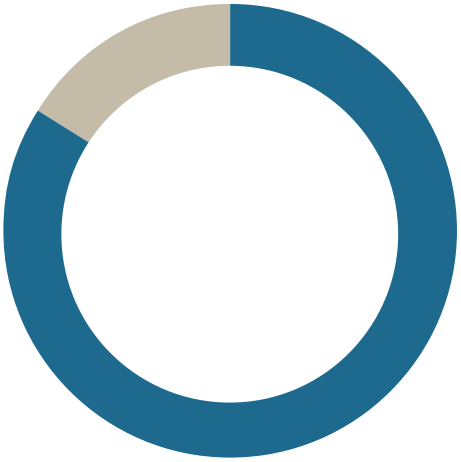
Allemagne	36.5%	Grande-Bretagne	34.0%	Espagne / Portugal	9.3%
États-Unis	8.5%	Italie	4.2%	France	3.6%
Suède	2.7%	Danemark / Belgique	1.2%		

Par type de transaction



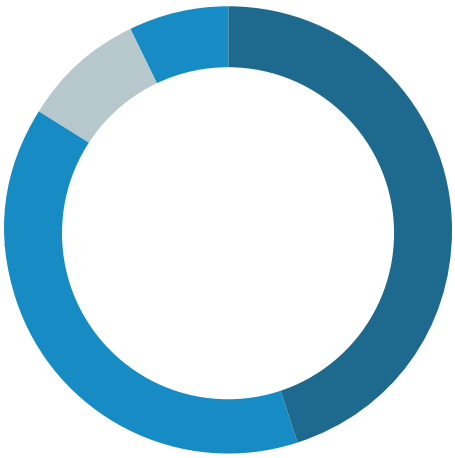
- Co-investissement / investissement direct 65%
- Investissement primaire 35%
- Investissement secondaire 0%

Par profil de risque



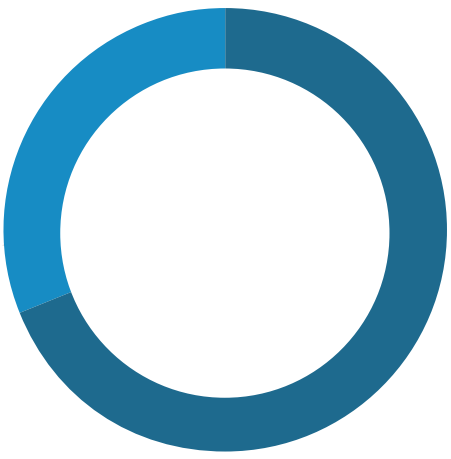
- Core 84%
- Core+ 16%
- Value-Add 0%

Par secteur



- Infrastructure de communication et numérisation 45%
- Électrification 39%
- Stockage et distribution de l'énergie 9%
- Transport durable 7%

Par devise



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

Comptes semestriels
Groupe de placement Infrastructures durables (evergreen)
Bilan[13]

ACTIFS	30.06.2025 EUR	30.06.2026 EUR
Fonds de roulement		
Disponibilités	1'774'692	1'340'847
Créances à court terme	386	1'635
Comptes de régularisation de l'actif	-	16'157
Total fonds de roulement	**1'775'078**	**1'358'639**
Valeur du portefeuille		
Investissements		
- Primaires	2'173'685	8'437'498
- Secondaires	-	-
- Co-investissement / investissement direct	14'214'056	15'860'326
- Autres	-	-
Total valeur du portefeuille	**16'387'741**	**24'297'824**
Total actifs (fortune totale)	**18'162'819**	**25'656'463**

PASSIFS	30.06.2025 EUR	30.06.2026 EUR
Fonds empruntés		
Dettes à court terme	30'354	81'167
Comptes de régularisation du passif	95'839	143'797
Total fonds empruntés	**126'193**	**224'964**
Fortune nette	**18'036'626**	**25'431'499**
Total passifs	**18'162'819**	**25'656'463**

[13] Des écarts minimes peuvent résulter des arrondis.

Compte de résultat[14]

	01.01 - 30.06.2025 EUR	01.01. - 30.06.2026 EUR
Revenus	**411'074**	**371'225**
Revenus des investissements	411'074	371'225
Charges d'exploitation	**-**	**-149'914**
Frais de compensation	-	-149'914
Résultat opérationnel	**411'074**	**221'311**
Résultat financier	**1'922**	**3'708**
Intérêts créanciers	1'050	4'742
Gains de change	1'762	-
Autres intérêts passifs	-260	-247
Pertes de change	-630	-787
Frais d'administration	**-105'273**	**-107'201**
Frais de gestion	-75'850	-96'285
Honoraires du comité de placement	-2'097	2'405
Attribution au compte de fortune	-582	-1'066
Frais de révision	-7'334	-10'825
Autres frais d'administration	-19'410	-1'430
Produit/frais des mutations de parts	**378'530**	**29'223**
Participation des souscripteurs aux revenus courus	378'530	29'223
Produit net de la période comptable (semestre)	**686'253**	**147'041**
Total gains/pertes en capital réalisé(e)s	**-**	**-**
Gains/pertes en capital réalisé(e)s	-	-
Résultat de l'exercice réalisé	**686'253**	**147'041**
Gains en capital non réalisés (nets)	**-353'654**	**1'533'699**
Gains en capital non réalisés	326'661	1'533'699
Pertes en capital non réalisées	-680'315	-
Résultat global de l'exercice	**332'599**	**1'680'740**

[14] Des écarts minimes peuvent résulter des arrondis.

ÉVOLUTION DES PARTS EN CIRCULATION	01.01 - 30.06.2025 Parts	01.01. - 30.06.2026 Parts
Nombre de parts en circulation au début de la période sous revue	8'680.7549	17'732.1444
Émissions	9'051.3895	4'401.0734
Reprises	-	-
Nombre de parts en circulation à la fin de la période sous revue	17'732.1444	22'133.2178

ÉVOLUTION DE LA FORTUNE NETTE	01.01 - 30.06.2025 EUR	01.01. - 30.06.2026 EUR
Fortune nette au début de la période sous revue	8'918'295	18'723'061
Souscriptions	8'785'731	5'027'698
Reprises	-	-
Distributions	-	-
Réinvestissement	-	-
Résultat global de la période sous revue	332'599	1'680'740
Fortune nette à la fin de la période sous revue	**18'036'626**	**25'431'499**

DURABILITÉ DES GROUPES DE PLACEMENT



Stratégie en matière de durabilité

Stratégie ESG de la Fondation de placement Patrimonium

En tant que fondation de placement responsable, nous avons pour objectif de concilier réussite économique à long terme et influence positive sur l'environnement et la société. Nous considérons la durabilité comme une partie intégrante de notre stratégie d'investissement et celle-ci se reflète dans nos pratiques administratives, nos systèmes de contrôle internes et l'ensemble de la culture d'entreprise.

Notre approche repose sur des indicateurs concrets, adaptés aux spécificités des actifs que nous gérons.

La durabilité dans le secteur immobilier suisse

Pour les deux groupes de placement du secteur immobilier, nous misons sur des mesures ciblées telles que la rénovation énergétique, l'augmentation de l'efficacité et la réduction des émissions de CO_2, en accord avec les objectifs de l'accord de Paris sur le climat et de la stratégie climatique suisse visant à atteindre la neutralité carbone d'ici 2050.

En collaboration avec notre partenaire technique Signa-Terre SA, nous mettons en œuvre des mesures de réduction des émissions de CO_2, qui constituent un élément important de notre stratégie climatique. Ces mesures reposent sur la simulation de la consommation d'énergie des différents immeubles, l'évaluation de leur empreinte carbone et le développement de scénarios de rénovation sur mesure. Ainsi, nous pouvons cibler les investissements sur les biens présentant le plus grand potentiel d'amélioration de l'efficacité énergétique et de réduction des émissions, tout en préservant la valeur du portefeuille à long terme.

Nous publions des chiffres-clés ESG tels que les taux de couverture, le mix énergétique, la consommation et l'intensité énergétiques ainsi que les émissions de gaz à effet de serre, y compris leur intensité.

Durabilité dans le domaine des infrastructures

Les investissements sont ciblés dans des domaines durables tels que l'électrification, le stockage et la distribution d'énergie, le transport durable, les infrastructures de communication et la numérisation ainsi que les infrastructures sociales. Chaque projet est évalué en fonction de sa contribution aux objectifs de développement durable (ODD) à l'aide de critères d'impact quantifiables. Chaque investissement doit répondre à au moins un de ces objectifs et démontrer clairement sa contribution.

Les secteurs qui ne sont pas compatibles avec notre mandat d'investissement – dont les énergies fossiles, le nucléaire, l'armement, le tabac ou les activités contestables sur le plan éthique – sont systématiquement exclus de l'univers d'investissement. Le groupe de placement se fonde sur les directives ESG de l'ASIP ainsi que sur les normes de reporting applicables aux caisses de pension suisses.

Responsabilité d'entreprise

La Fondation de placement Patrimonium confie à Patrimonium Asset Management AG, en tant que société gérante, l'administration de la fondation de placement et la gestion des groupes de placement Immobilier résidentiel Suisse, Immobilier de la santé Suisse et Infrastructures durables (evergreen).

Patrimonium Asset Management AG est signataire des principes des Nations unies pour l'investissement responsable (UNPRI) et membre du Pacte mondial des Nations unies. Nous nous engageons ainsi clairement en faveur d'une économie financière responsable. Notre adhésion à Swiss Sustainable Finance souligne en outre notre engagement à promouvoir activement des pratiques durables dans le secteur financier suisse.

Cet engagement se reflète également au sein de notre entreprise: des formations régulières garantissent l'intégration cohérente des critères ESG dans nos décisions d'investissement.

Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

Chiffres-clés liés à l'environnement

Le rapport énergétique a été établi selon la méthodologie REIDA. La collecte et l'analyse des données sont effectuées par Signa-Terre pour le compte de Patrimonium. Cette méthodologie correspond aux prescriptions de l'AMAS, de la CAFP et de l'ASIP et répond ainsi aux exigences actuelles en matière de transparence et de comparabilité dans le reporting des indicateurs environnementaux pour les fonds immobiliers et les groupes de placement.

Ces initiatives globales permettent de poursuivre la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'augmentation de l'efficacité énergétique et le développement durable visant à préserver la valeur du parc immobilier.

Degré de couverture et surface de référence énergétique (SRE)

Le degré de couverture indique la part de la surface de référence énergétique (SRE) du portefeuille immobilier pour laquelle des données énergétiques fiables sont disponibles. Selon la méthodologie REIDA, il est calculé comme le rapport entre la SRE des immeubles disposant de données énergétiques suffisantes et la SRE totale des constructions achevées.

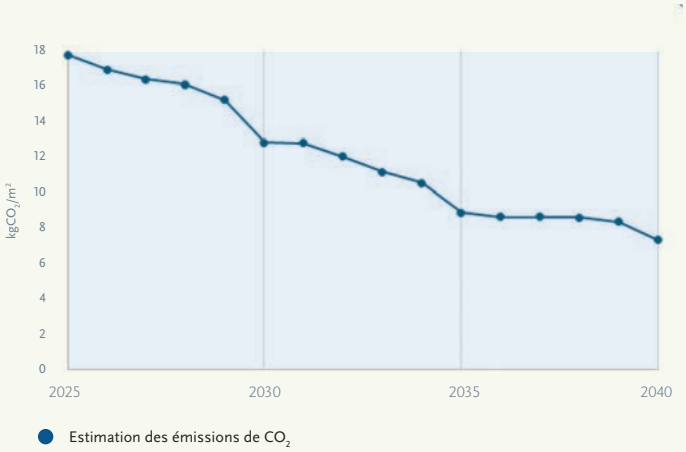
L'intensité énergétique et l'intensité des émissions de CO_2 se réfèrent à la surface de référence énergétique (SRE) déterminante, telle que définie dans la méthodologie REIDA. La surface locative pondérée en constitue la base, ce qui garantit une comparabilité uniforme et transparente des chiffres-clés des différents portefeuilles immobiliers.

L'évaluation n'a été réalisée qu'avec les immeubles pour lesquels les données étaient disponibles au moment de la collecte. Les projets de construction, de développement et de transformation sont exclus de l'évaluation et intégrés seulement après l'achèvement des travaux.

	Unité	2025
Surface totale	m²	153'466.67
Surface déterminante	m²	148'156.01
Taux de couverture	%	96.54%
Consommation d'énergie (scope 1 et 2)	kWh	16'153'954
Intensité énergétique	kWh/m²	110.03
Mix énergétique		
Scope 1		52.81%
Combustibles		
Mazout	%	24.09%
Gaz	%	23.02%
Biomasse	%	5.70%
Scope 2		47.19%
Chaleur		
Chauffage de proximité et à distance	%	39.25%
Chaleur ambiante	%	0.36%
Électricité		
Électricité chaleur / pompes à chaleur	%	0.16%
Électricité en général	%	7.31%
Photovoltaïque/solaire	%	0.11%
Part d'énergies renouvelables	%	34.05%
Émissions de gaz à effet de serre (scope 1+2)	tCO_2e	2'273.67
Intensité des émissions de gaz à effet de serre	$kgCO_2e/m^2$	15.35

Projection du plan de réduction des émissions de CO_2

Le plan de réduction des émissions de CO_2 a été établi par Signa-Terre SA sur la base des normes de la SIA et de la KBOB ainsi que des valeurs de consommation réelles des immeubles du portefeuille existant (valeurs de consommation scope 1 et 2). À cet égard, les futures mesures de construction prévues dans le cadre de la planification pluriannuelle ont été prises en compte en fonction de la durée de vie des différents éléments de construction. Le plan de réduction peut être ajusté en fonction des entrées ou des sorties dans le portefeuille. La mise en œuvre du plan de réduction peut être retardée en raison de pénuries de personnel et de matériel, de procédures de permis de construire retardées, de retards dans l'extension du réseau de chauffage à distance ainsi que d'acquisitions, de ventes ou de modifications de la structure du portefeuille. Les informations sont purement indicatives et sont utilisées à des fins prévisionnelles. Il n'est pas garanti que les valeurs calculées seront atteintes dans la période spécifiée.



Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse

Chiffres-clés liés à l'environnement

Le rapport énergétique a été établi selon la méthodologie REIDA. La collecte et l'analyse des données sont effectuées par Signa-Terre pour le compte de Patrimonium. Cette méthodologie correspond aux prescriptions de l'AMAS, de la CAFP et de l'ASIP et répond ainsi aux exigences actuelles en matière de transparence et de comparabilité dans le reporting des indicateurs environnementaux pour les fonds immobiliers et les groupes de placement.

Degré de couverture et surface de référence énergétique (SRE)

Le degré de couverture indique la part de la surface de référence énergétique (SRE) du portefeuille immobilier pour laquelle des données énergétiques fiables sont disponibles. Selon la méthodologie REIDA, il est calculé comme le rapport entre la SRE des immeubles disposant de données énergétiques suffisantes et la SRE totale des constructions achevées.

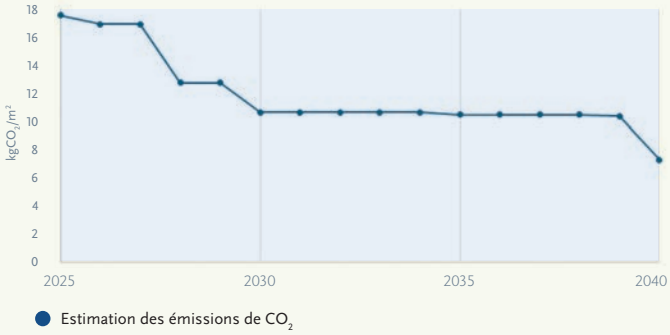
L'intensité énergétique et l'intensité des émissions de CO_2 se réfèrent à la surface de référence énergétique (SRE) déterminante, telle que définie dans la méthodologie REIDA. La surface locative pondérée en constitue la base, ce qui garantit une comparabilité uniforme et transparente des chiffres-clés des différents portefeuilles immobiliers.

L'évaluation n'a été réalisée qu'avec les immeubles pour lesquels les données étaient disponibles au moment de la collecte. Les projets de construction, de développement et de transformation sont exclus de l'évaluation et intégrés seulement après l'achèvement des travaux.

	Unité	2025
Surface totale	m²	70'050.12
Surface déterminante	m²	63'275.12
Taux de couverture	%	90.33%
Consommation d'énergie (scope 1 et 2)	kWh	7'460'982.31
Intensité énergétique	kWh/m²	121.82
Mix énergétique		
Scope 1		37.60%
Combustibles		
Mazout	%	10.00%
Gaz	%	27.61%
Biomasse	%	0.00%
Scope 2		62.40%
Chaleur		
Chauffage de proximité et à distance	%	21.91%
Chaleur ambiante	%	12.76%
Électricité		
Électricité chaleur / pompes à chaleur	%	0.91%
Électricité en général	%	23.46%
Photovoltaïque/solaire	%	1.26%
Part d'énergies renouvelables	%	41.22%
Émissions de gaz à effet de serre (scope 1+2)	tCO_2e	858.60
Intensité des émissions de gaz à effet de serre	$kgCO_2e/m^2$	13.57

Projection du plan de réduction des émissions de CO_2

Le plan de réduction des émissions de CO_2 a été établi par Signa-Terre SA sur la base des normes de la SIA et de la KBOB ainsi que des valeurs de consommation réelles des immeubles du portefeuille existant (valeurs de consommation scope 1 et 2). À cet égard, les futures mesures de construction prévues dans le cadre de la planification pluriannuelle ont été prises en compte en fonction de la durée de vie des différents éléments de construction. Le plan de réduction peut être ajusté en fonction des entrées ou des sorties dans le portefeuille. La mise en œuvre du plan de réduction peut être retardée en raison de pénuries de personnel et de matériel, de procédures de permis de construire retardées, de retards dans l'extension du réseau de chauffage à distance ainsi que d'acquisitions, de ventes ou de modifications de la structure du portefeuille. Les informations sont purement indicatives et sont utilisées à des fins prévisionnelles. Il n'est pas garanti que les valeurs calculées seront atteintes dans la période spécifiée.



Infrastructures durables (evergreen)

Dans le cadre de notre portefeuille, nous affirmons notre engagement en faveur de la décarbonation en orientant activement nos investissements vers des infrastructures durables. Au moment de la finalisation du présent rapport semestriel, les données suivantes relatives au développement durable, en lien avec les ODD des Nations unies, étaient disponibles. Avec la prise de participation, au cours du premier semestre 2026, dans un fonds de décarbonation classé comme fonds «article 9», le groupe de placement couvre désormais également le stockage par batterie, les infrastructures de recharge ultra-rapide ainsi que les services liés à l'efficacité énergétique.

Métrique de capacité	KPI	Objectif de développement durable (ODD des Nations Unies)	
Production d'électricité renouvelable	1'547 MWe au 30.06.2026[15]		ODD 7 Énergie propre et d'un coût abordable: garantir l'accès de tous à des services énergétiques fiables, durables et modernes, à un coût abordable
Capacité de stockage par batterie (en construction)	50 MW / 3 heures au 30.06.2026		
Sites pour l'infrastructure numérique	10'000 dans plus de 20 pays au 30.06.2026		ODD 9 Industrie, innovation et infrastructure: bâtir une infrastructure résiliente, promouvoir une industrialisation durable qui profite à tous et encourager l'innovation
Small cells	105'000 actives ou sous contrat au 30.06.2026		
Points de recharge ultrarapides	1'481 au 30.06.2026		
Nombre de compteurs de chaleur et d'eau dans le portefeuille	4.7 millions au 30.06.2026		ODD 12 Établir des modes de consommation et de production durables, garantir une bonne utilisation des ressources, améliorer l'efficacité énergétique et des infrastructures durables
Nombre de compteurs d'électricité et de gaz installés dans le portefeuille	16 millions au 30.06.2026		
Émissions de gaz à effet de serre évitées grâce à l'efficacité énergétique	308 t CO_2e au 1er semestre 2026		ODD 13 Mesures relatives à la lutte contre les changements climatiques: prendre d'urgence des mesures pour lutter contre les changements climatiques et leurs répercussions

[15] Sont comprises les installations éoliennes, solaires et hydroélectriques en Europe. Ne sont pas prises en compte les installations en construction ainsi que les acquisitions garanties contractuellement avec transfert de propriété lors d'une mise en service future. La capacité de stockage de la batterie se réfère à un projet de stockage en cours de construction. Source: Rapports ESG des investissements sous-jacents. Les indicateurs de capacité sont présentés sous forme de valeurs totales des installations et non proportionnellement selon le taux de participation.

COMPTE DE GESTION (FORTUNE DE BASE) FONDATION DE PLACEMENT PATRIMONIUM

Bilan[16]

ACTIFS	30.06.2025 CHF	30.06.2026 CHF
Fonds de roulement		
Disponibilités	82'515	85'787
Comptes de régularisation de l'actif	79'908	73'840
Total fonds de roulement	**162'423**	**159'627**
Total actifs	**162'423**	**159'627**

PASSIFS	30.06.2025 CHF	30.06.2026 CHF
Fonds empruntés	**60'589**	**57'793**
Autres dettes	-	6'237
Comptes de régularisation du passif	60'589	51'556
Capital de dotation	100'000	100'000
Bénéfice reporté	1'834	1'834
Résultat net de l'exercice	-	-
Total capital de la fondation	**101'834**	**101'834**
Total passifs	**162'423**	**159'627**

[16] Des écarts minimes peuvent résulter des arrondis.

Compte de résultat[17]

REVENUS	01.01. - 30.06.2025 CHF	01.01. - 30.06.2026 CHF
Contributions des groupes de placement	69'665	67'419
Rabais sur les honoraires de gestion	-2'120	-6'692
Total revenus	**67'545**	**60'727**

CHARGES	01.01. - 30.06.2025 CHF	01.01. - 30.06.2026 CHF
Organes et Assemblée des investisseurs	-23'210	-29'075
Frais de révision	-1'654	-3'001
Contribution aux associations	-11'925	-12'675
Surveillance	-13'196	-3'195
Frais d'administration	-17'477	-12'545
Autres frais d'administration	-83	-236
Total charges	**-67'545**	**-60'727**
Résultat net de l'exercice	**-**	**-**

[17] Des écarts minimes peuvent résulter des arrondis.

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

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

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

www.patrimonium.ch/anlagestiftung