

PATRIMONIUM

Your Partner in Private Markets

FONDATION DE PLACEMENT PATRIMONIUM

Rapport semestriel

01.01.2025 – 30.06.2025

SOMMAIRE

RAPPORT SEMESTRIEL 2025	5
INDICES 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	14
– Structure du portefeuille selon les valeurs vénales	15
– Liste des immeubles	16
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 constructions neuves	26
– Structure du portefeuille selon les valeurs vénales	27
– Liste des immeubles	28
COMPTES SEMESTRIELS	
– Bilan	29
– Compte de résultat	30
GROUPE DE PLACEMENT INFRASTRUCTURE DURABLE (EVERGREEN)	
– Aperçu du groupe de placement Infrastructure durable (evergreen)	33
– Développement du portefeuille	34
– Structure du portefeuille	35
COMPTES SEMESTRIELS	
– Bilan	36
– Compte de résultat	37
DURABILITÉ DES GROUPES DE PLACEMENT	
– Stratégie en matière de durabilité	40
– Immobilier résidentiel Suisse	41
– Immobilier de la santé Suisse	43
– Infrastructures durables (evergreen)	45
COMPTE ADMINISTRATIF	
– Bilan	46
– Compte de résultat	47



RAPPORT SEMESTRIEL 2025

Mesdames, Messieurs,

Au premier semestre de l'exercice 2025, la Fondation de placement a atteint une valeur de portefeuille d'environ CHF 1,5 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, des investissements de CHF 7,9 mio. ont été réalisés dans des projets de transformation et de rénovation en cours au premier semestre 2025. Au cours de la période sous revue, aucun immeuble n'a été acquis et un immeuble situé au Landeron (NE) a été vendu pour un montant de CHF 5,6 mio. pour des raisons de rentabilité et de durabilité. Au 30 juin 2025, la valeur du portefeuille a augmenté d'environ 9% par rapport à l'année précédente pour atteindre CHF 976 mio. (année précédente: CHF 895 mio. au 30 juin 2024).

Au sein du groupe de placement Immobilier de la santé Suisse, un centre de rééducation moderne à Zofingue (AG) a été acquis au cours de la période sous revue au prix d'achat de CHF 14,2 mio. Il comprend environ 3250 m² de surface locative et 30 lits. Le projet de construction d'appartements neufs pour seniors à Kriens (LU) s'est achevé fin juin 2025 avec succès et conformément au calendrier. Les 65 appartements pour seniors ont pu être loués avant l'achèvement des travaux. Au 30 juin 2025, la valeur du portefeuille a augmenté de 15% par rapport à l'année précédente pour atteindre CHF 502 mio. (CHF 437 mio. au 30 juin 2024).

Le groupe de placements Infrastructures durables (evergreen) enregistre une évolution réjouissante depuis son lancement en février 2024. Deux appels de fonds ont été effectués au cours du premier semestre 2025. Le premier appel de fonds en février 2025 a eu lieu pour un investissement primaire, le second en mars 2025 pour financer le nouveau co-investissement dans une entreprise de compteurs électriques intelligents. Fin juin 2025, le groupe de placements comprend au total cinq entreprises dans son portefeuille et se diversifie dans les secteurs de l'électrification, des infrastructures de communication et de la numérisation, du stockage et de la distribution d'énergie et du transport durable.

De nouveaux efforts ont été déployés dans le domaine ESG. En tant que fondation de placement responsable, nous avons pour objectif de concilier réussite économique à long terme avec une influence positive sur l'environnement et la société. Nous nous réjouissons de pouvoir en rendre compte en détail dans le présent rapport semestriel. Dans le secteur immobilier, nous publions nos chiffres-clés ESG selon la méthodologie REIDA, conformément aux recommandations de la CAFP. Dans le domaine des infrastructures, notre objectif est de contribuer activement à la décarbonation mondiale tout en développant et en consolidant des infrastructures essentielles. Chaque projet est évalué en fonction de sa contribution aux objectifs de développement durable (ODD) à l'aide de critères d'impact quantifiables.

L'Assemblée ordinaire annuelle des investisseurs s'est tenue le 22 mai 2025 à Zurich. Toutes les propositions du Conseil de fondation ont été adoptées à l'unanimité.



Philippe Augsburger
Président du Conseil
de fondation



Clemens Schreiber
Directeur

Zurich, le 30 septembre 2025

INDICES DES GROUPES DE PLACEMENT

GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER RÉSIDENTIEL SUISSE¹	30.06.2024 CHF	30.06.2025 CHF
Fortune - Chiffres-clés (en MCHF)		
Fortune totale	910	995
Actifs immobilisés	895	976
Fortune nette	732	803
Coefficient d'endettement	14.4%	14.2%
Valeur par part (en CHF)		
Valeur en capital	1'753.33	1'777.33
Rendement net	19.90	25.25
Valeur nette d'inventaire	1'773.23	1'802.58
Performance - Chiffres-clés (en %)²		
	01.01. – 30.06.2024	01.01. – 30.06.2025
Taux de perte sur loyers	4.33	3.08
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	67.02	62.12
TERISA (GAV) ³	0.26	0.27
TERISA (NAV) ³	0.33	0.33
Rendement des fonds propres (ROE)	1.30	1.84
Rendement du capital investi (ROIC) ³	1.16	1.54
Rendement de placement	1.31	1.88
Rémunération des financements par fonds empruntés	1.54	0.85
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés en années	0.89	1.09

Références des titres

Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

N° de valeur

11258967

ISIN

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 CAFI n°1 «Calcul et publication des indices des groupes de placement immobilier investissant directement en Suisse» du 1^{er} 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 l'exercice.

GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER DE LA SANTÉ SUISSE⁴	30.06.2024 CHF	30.06.2025 CHF
Fortune - Chiffres-clés (en MCHF)		
Fortune totale	441	512
Actifs immobilisés	437	502
Fortune nette	359	437
Coefficient d'endettement	16.0%	11.0%
Valeur par part (en CHF)		
Valeur en capital	1'162.29	1'149.92
Rendement net	21.45	19.95
Valeur nette d'inventaire	1'183.74	1'169.87
Performance - Chiffres-clés (en %)⁵		
	01.01. – 30.06.2024	01.01. – 30.06.2025
Taux de perte sur loyers	0.97	5.16
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	76.65	71.35
TERISA (GAV) ⁶	0.23	0.22
TERISA (NAV) ⁶	0.29	0.27
Rendement des fonds propres (ROE)	1.54	1.98
Rendement du capital investi (ROIC) ⁶	1.36	1.68
Rendement de placement	1.55	2.06
Rémunération des financements par fonds empruntés	1.57	1.07
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés en années	0.72	2.44
Durée résiduelle des contrats de bail fixes en années (WAULT)	16.08	14.49

Références des titres

Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse

N° de valeur

28252771

ISIN

CH0282527719

⁴ Les totaux peuvent ne pas correspondre à la somme des composantes en raison des arrondis.⁵ Le calcul a été réalisé selon la Directive CAFI n°1. «Calcul et publication des indices des groupes de placement immobilier investissant directement en Suisse» du 1^{er} 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 l'exercice.

GROUPE DE PLACEMENT INFRASTRUCTURES DURABLES (EVERGREEN)⁷	30.06.2024 EUR	30.06.2025 EUR
Fortune - Chiffres-clés (en MEUR)		
Fortune totale	7.1	18.2
Actifs immobilisés	6.9	16.4
Fortune nette	7.1	18.0
Engagements de capitaux de la part des investisseurs		
Contrats de garantie de capital conclus	8.7	21.4
Engagements en capital appelés	7.1	17.9
Valeur par part (en EUR)		
Valeur en capital	989.45	978.47
Rendement net	15.82	38.70
Valeur nette d'inventaire	1'005.28	1'017.17
Distribution	-	-
Performance - Chiffres-clés (en %)		
Valeur totale par rapport au capital libéré (TVPI du portefeuille)	98.94	103.59
Valeur totale par rapport au capital libéré (TVPI net)	99.76	100.79
Capital versé par rapport au capital libéré (DPI de portefeuille)	-	7.68
Capital versé par rapport au capital libéré (DPI net)	-	-
Ratio composite de charges d'exploitation (synthétiques) TER_{CAFP}	-	-
TER_{CAFP} (FPN) Groupe de placement	-	-
TER (FPN) Investissements sous-jacents ⁸	-	-

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

⁷ Des écarts minimes peuvent résulter des arrondis.

⁸ Le ratio composite des charges d'exploitation (synthétiques) TER_{CAFP} (y c. 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 2025

Conseil de fondation

Philippe Augsburg, Président*	Membre indépendant
Christoph Syz, Vice-président*	Patrimonium Asset Management AG
Yves Cuendet	Fondation Patrimonia
Dr. Daniel Heine*	Patrimonium Asset Management AG
Beat Röthlisberger	Membre indépendant
Christoph Vock	Membre indépendant
Ruedi Stutz	Membre indépendant

Directeur

Clemens Schreiber**	Patrimonium Asset Management AG
---------------------	---------------------------------

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

Patrimonium Asset Management AG

Comité de placement du 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

BDO 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



Cherrat 8, St. Prex

Photo: Yannic Bart-

Activité de placement et résultats

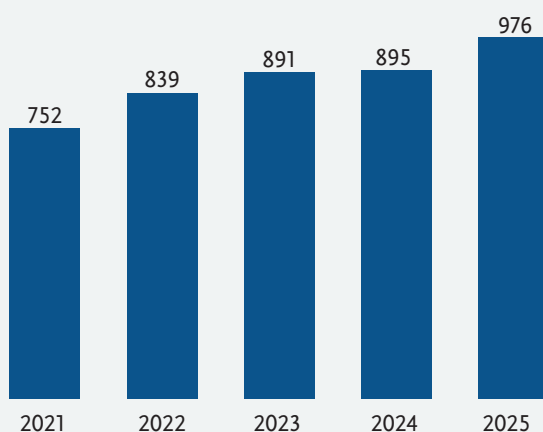
Évolution du portefeuille

Au 1^{er} mars 2025, l'immeuble du Landeron, Route de la Neuveville 43 (NE) a été vendu pour CHF 5,6 mio. et aucun achat n'a été effectué au premier semestre. Dans les projets de transformation et de rénovation en cours, CHF 7,9 mio. ont pu être investis. Au 30 juin 2025, la valeur du portefeuille a augmenté de 9% pour atteindre CHF 976 mio. (année précédente: CHF 895 mio.).

Fin juin 2025, le portefeuille comprend 65 immeubles d'exploitation (contre 64 l'année précédente), dont 4 projets de rénovation complète (Bâle: Kohlenberggasse, Muttenz: Hofackerstrasse, Bellinzzone et Berne: Wangenstrasse) ainsi qu'une (1) parcelle de terrain à bâtir. Par région, 52% (49% l'année précédente) du portefeuille sont investis en Suisse romande et dans la région lémanique, 36% (39%) en Suisse alémanique, et 12% (12%) dans le sud de la Suisse. La région lémanique reste la plus grande région de marché avec 44% (39%), suivie de la Suisse du Nord-Ouest avec 23% (25%), le reste de la Suisse alémanique avec 13% (14%), la Suisse méridionale avec 12% (12%) et la Suisse romande avec 8% (10%).

La part des immeubles résidentiels représente 86% (contre 85% l'année précédente), 7% (7%) des immeubles ont une utilisation mixte et 7% (8%) une utilisation commerciale. La part des immeubles résidentiels a encore augmenté par rapport à l'année précédente avec l'acquisition des immeubles résidentiels à Romanel-sur-Lausanne (VD) et Villeneuve (VD) au deuxième semestre 2024. Un aperçu avec des graphiques de la structure du portefeuille se trouve à la page 15.

Fortune totale en MCHF au 30 juin



Ventes

En février 2025, la vente de l'immeuble du Landeron, Route de la Neuveville 43 (NE) a été signée. L'acheteur est une communauté de copropriétaires composée de 46 copropriétaires, formée par le biais de la plateforme de crowdfunding Foxstone. L'immeuble du Landeron a été vendu pour des raisons de rentabilité et sur la base de critères de durabilité.

Projets de rénovation totale

À Bellinzzone (TI), la rénovation et la transformation du premier des trois immeubles de la Via San Gottardo 6/8/10 ont pu être achevées en mai 2025. Deux tiers (14 sur 21) de ces appartements sont déjà loués. Au cours de la deuxième étape désormais déjà amorcée, les bâtiments 8 et 10 seront transformés et rénovés d'ici au 30 juin 2026. Les grands appartements existants (4,5 et 5,5 pièces) seront reconfigurés, ce qui permettra de créer 47 appartements supplémentaires. L'enveloppe du bâtiment sera entièrement rénovée et l'immeuble sera chauffé à l'aide d'une pompe à chaleur air-eau. Implenla, Lugano, est en charge de l'exécution. Le volume d'investissement s'élève à environ CHF 12 mio. Privera SA, Gümliigen, est chargée de la première mise en location.

Les travaux de rénovation et de réaffectation de l'immeuble à usage mixte situé Kohlenberggasse 19–23 à Bâle (BS) ont débuté et devraient être achevés d'ici septembre 2026. Le projet prévoit la rénovation complète de l'immeuble existant. Les surfaces de bureaux et de vente, ainsi que les grands appartements, seront transformés en 79 petits appartements. L'enveloppe du bâtiment fera également l'objet d'une rénovation (façade métallique). L'immeuble est déjà raccordé au réseau de chauffage à distance. Le volume d'investissement est estimé à environ CHF 17 mio. Le projet est conçu par Morger Partner Architekten, Bâle, et la réalisation des travaux est assurée par Marti Gesamtleistungen AG, Berne.

Les transformations et les rénovations énergétiques de l'immeuble sis Hofackerstrasse 61 à Muttenz (BL) ont débuté en mars 2025 et devraient être achevés d'ici octobre 2026. Les 83 chambres individuelles seront agrandies et équipées de salles de bains et de cuisines pour être transformées en petits appartements à part entière. Les vastes espaces communs seront réduits. À l'issue des travaux, le bâtiment comptera 87 logements, répartis entre 73 studios et 14 deux-pièces. L'enveloppe du bâtiment sera entièrement rénovée. L'immeuble est raccordé au réseau local de chauffage à distance. Les coûts d'investissement prévus s'élèvent à CHF 13,5 mio. L'immeuble était auparavant loué à la Fondation Novartis für Erziehung, Ausbildung und Bildung et servait de résidence aux apprentis et aux étudiants. Les travaux seront réalisés par Halter AG, Münchenstein.

En outre, il est prévu de rénover énergétiquement l'immeuble de Villardiez 40, Pully (VD) et de surélever un étage afin de créer trois appartements en attique supplémentaires (studios avec terrasses). Le projet comprend la rénovation

de l'enveloppe du bâtiment, les assainissements des logements existants (cuisines et salles de bains) ainsi que le remplacement du chauffage au mazout par une pompe à chaleur air-eau. Les frais d'investissement sont budgétisés à CHF 2,2 mio. Le cabinet d'architectes ID GO Management SA, Morges, a été mandaté pour la planification et la réalisation.

Projets de transformation

Les travaux pour la réaffectation partielle de l'immeuble de bureaux situé Wangenstrasse 86a à Berne ont débuté en juin 2025. Il est prévu d'y aménager 37 studios répartis sur trois étages. Les surfaces de bureaux restantes seront revalorisées, notamment par l'aménagement d'une terrasse dans le jardin et d'une entrée séparée. L'immeuble est raccordé au réseau de chauffage à distance. L'enveloppe extérieure a été contrôlée et n'a pas besoin d'être rénovée, car elle est déjà conforme aux normes énergétiques actuelles. Le volume d'investissement est budgétisé à un peu plus de CHF 7 mio. Les travaux sont réalisés par Herzog Bau und Holzbau AG, Stettlen.

Concernant l'immeuble sis François Besson 22, Meyrin (GE), il est prévu de rénover l'enveloppe extérieure et d'atteindre le standard HPE (haute performance énergétique). Cela permet d'être exonéré de l'impôt sur les biens immobiliers pendant 20 ans dans le canton de Genève. Le canton de Genève octroie en outre de généreuses subventions pour les rénovations énergétiques. Le volume d'investissement s'élève à CHF 1,5 mio. Le permis de construire a été délivré en juin 2025 et les travaux devraient débuter dans les prochains mois. Les travaux sont réalisés par TASQ Sàrl, Lausanne, une entreprise spécialisée dans la direction des travaux.

Projets de développement

À Lugano (TI), pour le projet de construction neuve situé Via Marco da Carona / Via Ferri (Rione Madonnetta), le permis de construire a été délivré en mars 2024, suite à une demande déposée en février 2023. Trois recours sont actuellement en cours, et une décision judiciaire est attendue dans le courant de l'année. Le projet, prévu sur les parcelles acquises en 2021 dans le cadre d'un apport en nature par la Cassa Pensione di Lugano, consiste en la construction de deux immeubles résidentiels totalisant 65 appartements, pour un investissement estimé à environ CHF 30 mio. Imp- lenia SA, Lugano, est chargée du développement tandis que l'architecture a été attribuée à Christina Guerra, Bellinzona. Dans l'immeuble existant, la rénovation des 24 appartements (sur 79) a pu être achevée en février 2025. Les travaux portent notamment sur la rénovation des cuisines, salles de bains et revêtements de sol, pour un volume d'investissement d'environ CHF 2 mio.

Sur la Route de Villars 37 à Fribourg (FR), il est prévu de construire début 2026 un nouveau bâtiment pour un volume d'investissement total d'environ CHF 42 mio. (répartis à raison de CHF 21 mio. pour chacun des groupes de placement Immobilier résidentiel et Immobilier de la santé Suisse). Le permis de construire est attendu cette année. L'opposition en cours a été retirée et un accord a pu être trouvé avec les locataires existants. Le bâtiment actuel à usage mixte a été acquis en 2022 en copropriété, à parts égales (50% chacun) avec le groupe de placement Immobilier de la santé Suisse.

Au total, environ 10 000 m² de nouveaux espaces seront créés pour des logements, des logements pour seniors, un

hôtel ainsi que des cabinets médicaux et des locaux à usage médical. Le projet est confié à la société HRS Real Estate SA à Saint-Sulpice.

Par ailleurs, le plan d'aménagement «En Chise», qui visait la conversion d'une zone industrielle en zone à usage mixte, a été rejeté par la population de Crissier (VD) en juin 2023. Le terrain reste ainsi classé en zone industrielle, conformément au règlement des zones à bâtir actuellement en vigueur. Néanmoins, la commune a réaffirmé sa volonté de relancer le plan de quartier dans les plus brefs délais, à l'issue d'ateliers réunissant les propriétaires, les voisins et la population. Le site est par ailleurs déjà identifié dans des documents de planification cantonaux comme un secteur à réaffecter, principalement destiné à la construction de logements. Fin 2024, un nouvel accord-cadre a été signé entre la commune de Crissier, le canton de Vaud et les propriétaires, permettant ainsi de relancer l'élaboration du plan de quartier. Un calendrier a été validé, avec l'objectif d'organiser une audition publique et de mener à bien la procédure d'acceptation du quartier d'ici l'automne 2026. Dans ce contexte, le groupe de placement a choisi de renoncer temporairement à toute desserte à court terme, tout en maintenant son objectif de revalorisation du terrain à moyen terme, dans le cadre du changement de zone.

Le nouveau plan d'aménagement et la modification du plan de zonage sont entrés en vigueur à la filature de Baar (ZG). En raison des baux à long terme existants, la nouvelle construction se fera en deux étapes. La planification de ce vaste projet de construction est en cours et les demandes de permis de construire devraient être déposées dans le courant de l'année 2026. Le plan d'aménagement et la nouvelle zone prévoient une utilisation mixte avec une proportion de logements d'environ 47% et une utilisation commerciale diversifiée. L'investissement total est estimé à environ CHF 70 mio. (33% de la part du groupe de placement sur le montant total des investissements pour le projet de construction). L'architecture est confiée au bureau lili à Zurich. L'immeuble est détenu en copropriété avec Patrimonium Swiss Real Estate Fund (67%).

Dans la Muttenerstrasse/Rheinfelderstrasse à Birsfelden (BL), le nouveau plan de quartier est retardé en raison de la modification du tracé des routes prévue par le canton. Le projet consiste à remplacer l'immeuble commercial par un immeuble résidentiel comprenant 86 appartements et à améliorer l'espace extérieur (modération du trafic). Le volume d'investissement estimé est d'environ CHF 43 mio. Le développement est pris en charge par la succursale de Halter AG, basée à Münchenstein, et l'architecture est assurée par le bureau Jessen Vollenweider de Bâle.

L'immeuble à usage mixte situé St. Jakob-Strasse 84 et 86 à Muttens (BL) se trouve dans le quartier Apfhalter-Brüggli-matt, pour lequel un nouveau plan de quartier est en cours d'élaboration. L'objectif du développement est de densifier et d'augmenter l'usage résidentiel. En raison des baux existants, le début des travaux est prévu au plus tôt en 2027. Le volume d'investissement estimé est d'environ CHF 15 mio. dans le cas d'une nouvelle construction. Le développement du site a été confié à Losinger Marazzi SA, basée à Bâle.

L'immeuble à usage commercial de la Steinackerstrasse à Kloten (ZH) est loué à son locataire actuel, Lüchinger + Schmid AG, jusqu'à mi-2027. Le projet prévoit la poursuite

du développement des parcelles afin de construire, à terme, un bâtiment avec une forte proportion de logements. Cependant, suite au résultat négatif de la votation de la population de Kloten en novembre 2024 concernant la révision du règlement sur les zones à bâtir, le projet sera retardé de plusieurs années. L'immeuble restera donc utilisé à des fins commerciales durant les prochaines années. La propriété est détenue en copropriété avec le Patrimonium Swiss Real Estate Fund (51%).

Financement

Le coefficient d'endettement à la date de référence du 30 juin 2025 s'élève à 14,2%, soit un niveau pratiquement inchangé par rapport à l'exercice précédent (14,4%) et se situe toujours légèrement en dessous de la fourchette cible fixée par le Conseil de fondation pour le coefficient d'endettement de 15 à 25%.

Le taux d'intérêt moyen pondéré des financements externes a diminué au 30 juin 2025 à 0,85 %, contre 1,54 % l'année précédente. Cette baisse s'explique par la diminution des taux d'intérêt sur les hypothèques et prêts à court terme, en lien avec les réductions successives du taux directeur de la Banque nationale.

La distribution pour l'exercice 2024 a eu lieu en juin 2025. À cet égard, CHF 2,8 mio. ont été distribués en espèces et CHF 14,7 mio. ont été réinvestis gratuitement (année précédente: CHF 5,4 mio. distribués et CHF 10,8 mio. réinvestis).

Fin juin 2025, les engagements de capitaux ouverts s'élevaient à CHF 52,25 mio. Au cours du premier semestre 2025, aucun nouvel engagement de capitaux n'avait été reçu et aucun appel de capitaux n'avait été effectué.

Évolution des revenus et résultat global

Les revenus locatifs prévisionnels pour la période sous revue se sont élevés à CHF 19,9 mio., soit une hausse par rapport à l'année précédente (CHF 17,9 mio.), principalement due aux nouveaux immeubles acquis en 2024 et à l'achèvement du projet de nouvelle construction à Lausanne Malley.

Avec 3,1% contre 4,3% l'année précédente, les taux de perte sur loyers ont de nouveau pu être réduits de manière significative. Le taux de perte sur loyers des immeubles à usage résidentiel s'élève à 2,5% contre 3,4% l'année précédente. Cela s'explique par la forte demande de logements locatifs. Les surfaces vacantes à Baar ne sont plus comptabilisées comme vacantes, car, en raison du projet de construction imminent, elles ne sont plus proposées à la location et ne sont plus louées que pour une durée limitée.

Les dépenses d'entretien des immeubles par rapport aux revenus locatifs prévisionnels se sont élevées à 12,2% (contre 9,8% l'année précédente) pour la maintenance et à 1,4% (13,4%) pour la remise en état, soit globalement nettement en dessous du niveau de l'année précédente. Cela s'explique par le fait que les investissements dans les projets de rénovation globale ont pu être davantage activés.

Les charges d'exploitation en pourcentage du revenu locatif prévisionnel s'élèvent à 17,5% et sont légèrement supérieures au niveau de l'année précédente (16,7%). Cela s'explique notamment par le fait que les coûts des surfaces communes de l'immeuble de Crissier sont plus élevés que prévu.

La marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) de 62,12% est inférieure à celle de l'exercice précédent (67,02%). Cela s'explique principalement par le fait que des produits exceptionnels ont été comptabilisés au cours de l'exercice précédent.

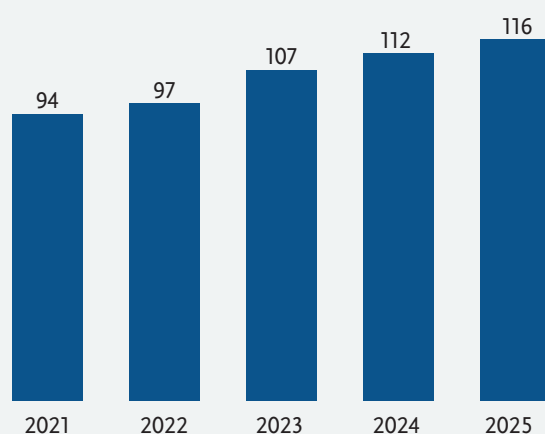
Au premier semestre 2025, le produit net s'est élevé à CHF 11,2 mio., soit nettement plus que l'année précédente (CHF 8,2 mio.). Cela s'explique par l'acquisition des trois immeubles à Lausanne, Romanel et Villeneuve ainsi que par l'achèvement de l'immeuble à Lausanne Malley au cours de l'année écoulée. Avec la réévaluation d'environ la moitié du portefeuille, il en découle un résultat global de CHF 14,8 mio. (année précédente: CHF 9,6 mio.). Au cours de ce semestre, les réévaluations ont entraîné un gain en capital non réalisé de CHF 3,3 mio. (année précédente: CHF 1,3 mio.).

Évolution de la valeur des biens immobiliers

Les estimations des propriétés 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 2025, 35 immeubles ont été réévalués. Quinze immeubles ont été évalués à la hausse, huit à la baisse et douze plus ou moins au même niveau.

Le taux d'escompte moyen s'est établi à 3,07% sur cette partie du portefeuille (exercice précédent: 3,01%). L'augmentation du taux d'escompte moyen sur cette tranche s'explique par les immeubles à usage commercial à Baar et Kloten, qui ne faisaient pas partie de cette tranche d'évaluation l'année dernière. Pour six immeubles, une baisse de 0,05% à 0,10% du taux d'escompte a été appliquée. La fourchette des taux d'escompte se situe ainsi entre 2,70% et 3,75% (contre 2,70–3,40% l'année précédente). La hausse des loyers réels et du marché a eu un effet positif sur l'évaluation.

Nombre d'investisseurs au 30 juin



Transactions et projets de construction

01.01. – 30.06.2025

PROJETS DE CONSTRUCTION	Date	Investissements en CHF
Bâle, Kohlenberggasse 19–23	01.01. - 30.06.2025	2'713'168
Muttenz, Hofackerstrasse 61	01.01. - 30.06.2025	2'599'748
Bellinzona, Via San Gottardo 6/8/10	01.01. - 30.06.2025	2'052'988
Berne, Wangenstrasse 86a	01.01. - 30.06.2025	40'387
Versoix, Chemin de l'Ancien-Péage 2/4	01.01. - 30.06.2025	448'187
Total		7'854'478

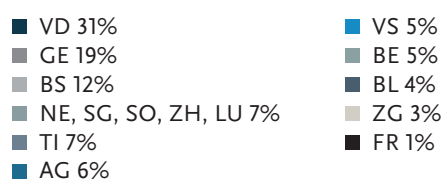
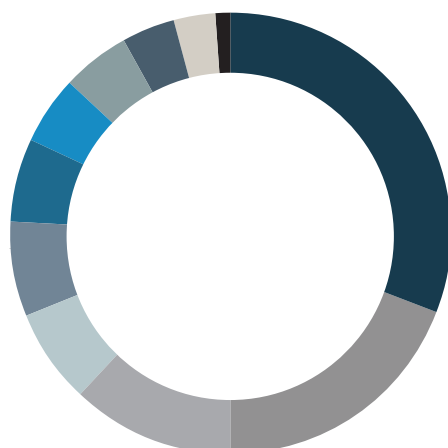
VENTES DE BÂTIMENTS EXISTANTS	Date	Prix d'achat en CHF
Le Landeron, Route de la Neuveville 43/43a/43b	01.03.2025	5'600'000
Total		5'600'000



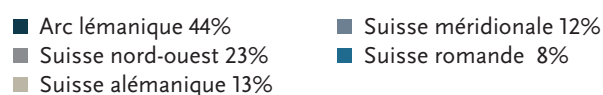
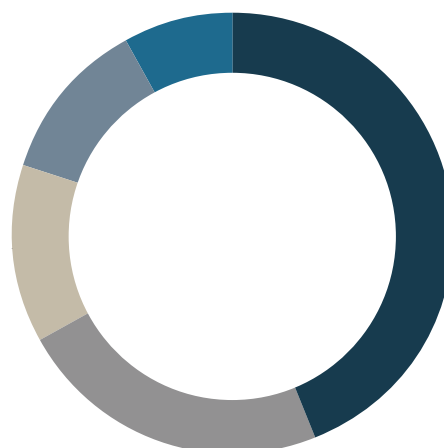
Chemin d'Esserpys 5, Romanel sur Lausanne

Structure du portefeuille selon les valeurs vénale de marché au 30 juin 2025

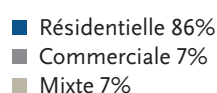
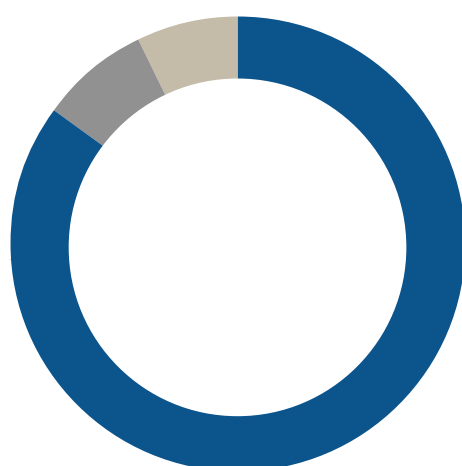
Par canton
Basé sur les valeurs de marché selon
Wüest Partner



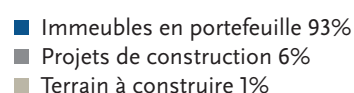
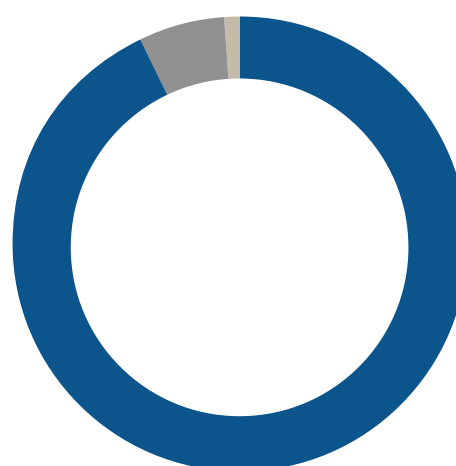
Par marché régional
Répartition géographique selon
Wüest Partner



Par utilisation
Basé sur les valeurs de marché selon
Wüest Partner



Par type d'objet
Basé sur les valeurs de marché selon
Wüest Partner



Liste des immeubles au 30 juin 2025

IMMEUBLES RÉSIDENTIELS										
Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Nombre d'appartements	Surfaces commerciales (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus locatifs prévisionnels 01.01. – 30.06.	Perte sur loyer en CHF	Pertes sur loyer en % des revenus locatifs prévisionnels
				2025	53	678'221'496	808'919'828	17'600'425	-438'577	2.5%
Bergdietikon	Egelseestrasse 8	AG	1983	6	1	3'122'338	4'188'000	85'554	-2'990	3.5%
Holderbank	Buchenweg 12,13,14,15	AG	2014	69	0	21'882'544	26'010'000	609'691	-18'928	3.1%
Oberrohrdorf	Badenerstrasse 6,8,10,12	AG	1963	36	0	7'386'092	11'190'000	255'293	-210	0.1%
Spreitenbach	Poststrasse 180	AG	1966	49	0	14'513'213	17'440'967	393'326	-17'547	4.5%
Berne	Gotenstrasse 21	BE	1959	20	3	5'393'295	8'977'000	176'802	-4'938	2.8%
Berne	Wylfeldstrasse 11	BE	1975	24	0	4'850'155	5'630'000	142'313	-3'977	2.8%
Burgdorf	Eyfeldweg 1-3	BE	1956	18	0	2'622'442	3'675'000	86'064	-160	0.2%
Hindelbank	Unterdorfweg 6-8	BE	1965	12	0	3'162'312	3'714'000	83'965	-2'400	2.9%
Kirchlindach	Lindachstrasse 15C	BE	1998	9	0	2'897'828	2'684'000	74'495	-100	0.1%
Krauchthal	Aegerte 13	BE	1996	9	0	2'297'828	2'220'000	69'521	-	0.0%
Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 76 c,d,e	BE	1996	24	0	8'466'191	9'112'000	255'484	-23'980	9.4%
Pratteln	Augsterheglistrasse 52,54,56	BL	1964	21	0	6'653'592	8'002'000	177'648	-44'297	24.9%
Bâle	Erlkönigweg 31-41	BS	2015	48	0	19'764'001	31'760'000	569'325	-26'850	4.7%
Bâle	St. Jakobs-Strasse 187-191	BS	2020	117	3	46'493'650	67'940'633	1'260'304	-9'812	0.8%
Bernex	Chemin du Pré-Polly 12	GE	1977	6	0	2'299'806	3'187'000	67'844	-	0.0%
Bernex	Chemin Sous-le-Têt 27,28,30	GE	1970	22	0	9'682'416	13'940'000	294'346	-8'947	3.0%
Genève	Rue de Lyon 14	GE	1960	26	4	12'435'632	14'160'000	268'402	-	0.0%
Genève	Rue de Neuchâtel 8	GE	1959	21	2	11'860'162	12'920'000	244'334	-	0.0%
Grand Lancy	Avenue des Communes-Réunies 62/76	GE	1967	162	9	48'450'734	59'350'907	1'194'901	-31'066	2.6%
Meyrin	Avenue François-Besson 22	GE	1967	28	1	7'937'796	11'422'028	276'286	-2'717	1.0%
Meyrin	Avenue de Mategnin 67/69	GE	1967	34	0	12'476'269	19'430'000	382'122	-	0.0%
Vernier	Grange-Lévrier 12/13	GE	1976	47	0	16'365'746	20'250'000	471'703	-675	0.1%
Versoix	Chemin de l'Ancien-Péage 2/4	GE	1963	70	5	31'392'956	31'321'473	609'774	-1'050	0.2%
Kriens	Nidfelfdstrasse 2u-v	LU	2023	104	0	23'219'655	24'720'880	573'018	-5'918	1.0%
Le Landeron	Route de la Neuveville 43/43a/43b	NE	1902	24	0	-	-	47'716	-11'472	24.0%
St-Aubin-Sauges	Rue du Senet 5	NE	1971	10	4	4'181'950	3'920'000	101'702	-1'890	1.9%
Sargans	Ragazerstrasse 37a	SG	1994	11	0	2'910'756	3'252'000	92'544	-3'360	3.6%
Locarno	Via Angelo Nessi 42	TI	1969	42	0	9'213'173	9'559'000	234'719	-27'677	11.8%
Locarno	Via Dr. Giovanni Varesi 54,56	TI	1967	56	0	12'388'062	12'540'000	301'252	-4'068	1.4%
Lugano	Via Marco da Carona 19-27 et Via Ferri 22-26	TI	1948	79	0	25'020'751	21'884'999	420'538	-62'619	14.9%
Lugano	Via al Gaggio 15	TI	2020	14	0	6'621'132	6'482'382	118'765	-6'700	5.6%
Aigle	Chemin des Dents-du-Midi 42	VD	1990	23	0	5'825'483	5'860'000	166'940	-100	0.1%
Bussigny	Rue de l'industrie 5	VD	1963	16	0	5'225'237	5'005'767	102'242	-2'950	2.9%
Crissier	Ch des Lentillières 5d-g	VD	2020	90	6	43'042'408	57'501'642	1'140'110	-5'850	0.5%
Epalinges	Le Grand-Chemin 59	VD	1984	9	0	3'268'748	4'160'000	104'004	-	0.0%
Etoy	Clos-Devant 2, 4, Jura 1	VD	1992	24	2	10'487'466	12'370'000	271'510	-13'326	4.9%
Lausanne	Chemin Aimé-Steinlen 10	VD	2002	12	0	5'960'094	9'390'000	184'408	-2'469	1.3%
Lausanne	Route du Châtelard 52,52a,52b	VD	1970	39	5	14'355'624	16'970'000	353'560	-	0.0%
Lausanne	Ch de la Prairie 50	VD	1988	20	0	8'565'550	8'788'000	190'584	-5'208	2.7%
Lausanne Malley	Rue du Grand-Pré 8-10	VD	2024	76	0	34'743'310	39'960'000	859'180	-	0.0%
Mézières	Chemin de l'Ancien-Tram 2,4,6,8,10	VD	2012	55	0	17'871'646	21'940'000	561'566	-	0.0%
Payerne	Rue de la Gare 4-4bis	VD	1993	24	3	6'066'436	6'860'000	200'139	-	0.0%
Pully	Chemin de Villardiez 40	VD	1965	10	0	3'090'902	3'777'000	73'264	-360	0.5%

IMMEUBLES RÉSIDENTIELS

Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Nombre d'appartements	Surfaces commerciales (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus locatifs prévisionnels 01.01. – 30.06.	Perte sur loyer en CHF	Pertes sur loyer en % des revenus locatifs prévisionnels
Romanel-sur-Lausanne	Ch des Esserpys 5-7-11	VD	1973	65	0	27'020'056	27'260'000	592'888	-4'057	0.7%
Servion	Chemin du Moléson 1,3,5,7	VD	1992	24	0	7'304'682	9'051'000	266'030	-1'228	0.5%
Servion	Route du Vieux-Collège 5/7	VD	1991	39	0	10'802'296	12'370'000	349'851	-892	0.3%
St. Prex	Chemin du Cherrat 8	VD	1974	19	0	4'633'165	6'769'000	133'671	-300	0.2%
Vevey	Chemin de Pomey 14A	VD	1963	17	0	5'953'996	6'212'000	133'605	-6'527	4.9%
Villeneuve	Ch. du Cabinet 5-11	VD	2017	57	0	30'550'308	30'749'515	666'695	-40'820	6.1%
Martigny	Rue des Finettes 32	VS	1975	66	0	12'859'476	14'489'635	395'046	-18'852	4.8%
Port-Valais	Les vieilles Chenevières 76a/b, 80a/b	VS	2018	33	2	14'579'427	14'970'000	335'558	-2'250	0.7%
Sion	Rue de Pratifori 29	VS	1962	29	3	5'980'454	5'865'000	140'332	-2'000	1.4%
Vouvry	Rue du Vieux-Port 5/7	VS	1964	45	0	10'283'591	12'280'000	320'618	-6'875	2.1%
Oberengstringen	Zürcherstrasse 153	ZH	1951	9	0	2'265'736	2'895'000	68'889	-165	0.2%
Rümlang	Friedackerstrasse 7	ZH	1955	6	0	1'522'928	2'533'000	49'984	-	0.0%

IMMEUBLES AVEC UTILISATION 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.	Perte sur loyer en CHF	Pertes sur loyer en % des revenus locatifs prévisionnels
				110	32	40'738'464	42'692'667	700'679	-17'331	2.5%
Muttenz	St. Jakob-Strasse 84/86	BL	1948	7	6	7'505'671	9'223'000	222'762	-4'695	2.1%
Fribourg	Villars 37	FR	1989	79	20	13'140'775	12'813'667	25'291	-	0.0%
Solothurn	Oberer Winkel 1-3, Berntorstrasse 6	SO	1986	12	3	5'871'932	4'976'000	139'571	-12'636	9.1%
Yverdon	Rue du Lac 49, Rue du Collège 2	VD	1960	12	3	14'220'086	15'680'000	313'055	-	0.0%

IMMEUBLES COMMERCIAUX

Localité	Adresse	Canton	Année de construction	Nombre d'appartements	Surfaces commerciales (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus locatifs prévisionnels 01.01. – 30.06.	Perte sur loyer en CHF	Pertes sur loyer en % des revenus locatifs prévisionnels
				1	163	55'223'912	58'490'707	1'520'885	-17'219	1.1%
Birsfelden	Rheinfelderstrasse 2, Muttenzerstrasse 1,3,5,7	BL	1983	1	3	7'144'047	6'656'511	133'244	-	0.0%
Baar	Langgasse 40, Haldenstrasse 1/3/5	ZG	1903	0	125	26'596'196	28'111'356	694'697	-	0.0%
Kloten	Steinackerstrasse 35, 37, 39	ZH	1978	0	29	21'483'669	23'722'839	692'944	-17'219	2.5%

TOTAUX IMMEUBLES EXISTANTS

				2136	248	774'183'871	910'094'201	19'821'989	-473'127	2.4%
--	--	--	--	-------------	------------	--------------------	--------------------	-------------------	-----------------	-------------

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.	Perte sur loyer en CHF	Pertes sur loyer en % des revenus locatifs prévisionnels
				169	24	63'861'779	58'915'959	92'371	-140'602	n/a
Berne	Wangenstrasse 86a	BE	2002	0	15	9'397'881	8'275'387	44'195	-40'128	n/a
Muttenz	Hofackerstrasse 61	BL	1974	85	0	12'384'378	12'983'320	5'875	-	0.0%
Bâle	Kohlenberggasse 19-23	BS	1971	42	8	27'754'810	23'188'845	-34'116	-100'474	n/a
Bellinzona	Via San Gottardo 6/8/10	TI	1967	42	1	14'324'710	14'468'407	76'417	-	0.0%

TOTAL PROJETS DE CONSTRUCTION

				169	24	63'861'779	58'915'959	92'371	-140'602	n/a
--	--	--	--	------------	-----------	-------------------	-------------------	---------------	-----------------	------------

TERRAIN 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.	Perte sur loyer en CHF	Pertes sur loyer 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

				2305	272	846'727'966	976'370'160	19'914'360	-613'729	3.1%
--	--	--	--	-------------	------------	--------------------	--------------------	-------------------	-----------------	-------------

⁹ sans prise en compte des pertes d'encaissement

Comptes semestriels

Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

Bilan¹⁰

ACTIFS	30.06.2024 CHF	30.06.2025 CHF
Fonds de roulement		
Disponibilités	2'284'614	2'771'329
Créances à court terme	12'826'687	14'142'885
Comptes de régularisation de l'actif	533'234	1'317'248
Total Fonds de roulement	15'644'535	18'231'462
Actifs immobilisés		
Terrains à bâtir (y c. objets à démolir) – copropriété	7'360'000	7'360'000
Constructions en cours (y c. terrain)	31'616'138	58'915'959
Constructions terminées	791'668'306	845'446'339
Constructions terminées – copropriété	64'085'266	64'647'862
Total Actifs immobilisés	894'729'710	976'370'160
Total Actifs (Fortune totale)	910'374'245	994'601'622

PASSIFS	30.06.2024 CHF	30.06.2025 CHF
Fonds empruntés		
Engagements à court terme	11'355'060	13'525'984
Comptes de régularisation du passif	5'043'036	6'188'347
Dettes hypothécaires	128'773'000	138'633'500
Impôts latents	33'462'943	33'705'350
Total Fonds empruntés	178'634'039	192'053'181
Fortune nette	731'740'206	802'548'441
Total Passifs	910'374'245	994'601'622

¹⁰ Les totaux peuvent ne pas correspondre à la somme des composantes en raison des arrondis.

Compte de résultat¹¹

	01.01. - 30.06.2024 CHF		01.01. - 30.06.2025 CHF	
Revenu locatif net	17'167'785	95.7%	19'300'631	96.9%
Revenu locatif prévisionnel (net)	17'944'789	100.0%	19'914'360	100.0%
Perte de produits sur locaux vides	-765'141	-4.3%	-578'428	-2.9%
Perte d'encaissement sur loyers et créances de charges	-11'863	-0.1%	-35'301	-0.2%
Entretien des immeubles	-4'164'776	-23.2%	-2'707'555	-13.6%
Maintenance	-1'763'152	-9.8%	-2'419'011	-12.2%
Remise en état	-2'401'624	-13.4%	-288'544	-1.4%
Charges d'exploitation	-3'019'824	-16.7%	-3'492'567	-17.5%
Approvisionnement et élimination (déchets), taxes	-23'855	-0.1%	-9'976	-0.1%
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables	-638'508	-3.6%	-1'304'447	-6.5%
Pertes sur créances, variations de ducroires	-277'872	-1.5%	-32'555	-0.2%
Assurances	-205'229	-1.1%	-244'256	-1.2%
Honoraires de gestion	-775'823	-4.3%	-797'315	-4.0%
Frais de location et de publication d'annonces	-62'557	-0.3%	-97'993	-0.5%
Impôts et taxes	-542'854	-3.0%	-748'130	-3.7%
Autres charges d'exploitation	-493'126	-2.7%	-257'895	-1.3%
Résultat opérationnel	9'983'185	55.6%	13'100'509	65.8%
Autres revenus	724'573	4.0%	412'334	2.1%
Intérêts créanciers	4'372	0.0%	1'218	0.0%
Autres revenus	720'201	4.0%	411'116	2.1%
Frais de financement	-1'110'778	-6.2%	-659'864	-3.3%
Intérêts hypothécaires	-848'657	-4.7%	-513'707	-2.6%
Autres intérêts passifs	-262'121	-1.5%	-146'157	-0.7%
Frais d'administration	-1'577'838	-8.8%	-1'781'633	-9.0%
Frais de gestion	-1'448'691	-8.1%	-1'651'205	-8.3%
Honoraires du comité de placement	-	0.0%	-	0.0%
Attribution au compte de fortune	-38'500	-0.2%	-44'240	-0.2%
Frais d'expertise	-58'380	-0.3%	-56'174	-0.3%
Frais de révision	-31'206	-0.2%	-30'014	-0.2%
Autres frais d'administration	-1'061	0.0%	-	0.0%
Produit/frais des mutations de parts	194'669		171'445	
Participation des souscripteurs aux revenus courus	194'669		171'445	
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus	-		-	
Produit net de l'exercice	8'213'811		11'242'791	

¹¹ Les totaux peuvent ne pas correspondre à la somme des composantes en raison des arrondis.

	01.01. - 30.06.2024 CHF	01.01. - 30.06.2025 CHF
Gains/pertes en capital réalisé(e)s (net)	65'066	222'184
Gains/pertes en capital réalisé(e)s	65'066	222'184
Résultat de l'exercice réalisé	8'278'877	11'464'975
Gains/pertes en capital non réalisé(e)s (net)	1'347'091	3'323'150
Gains en capital non réalisés	3'247'164	5'667'022
Pertes en capital non réalisées	-2'150'053	-1'736'015
Variations des impôts latents	249'980	-607'857
Résultat global de l'exercice	9'625'968	14'788'125

ÉVOLUTION PARTS EN CIRCULATION	01.01. - 30.06.2024 Parts	01.01. - 30.06.2025 Parts
Nombre de parts en circulation au début de la période	399'614.4753	437'028.8293
Émissions	13'043.9487	8'191.3670
Reprises	-	-
Nombre de parts à la fin de la période sous revue	412'658.4240	445'220.1963

ÉVOLUTION DE LA FORTUNE NETTE	01.01. - 30.06.2024 CHF	01.01. - 30.06.2025 CHF
Fortune nette au début de la période	715'219'055	790'725'785
Souscriptions	12'307'099	-
Emissions (apport en nature)	-	-
Reprises	-	-
Distributions	-16'259'028	-17'481'153
Montant du réinvestissement	10'847'112	14'515'684
Résultat global de période	9'625'968	14'788'125
Fortune nette en fin de période	731'740'206	802'548'441

GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER DE LA SANTÉ SUISSE



Gramont 2, Clarens

Activité de placement et résultats

Évolution du portefeuille

Un bien immobilier a été acheté au premier semestre 2025 et le portefeuille se compose donc actuellement de 18 immeubles.

Le 1^{er} mars 2025, un centre de rééducation à Zofingue, Mühlethalstrasse (AG), a été acquis pour CHF 14,2 mio.

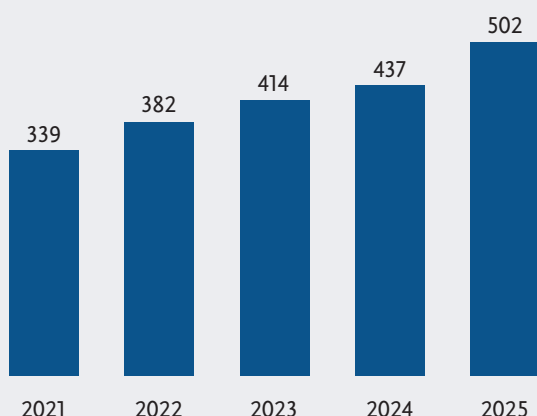
En outre, le projet de construction d'appartements pour seniors à Kriens, Nidfeldstrasse (LU) a pu être achevé avec succès au cours de la période sous revue. Au total, CHF 12,8 mio. ont été investis dans ce projet. Parallèlement à la mise à jour des estimations d'une partie du portefeuille au 30 juin 2025, la valeur du portefeuille au cours de la période sous revue a augmenté d'environ 15% par rapport à la période précédente pour atteindre CHF 502 mio. (CHF 437 mio. au 30 juin 2024). Fin juin 2025, le portefeuille se composait de seize (16) immeubles de placement et de deux (2) parcelles. Les projets de nouvelles constructions à Kriens (LU) et à Bülach (ZH) mentionnés dans le dernier rapport semestriel ont entre-temps été achevés.

En ce qui concerne la structure d'utilisation basée sur les revenus locatifs prévisionnels (y compris l'immeuble à Kriens), 35% du portefeuille est composé de cliniques (exercice précédent: 39% au 30 juin 2024), 22% (20%) de centres médicaux, 20% (17%) d'habitats pour seniors, 20% (14%) d'établissements médico-sociaux.

Sur la base des revenus locatifs prévisionnels actuels (y compris l'immeuble à Kriens), 77% (73%) sont destinés à un usage médical, 20% (17%) aux résidences pour seniors et 3% (5%) aux autres usages.

Sur la base des valeurs de marché actuelles, 98% (85% l'année précédente) des biens immobiliers sont gérés comme des immeubles de placement, 0% (12%) comme des projets de nouvelles constructions et 2% (3%) comme des terrains à bâtir. La réduction des projets de constructions est due à l'achèvement du projet de construction à Kriens le 30 juin 2025 et à l'achèvement du projet de nouvelle construction à Bülach fin 2024. Vous trouverez un aperçu des graphiques correspondants à la page 27. Au 30 juin 2025, la durée résiduelle pondérée des baux commerciaux fixes était de 14,5 ans (16,1 ans).

Fortune totale en MCHF au 30 juin



Achats d'immeubles

Une transaction a été effectuée au cours de la période sous revue.

Acquisition stratégique d'un centre de rééducation à Zofingue (AG)

En mars 2025, le groupe de placement a fait l'acquisition d'un centre de rééducation moderne à Zofingue (AG), d'une surface locative d'environ 3250 m² et de 30 lits. Le bâtiment construit en 2018 fait partie intégrante du campus de santé d'envergure régionale de Zofingue. Celui-ci réunit un hôpital, un établissement médico-social, des cabinets médicaux, une pharmacie ainsi que des logements résidentiels adaptés aux personnes âgées sur un site central.

L'immeuble est entièrement loué, notamment à la fondation aarReha Schinznach – une organisation de rééducation leader avec des mandats de prestations dans plusieurs cantons suisses (Argovie, Lucerne, Soleure et Zurich). Le contrat de location est conclu à long terme et entièrement indexé. Le site de Zofingue est le deuxième grand centre de rééducation d'aarReha avec une cinquantaine de collaborateurs et collaboratrices qui s'occupent de la clientèle dans le centre. Les liaisons souterraines avec l'hôpital de Zofingue et l'accès situé au rez-de-chaussée garantissent une intégration parfaite et une étroite collaboration avec l'hôpital.

La région Aarau-Zofingue-Rothrist présente une structure démographique stable avec une part croissante de personnes âgées, ce qui renforce durablement la demande d'offres de rééducation et de soins. La proximité d'autres établissements médicaux et la très bonne accessibilité soulignent l'attractivité du site.

Avec cette acquisition, le portefeuille est renforcé de manière ciblée par un site de santé de grande qualité, qui se distingue à la fois par la stabilité durable de ses revenus et par sa pertinence sociétale.

Le bâtiment construit en 2018 est dans un excellent état structurel. Il est raccordé au réseau de chauffage urbain et répond à toutes les exigences ESG. Aucun investissement (CAPEX) n'est prévu pour le moment.

Le prix d'achat s'élève à CHF 14,2 mio., avec un rendement brut attendu de 5,1%.

Projets de construction neuve achevés

Appartements pour seniors à Kriens (LU) – livraison dans les délais

Le projet de nouvelle construction à Kriens s'est achevé comme prévu fin juin 2025 et remis avec succès au groupe de placement. Les 65 appartements pour personnes âgées ont été loués avant même l'achèvement des travaux – une preuve incontestable de l'attractivité du bâtiment. Les surfaces commerciales au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage sont actuellement en cours de commercialisation. L'objectif est

de trouver des locataires en lien avec la résidence pour personnes âgées, tels que des médecins, des physiothérapeutes ou des commerces de première nécessité.

L'immeuble se trouve dans le nouveau quartier «Nidfeld», un Site 2000 watts à usage mixte et intergénérationnel, certifié Minergie ECO. Le site comprend environ 500 appartements ainsi que 7000 m² de bureaux et 4000 m² de surfaces commerciales. Les logements sont certifiés avec le label LEA (Living Every Age).

La mise en œuvre a été confiée à Losinger Marazzi SA en tant qu'entreprise totale. L'investissement global avec les espaces communs au rez-de-chaussée s'élève à environ CHF 35 mio. L'exploitation et la location ont été confiées à Trevita SA (Horgen). Des prestations complètes sont proposées telles que des offres d'entretien, un service de repas, le nettoyage des appartements et l'entretien du linge. La zone commune au rez-de-chaussée dispose d'une réception, d'une salle à manger avec cuisine, d'une salle de sport, d'un espace lecture et d'un atelier créatif.

Bâtiment de santé à Bülach (ZH) – achèvement, repositionnement et commercialisation

Le gros œuvre du bâtiment, situé juste à côté de la gare de Bülach, a été achevé fin 2024. L'immeuble a été construit dans le nouveau quartier «Glasi», un site à usage mixte comptant environ 580 appartements, 62 appartements pour personnes âgées, un centre de soins de 40 chambres ainsi que des restaurants, des magasins et des surfaces commerciales.

Le bâtiment comprend 4135 m² de surfaces locatives à usage commercial, réparties sur cinq étages. En tant qu'entreprise totale, Steiner SA était responsable de la réalisation et de la première mise en location.

En juin 2024, Steiner SA a sollicité un sursis concordataire provisoire auprès du tribunal de district de Zurich, qui a été accordé. La durée du sursis concordataire a été prolongée à plusieurs reprises, la dernière fois jusqu'en février 2026.

Compte tenu de la situation avec Steiner SA, l'agence H & B Real Estate AG a été chargée de la commercialisation et de la première mise en location. Le bâtiment doit être repositionné stratégiquement afin de permettre une utilisation davantage polyvalente, avec l'accent mis clairement sur la santé, les services et les logements de courte durée. Il s'adressera à l'avenir aux prestataires de services de santé tels que les établissements de soins, les centres thérapeutiques et les prestataires de services paramédicaux. De plus, il offre des surfaces attrayantes pour les utilisateurs dans le domaine de bureaux et de la formation. Le rez-de-chaussée pourrait accueillir des commerces de services tels que des pharmacies, des restaurants ou des magasins contribuant à l'animation du site.

Un premier contrat de location à loyer indexé, d'une durée de 10 ans, a été conclu avec un cabinet de cardiologie pour une surface de plus de 200 m². Nous sommes en contact avec d'autres locataires potentiels.

Projets d'extension et de transformation

Projet de surélévation à La Chaux-de-Fonds (NE) – focalisation sur l'inclusion et l'habitat résidentiel adapté aux seniors

Au premier semestre 2023, le permis de construire a été délivré pour la surélévation prévue d'un immeuble existant à La Chaux-de-Fonds. Le projet comprend l'ajout de deux étages supplémentaires et d'un étage en attique pour une surface exploitable totale d'environ 1500 m². L'objectif est la réalisation d'une résidence de 23 appartements pour les personnes en situation de handicap ainsi que des appartements accessibles pour les personnes âgées à mobilité réduite.

Les logements sont gérés par Bonacasa, une entreprise spécialisée dans la gestion et les services dans le domaine du logement accompagné. En raison du délai écoulé depuis le dépôt de la demande de permis de construire, le projet a été révisé et optimisé en termes de coûts de construction et de rentabilité afin que le rendement visé soit garanti.

Le début des travaux est désormais prévu pour l'automne 2025 et l'achèvement est attendu pour le printemps 2027. L'entreprise de construction chargée de ce projet est Implexia SA. Le volume d'investissement s'élève à environ CHF 6,5 mio. Un rendement brut d'environ 5,1% est visé après l'achèvement des travaux, auquel devrait s'ajouter un potentiel bénéfice de réévaluation.

Projet de surélévation Fribourg (FR) – autorisation accordée, début des travaux en préparation

Le permis de construire pour le projet de surélévation prévu à Fribourg (FR), Georges-Jordils 2–4 a été délivré au premier semestre 2024, après le succès des discussions avec les opposants et le retrait de toutes les oppositions. Le retard de l'approbation était dû à une opposition déposée en amont.

Le projet prévoit l'ajout de deux étages supplémentaires dans lesquels des logements adaptés aux personnes âgées seront construits conformément à la norme SIA 500. Le rendement brut de l'immeuble après l'achèvement des travaux est estimé à environ 5,3%. Le volume d'investissement s'élève à environ CHF 8.0 mio.

Une coordination étroite avec les médecins de la clinique travaillant dans l'immeuble sera nécessaire afin de garantir un déroulement sans accroc pendant la phase de construction. Le début des travaux est prévu pour le second semestre 2025.

Aménagements intérieurs à Muttentz (BL) – bâtiment entièrement loué

À l'adresse Kriegackerstrasse 100 à Muttentz (BL), le 7e étage de la «Rennbahntower» a été entièrement loué à deux nouveaux locataires. Le locataire principal s'est engagé à louer une surface supplémentaire de 230 m² pour une durée de 8 ans, qui sera utilisée pour une nouvelle unité de traitement de dispositifs médicaux. La surface locative de la clinique doit être remise à l'automne 2025.

En outre, une entreprise externe active dans le commerce d'import/export de médicaments a signé un contrat de location de 370 m² d'une durée de 10 ans afin d'utiliser la sur-

face louée comme espace de bureaux. Les aménagements locatifs ont été achevés avec succès et les locataires ont emménagé comme convenu le 1er juin 2025. La totalité des surfaces du bâtiment sont à nouveau louées.

Projets de développement

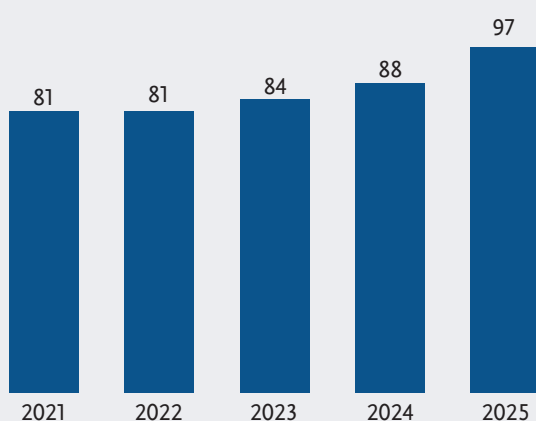
Développement de projet à Fribourg (FR) – immeuble à usage mixte

En mai 2022, le groupe de placement de la santé et le groupe de placements Immobilier résidentiel Suisse ont conjointement acquis l'immeuble «Au Parc Hôtel» situé Route de Villars 37 à Fribourg. Chaque groupe détient 50% des parts. L'immeuble se trouve à proximité immédiate de l'hôpital cantonal de Fribourg et fait actuellement office d'hôtel, de bureaux et de cabinets médicaux, de surfaces de vente et d'appartements individuels.

Un projet de remplacement prévoit la construction d'un nouveau bâtiment à partir de fin 2025. En collaboration avec HRS Real Estate SA et la ville de Fribourg, un projet tourné vers l'avenir a été développé et prévoit une augmentation de la part de logements ainsi qu'une extension ciblée des surfaces destinées à des usages liés à la santé. Après des phases de planification intensive en échange avec la ville et le canton et des phases d'optimisation – notamment en termes de configuration des surfaces et de rentabilité –, le projet comprend aujourd'hui plus de 10 000 m² destinés à des logements, à des habitations avec encadrement, un éventuel hôtel pour patients ainsi que des espaces dédiés aux services et cabinets médicaux.

La demande de permis de construire a été déposée en décembre 2023. Le permis de construire a été retardé en raison d'une opposition du voisinage. L'opposition a pu être levée avec succès au cours de la période sous revue et l'octroi du permis de construire est prévu pour le second semestre 2025. Le volume d'investissement pour le projet s'élève au total à environ CHF 42 mio., le groupe de placement apportant environ CHF 21 mio.

Nombre d'investisseurs au 30 juin



Parcelle de terrain à bâtir «En Chise» à Crissier (VD)

En décembre 2019, le groupe de placement a acquis pour environ CHF 2,2 mio. une part de copropriété de 1/14 sur une parcelle de terrain à bâtir à Crissier. Idéalement positionnée en face du quartier Oassis, cette parcelle bénéficie d'un emplacement stratégique reliant les nouvelles zones résidentielles à l'ancien centre du village, ce qui en fait un site central pour le développement futur de la commune. La parcelle est bien desservie et une liaison directe par bus vers Lausanne est prévue pour 2026. Sur la parcelle devait être construit le quartier «En Chise» avec un usage résidentiel et commercial. Toutefois, en juin 2023, la population de Crissier a rejeté le plan d'aménagement visant à réaffecter une zone industrielle en une zone à utilisation mixte. La propriété conserve donc ses droits d'origine en tant que zone industrielle conformément au règlement de zonage en vigueur.

Néanmoins, la commune a réaffirmé sa volonté de relancer le plan de quartier dans les plus brefs délais, à l'issue d'ateliers réunissant les propriétaires, le voisinage et la population. Le site est par ailleurs déjà identifié dans des documents de planification cantonaux comme un secteur à réaffecter, principalement destiné à la construction de logements. Fin 2024, un nouvel accord-cadre a été signé entre la commune de Crissier, le canton de Vaud et les propriétaires, permettant ainsi de relancer l'élaboration du plan de quartier. Un calendrier a été validé, avec l'objectif d'organiser une audition publique et de mener la procédure d'acceptation du quartier à bien d'ici l'automne 2026.

Dans ce contexte, le groupe de placement renonce pour l'instant à un développement à court terme et vise plutôt une valorisation du terrain à moyen terme dans le cadre du processus de changement de zone.

Parcelle de terrain à Ingenbohl-Brunnen (SZ)

En avril 2021, le groupe de placement a acquis un terrain constructible de 7546 m² à Ingenbohl-Brunnen, adjacent à la parcelle existante d'AMEOS Seeklinikum Brunnen. Cet achat vise à répondre aux besoins de croissance futurs de la clinique sur ce site. La parcelle n°2292 est située au centre d'Ingenbohl-Brunnen et est le résultat du découpage de la parcelle n°825 lors de la vente de la clinique Seeklinik Brunnen SA au groupe AMEOS en 2018. Historiquement, elle faisait partie de l'ancien Park-Hotel, aujourd'hui occupé par la Seeklinik. La parcelle est située dans une zone mixte et fait partie du plan de quartier approuvé par le canton de Schwyz en 2005.

«Aeskulap-Klinik». Ce plan permet la construction de trois bâtiments comptant jusqu'à quatre étages et d'une superficie totale d'environ 5000 m². La zone offre diverses possibilités d'utilisation. Une étude de faisabilité, menée par l'urbaniste mandaté, confirme la possibilité de fusionner les deux parcelles, ce qui permettrait d'optimiser la surface constructible. Actuellement, des démarches sont entreprises avec les autorités communales et cantonales pour élaborer un nouveau plan d'aménagement qui préserverait le parc existant et les arbres tout en permettant de multiplier par deux de la surface constructible. La procédure suit un processus qualifié et sa finalisation est attendue d'ici mars 2026. Une fois le plan d'aménagement entré en vigueur, la planification de la demande de permis de construire pourra débuter immédiatement.

Financement et fonds propres

Le coefficient d'endettement s'élevait à 11% au 30 juin 2025 (année précédente: 16% au 30 juin 2024) et se situe donc temporairement en dessous de la fourchette stratégique de 15 à 25%. Après le dernier appel de capitaux en mai 2025, l'endettement a temporairement baissé. Avec les acquisitions prévues au second semestre 2025, le coefficient d'endettement devrait à nouveau augmenter. La rémunération pondérée des financements par fonds empruntés a baissé par rapport à l'exercice précédent, passant de 1,57% à 1,07%. La baisse des taux d'intérêt s'est répercutée sur le taux SARON. À la date de référence du 30 juin 2025, la durée résiduelle moyenne des financements par fonds empruntés était de 2,44 ans (année précédente: 0,72 an). L'allongement de la durée résiduelle moyenne s'explique par la souscription de dettes hypothécaires à taux fixe de CHF 10 mio. jusqu'en novembre 2026, de CHF 10 mio. jusqu'en novembre 2029 et de CHF 15 mio. jusqu'en mars 2030.

Au cours de la période sous revue, des parts d'une valeur de CHF 61,4 mio. ont été émises (augmentation de capital et distribution). En mai 2025, le groupe de placement avait reçu des engagements de capital d'un montant total de CHF 81 mio. et les fonds propres avaient été augmentés de CHF 49,3 mio. dans le cadre d'un appel de fonds. La distribution pour l'exercice 2024 a eu lieu en juin 2025. CHF 2,7 mio. ont été distribués en espèces et CHF 12,1 mio. ont été réinvestis gratuitement dans les parts du groupe de placement (année précédente: distribution de CHF 3,2 mio., réinvestissement de CHF 8,7 mio.). Fin juin 2025, les engagements de capitaux ouverts s'élevaient à CHF 36,7 mio. (année précédente: aucun).

Évolution des revenus et résultat global

Le revenu locatif prévisionnel pour la période s'est élevé à CHF 10,3 mio., soit une augmentation de 15,7% par rapport à l'année précédente (CHF 8,9 mio.). Cette nette augmentation est principalement due à l'achèvement de l'immeuble à Bülach (ZH) à la fin de l'année précédente, à l'acquisition des immeubles à Saxon (VS) (01.10.2024) et Zofingue (AG) (01.03.2025) ainsi qu'à l'indexation des loyers. Le taux de perte sur loyers a augmenté de 1,0% à 5,2% par rapport à la même période de l'année précédente. Cette hausse s'explique par l'achèvement de l'immeuble à Bülach, qui est désormais proposé à la location. Les charges d'entretien des immeubles se sont élevées à 5,5% par rapport au revenu locatif prévisionnel, contre 3,1% l'année précédente. Au premier semestre, les frais d'entretien des immeubles ont augmenté; une compensation est attendue pour le second semestre. La part des charges d'exploitation dans les revenus locatifs prévisionnels s'est élevée à 14,9% contre 11,8% l'année précédente, en raison de l'intégration des biens acquis et des frais de location et de publication d'annonces pour la commercialisation des nouveaux bâtiments à Kriens et Bülach. La marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) s'est élevée à 71,4% au premier semestre 2025, contre 76,7% au premier semestre 2024.

Le produit net de la période écoulée s'est élevé à CHF 7,4 mio., contre CHF 6,5 mio. au premier semestre 2024. Le résultat global de l'exercice s'élève à CHF 8,8 mio., contre CHF 5,6 mio. au premier semestre 2024. Cela résulte 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 2025, Wüest Partner AG a mis à jour les évaluations de neuf immeubles. Huit immeubles ont été revus à la hausse, notamment grâce à des revenus locatifs plus élevés, et un immeuble a été évalué de manière neutre. Le taux d'escompte moyen est resté inchangé à 3,3% sur cette partie du portefeuille (exercice précédent: 3,3%). La fourchette des taux d'escompte est également restée inchangée à 2,8–4,0% (année précédente: 2,8–4,0%).

Transactions et projets de construction neuve

01.01. – 30.06.2025

ACHAT D'IMMEUBLES EXISTANTS	Date	Prix d'achat en CHF
Zofingen, Mühlethalstrasse 27, 29	27.02.2025	14'200'000
Total		14'200'000

PROJETS DE CONSTRUCTION NEUVE	Date	Investissements en CHF
Kriens, Nidfeldstrasse	01.01. - 30.06.2025	12'806'538
Total		12'806'538



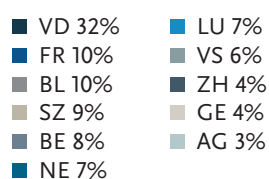
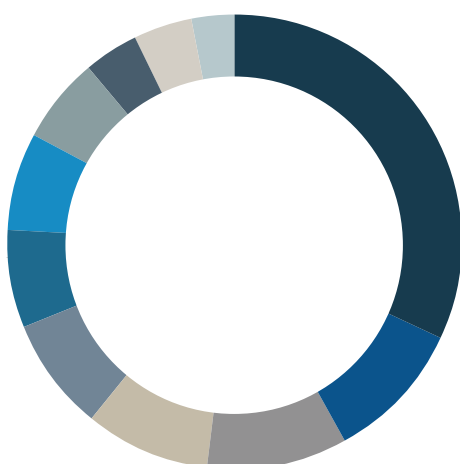
Photo: Yannic Bart-

Mühlestrasse 27, Zofingen

Structure du portefeuille selon les valeurs vénale au 30 juin 2025

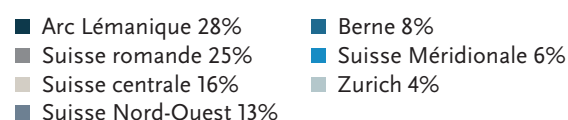
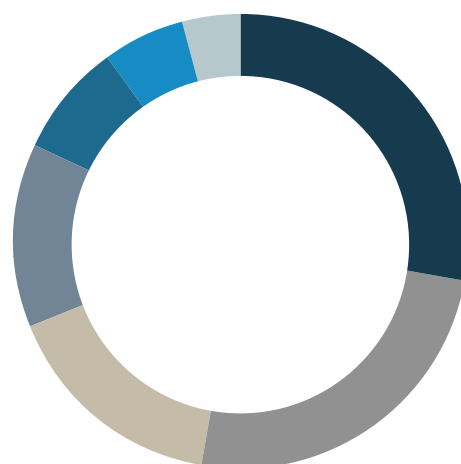
Par canton

Basé sur les valeurs de marché Wüest Partner



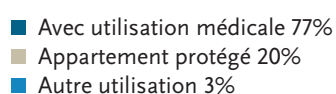
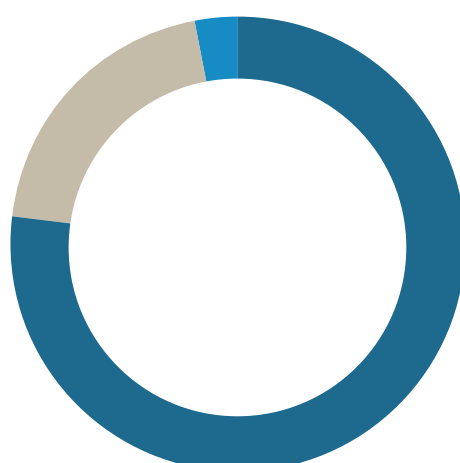
Par région

Selon les régions de Wüest Partner



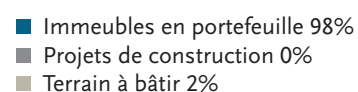
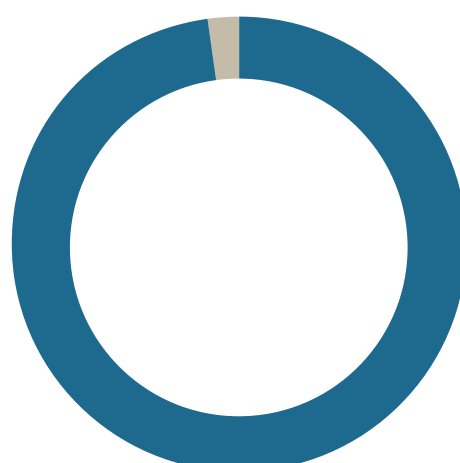
Selon utilisation

Basé sur l'état locatif



Par type d'objet

Basé sur les valeurs de marché Wüest Partner



Liste des immeubles au 30 juin 2025

IMMEUBLES EXISTANTS								
Localité	Adresse	Canton	Année de construction	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus locatifs prévisionnels 01.01. – 30.06.	Pertes sur loyers en CH	Pertes sur loyers en % des revenus locatifs prévisionnels
				475'657'089	485'466'808	10'345'925	-533'583	5.20%
Zofingen	Mühlethalstrasse 27, 29	AG	2018	14'392'736	14'650'000	241'167	-57'880	24.0%
Wabern	Mohnstrasse 4	BE	1973/2019	33'299'360	38'520'000	804'798	-	0.0%
Muttenz	Kriegackerstrasse 100	BL	2013	54'199'203	49'245'775	1'085'259	-12'750	1.2%
Fribourg	Georges-Jordils 2-4	FR	1996	30'917'496	31'890'226	884'650	-	0.0%
Fribourg	Saint-Nicolas-De-Flüe 22a	FR	1965/1990	4'311'911	3'960'000	109'656	-	0.0%
Fribourg	Villars 37	FR	1989	13'137'759	12'813'667	18'291	-	0.0%
Genève	Maunoir 26	GE	1991	17'800'406	20'225'444	555'176	-620	0.1%
Kriens	Nidfeldstrasse	LU	2025	35'094'006	35'620'000	-	-	-
Boudry	Repaire 3	NE	2021	31'825'815	28'910'000	651'915	-	0.0%
Chaux-de-Fonds	Jardinière 155	NE	1960/2022	5'964'974	5'681'217	150'612	-5'998	4.0%
Ingenbohl	Gersauerstrasse 8	SZ	1857/2014	33'127'186	32'586'732	880'288	-	0.0%
Clarens	Rue du Lac 92	VD	1963/2015	52'171'638	58'840'000	1'693'004	-	0.0%
Crissier	Lentillières 1 a-d	VD	2020	53'868'621	61'120'000	1'275'797	-2'475	0.2%
Orbe	Route des Granges St-Martin 1-3	VD	2023	37'330'453	38'910'000	813'658	-	0.0%
Saxon	Route du Léman 25A	VS	2015	30'905'052	31'100'000	723'156	-	0.0%
Bülach	Trafostrasse 1	ZH	2024	27'310'473	21'393'747	458'498	-453'860	99.0%

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

TERRAIN À BÂTIR								
Localité	Adresse	Canton	Année de construction	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus locatifs prévisionnels 01.01. – 30.06.	Pertes sur loyers en CH	Pertes sur loyers en % des revenus locatifs prévisionnels
				12'742'897	11'636'430	-	-	-
Brunnen	Gersauerstrasse	SZ		10'571'050	9'796'430	-	-	-
Crissier	En Chise 1/14e	VD		2'171'847	1'840'000	-	-	-

TOTAL GLOBAL				Prix de revient	Valeur vénale	Revenus locatifs prévisionnels 01.01. – 30.06.	Pertes sur loyers en CH	Pertes sur loyers en % des revenus locatifs prévisionnels
				488'399'986	497'103'238	10'345'925	-533'583	5.2%

Comptes semestriels

Groupe de placements Immobilier de la santé

Bilan¹²

ACTIFS	30.06.2024 CHF	30.06.2025 CHF
Fonds de roulement		
Disponibilités	1'381'157	5'123'399
Créances à court terme	2'369'673	3'952'486
Comptes de régularisation de l'actif	175'105	208'729
Total fonds de roulement	3'925'935	9'284'614
Actifs immobilisés		
Créances à long terme	5'851'530	5'249'708
Terrains à bâtir (y c. objets à démolir)	9'293'421	9'796'430
Terrains à bâtir (y c. objets à démolir) – copropriété	1'946'847	1'840'000
Constructions en cours (y c. terrain)	39'369'056	-
Constructions terminées	367'534'490	472'653'141
Constructions terminées - copropriété	12'753'536	12'813'667
Total Actifs immobilisés	436'748'880	502'352'946
Total Actifs (Fortune totale)	440'674'815	511'637'560

PASSIFS	30.06.2024 CHF	30.06.2025 CHF
Fonds empruntés		
Engagements à court terme	4'629'605	4'158'978
Comptes de régularisation du passif	3'379'537	10'572'991
Dettes hypothécaires	68'805'000	54'805'000
Impôts latents	5'041'643	5'571'554
Total Fonds empruntés	81'855'785	75'108'523
Fortune nette	358'819'030	436'529'037
Total Passifs	440'674'815	511'637'560

¹² Les totaux peuvent ne pas correspondre à la somme des composantes en raison des arrondis.

Compte de résultat¹³

	01.01. - 30.06.2024 CHF		01.01. - 30.06.2025 CHF	
Revenu locatif net	8'800'942	99.0%	9'812'342	94.8%
Revenu locatif prévisionnel (net)	8'886'842	100.0%	10'345'925	100.0%
Perte de produit sur locaux vides	-85'900	-1.0%	-533'583	-5.2%
Perte d'encaissement sur loyers et créances de charges	-	0.0%	-	0.0%
Entretien des immeubles	-272'156	-3.1%	-566'924	-5.5%
Maintenance	-194'579	-2.2%	-463'370	-4.5%
Remis en état	-77'577	-0.9%	-103'554	-1.0%
Charges d'exploitation	-1'044'890	-11.8%	-1'546'150	-14.9%
Approvisionnement et élimination (déchets), taxes	-5'923	-0.1%	-5'913	-0.1%
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables	-190'283	-2.1%	-156'362	-1.5%
Pertes sur créances, variation de ducroires	-42'580	-0.5%	-388'917	-3.8%
Assurances	-126'550	-1.4%	-129'364	-1.2%
Honoraires de gestion	-151'357	-1.7%	-166'077	-1.6%
Frais de location et de publication d'annonces	-10'172	-0.1%	-141'349	-1.3%
Impôts et taxes	-313'202	-3.5%	-328'952	-3.2%
Autres charges d'exploitation	-204'823	-2.3%	-229'216	-2.2%
Résultat opérationnel	7'483'896	84.2%	7'699'268	74.4%
Autres revenus	178'000	2.0%	180'026	1.7%
Intérêts créanciers	134'165	1.5%	116'723	1.1%
Revenus de commissions d'émission	-	0.0%	-	0.0%
Autres revenus	43'835	0.5%	63'303	0.6%
Frais de financement	-573'420	-6.5%	-450'391	-4.3%
Intérêts hypothécaires	-606'316	-6.8%	-457'421	-4.4%
Autres intérêts passifs	32'896	0.4%	7'030	0.1%
Frais bancaires et commissions de dettes hypothécaires	-	0.0%	-	0.0%
Frais d'administration	-859'581	-9.7%	-865'223	-8.3%
Frais de gestion	-796'890	-9.0%	-807'403	-7.8%
Attribution au compte de fortune	-18'535	-0.2%	-22'500	-0.2%
Frais d'expertise	-31'784	-0.4%	-22'820	-0.2%
Frais de révision	-12'356	-0.1%	-12'500	-0.1%
Autres frais d'administration	-16	0.0%	-	0.0%
Produit/frais des mutations de parts	274'071		882'186	
Participation des souscripteurs aux revenus courus	274'071		882'186	
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus	-		-	
Produit net de l'exercice	6'502'966		7'445'866	

¹³ Les totaux peuvent ne pas correspondre à la somme des composantes en raison des arrondis.

	01.01. - 30.06.2024 CHF	01.01. - 30.06.2025 CHF
Gains/pertes en capital réalisé(e)s (net)	-	-
Gains/pertes en capital réalisé(e)s	-	-
Résultat de l'exercice réalisé	6'502'966	7'445'866
Gains/pertes en capital non réalisé(e)s (net)	-864'906	1'310'296
Gains en capital non réalisés	891'206	2'265'278
Pertes en capital non réalisées	-2'274'916	-423'842
Variations des impôts latents	518'804	-531'140
Résultat global de l'exercice	5'638'060	8'756'162

ÉVOLUTION DES PARTS EN CIRCULATION	01.01. - 30.06.2024 Parts	01.01. - 30.06.2025 Parts
Nombre de parts en circulation au début de la période	286'243.0473	321'066.1124
Émissions	16'879.1726	52'077.0687
Reprises	-	-
Nombre de parts à la fin de la période sous revue	303'122.2199	373'143.1811

ÉVOLUTION DE LA FORTUNE NETTE	01.01. - 30.06.2024 CHF	01.01. - 30.06.2025 CHF
Fortune nette au début de la période	344'939'372	381'195'330
Souscriptions	11'401'796	49'297'554
Reprises	-	-
Distributions	-11'827'587	-14'864'814
Montant du réinvestissement	8'667'389	12'144'805
Résultat global de la période	5'638'060	8'756'162
Fortune nette en fin de période	358'819'030	436'529'037

GROUPE DE PLACEMENT INFRASTRUCTURES DURABLES (EVERGREEN)



Groupe de placement Infrastructures durables (evergreen)

Aperçu du groupe de placement

Nom	Groupe de placements Infrastructures durables (evergreen)
Gestionnaire de portefeuille	Patrimonium Asset Management AG
Lancement	23 février 2024
Durée	Evergreen (durée illimitée)
Stratégie	Portefeuille largement diversifié dans les placements Core et Core Plus, avec une focalisation sur les co-investissements, complété par des investissements primaires et des transactions secondaires.
Secteurs cibles	Électrification, stockage et distribution de l'énergie, transport respectueux de l'environnement, infrastructure de communication et de numérisation, infrastructures sociales.

Évolution du portefeuille

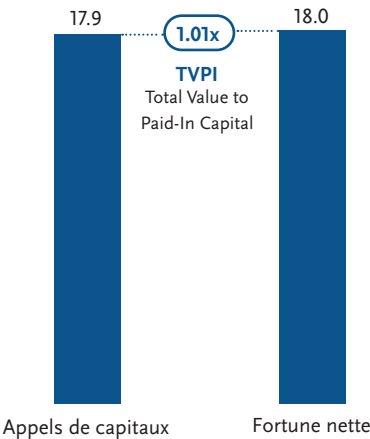
Depuis le lancement, le groupe de placement Infrastructures durables (evergreen) a enregistré une évolution globalement encourageante de sa valeur: au premier semestre de l'exercice, la fortune nette a presque doublé, passant de EUR 8,9 mio. au 31 décembre 2024 à EUR 18,0 mio. au 30 juin 2025. Cette croissance résulte essentiellement de l'appel de capitaux effectué en mars pour financer un nouveau co- investissement auprès d'un fournisseur de compteurs électriques intelligents.

Les distributions provenant du portefeuille se sont élevées au total à EUR 411'074 au cours de la période sous revue. Celles-ci résultent de la distribution semestrielle en cascade de la participation au portefeuille d'installations solaires sur toit en Allemagne. Les produits ont été compensés par une dépréciation d'un montant total de EUR 353'654, dont EUR 134'351 dus aux effets de change négatifs liés à l'investissement en GBP dans le co- investissement "Smart Metering".

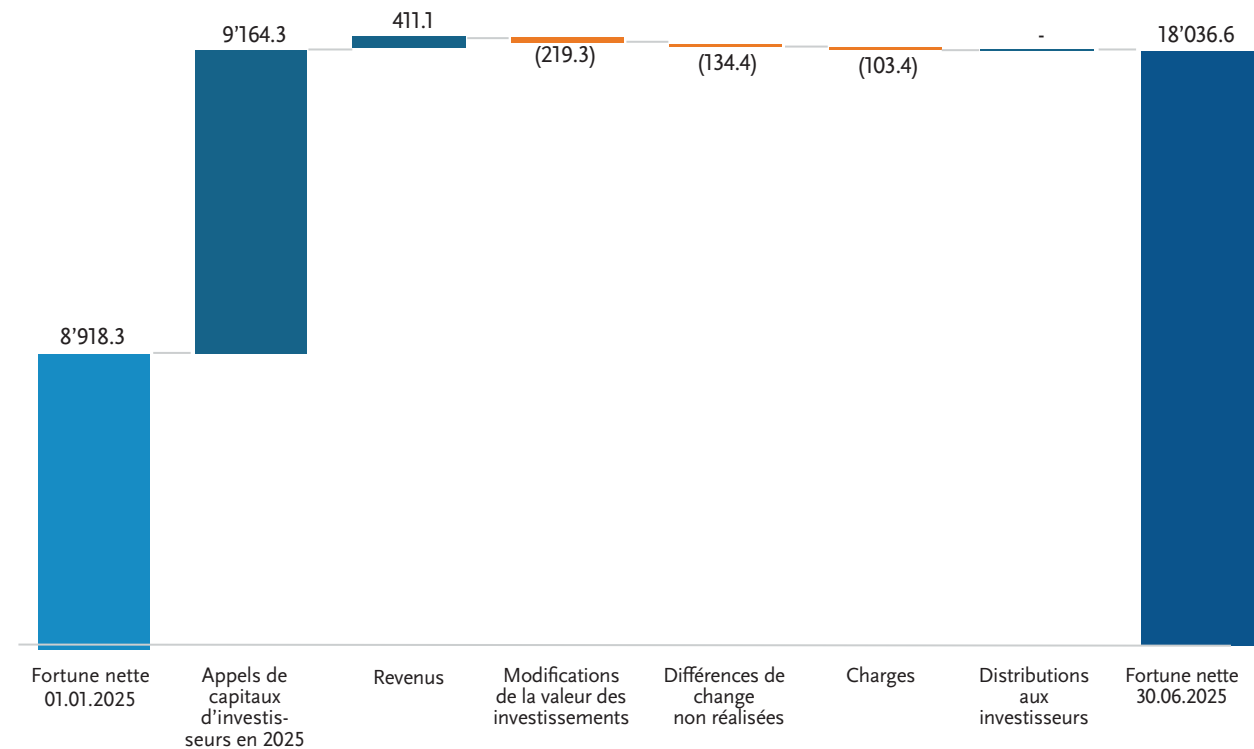
Les frais d'administration se sont élevés à EUR 103'350. Aucune distribution n'a été effectuée à des investisseurs au cours de la période sous revue.

Dans l'ensemble, les évolutions des six derniers mois confirment la dynamique positive du portefeuille et soulignent le positionnement réussi du groupe de placement environ un an après son lancement.

Performance nette en MEUR



Performance nette – facteurs de valeur en milliers d’euros – 1^{er} semestre 2025

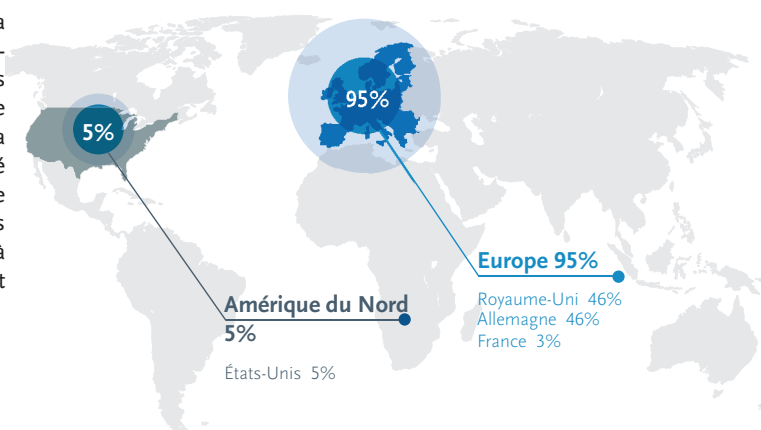


Structure du portefeuille (VNI) au 30 juin 2025

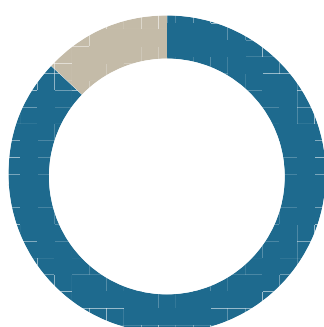
Portefeuille de placement

Au cours de la période sous revue, le groupe de placement a investi EUR 7,2 mio. auprès d'un fournisseur leader de compteurs électriques intelligents pour les ménages privés. Avec plus de 16 mio. de compteurs installés au Royaume-Uni, l'entreprise propose aux fournisseurs d'énergie une solution complète via ses prestations, de l'appareil à la maintenance. Sur un marché fortement consolidé, l'entreprise détient une part de marché de 37%, soit environ le double de celle de son concurrent le plus proche, grâce à sa rentabilité, à sa flexibilité contractuelle et à son expertise technique. Fin juin 2025, le groupe de placement comprenait au total cinq entreprises dans son portefeuille.

Par région

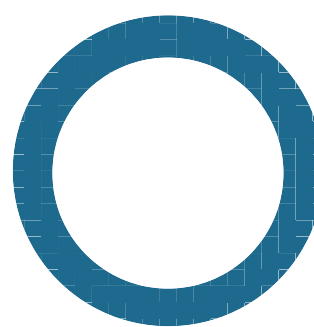


Par type de transaction



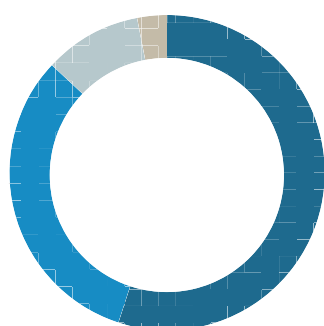
- Co-investissement / investissement direct 87%
- Investissement primaire 13%
- Investissement secondaire 0%

Selon le profil de risque



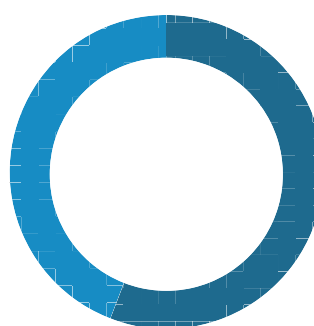
- Core 100%
- Core+ 0%
- Valeur ajoutée 0%

Par secteur



- Infrastructure de communication et de numérisation 55%
- Électrification 32%
- Stockage et distribution d'énergie 10%
- Transport durable 3%

Par devise



- EUR 56%
- GBP 44%
- USD 0%

Comptes semestriels

Groupe de placements Infrastructures durables (evergreen)

Bilan¹⁴

ACTIFS	30.06.2024 EUR	30.06.2025 EUR
Fonds de roulement		
Disponibilités	34'403	1'774'692
Créances à court terme	326	386
Comptes de régularisation de l'actif	146'772	-
Total Fonds de roulement	181'501	1'775'078
Actifs immobilisés		
Investissements		
- primaires	-	2'173'685
- secondaires	-	-
- co-investissements / investissements directs	6'929'548	14'214'056
- autres	-	-
Total Actifs immobilisés	6'929'548	16'387'741
Total Actifs (Fortune totale)	7'111'049	18'162'819

PASSIFS	30.06.2024 EUR	30.06.2025 EUR
Fonds empruntés		
Engagements à court terme	-	30'354
Comptes de régularisation du passif	28'271	95'839
Total fonds empruntés	28'271	126'193
Fortune nette	7'082'778	18'036'626
Total Passifs	7'111'049	18'162'819

¹⁴ Des écarts minimes peuvent résulter des arrondis.

Compte de résultat¹⁵

	23.02. - 30.06.2024 EUR	01.01. - 30.06.2025 EUR
Recettes	144'000	411'074
Revenu des investissements	144'000	411'074
Charges d'exploitation	-	-
Frais de compensation	-	-
Résultat opérationnel	144'000	411'074
Résultat financier	-731	1'922
Intérêts créanciers	-	1'050
Gain de change	961	1'762
Intérêts et autres frais financiers	-52	-260
Perte de change	-1'640	-630
Frais d'administration	-30'851	-105'273
Frais de gestion	-20'282	-75'850
Honoraires du comité de placement et de conseil	-	-2'097
Attribution au compte de fortune	-271	-582
Frais de révision	-7'651	-7'334
Autres frais d'administration	-2'647	-19'410
Produit/frais des mutations de parts	-	378'530
Participation des souscripteurs aux revenus courus	-	378'530
Produit net de l'exercice (semestre)	112'418	686'253
Total Gains/pertes en capital réalisé(e)s (net)	-	-
Gains/pertes en capital réalisé(e)s	-	-
Résultat de l'exercice réalisé	112'418	686'253
Gains/pertes en capital non réalisé(e)s (net)	-129'643	-353'654
Gains en capital non réalisés	-	326'661
Pertes en capital non réalisées	-129'643	-680'315
Résultat global de l'exercice	-17'225	332'599

¹⁵ Des écarts minimes peuvent résulter des arrondis.

ÉVOLUTION DES PARTS EN CIRCULATION	23.02. - 30.06.2024 Parts	01.01. - 30.06.2025 Parts
Nombre de parts en circulation au début de la période	-	8'680.7549
Émissions	7'100.0028	9'051.3895
Reprises	-	-
Nombre de parts à la fin de la période sous revue	7'100.0028	17'732.1444

ÉVOLUTION DE LA FORTUNE NETTE	23.02. - 30.06.2024 EUR	01.01. - 30.06.2025 EUR
Fortune nette au début de la période	-	8'918'295
Souscriptions	7'100'003	8'785'731
Reprises	-	-
Distributions	-	-
Montant du réinvestissement	-	-
Résultat global de la période	-17'225	332'599
Fortune nette en fin de période	7'082'778	18'036'626

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 CO₂ – 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 CO₂ 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

Notre groupe de placement Infrastructures durables (evergreen) suit une approche axée sur les investissements dans des projets d'infrastructure tournés vers l'avenir. L'objectif est de contribuer activement à la décarbonation mondiale tout en développant et en consolidant des infrastructures essentielles.

Les investissements sont ciblés dans des domaines durables tels que l'électrification, le stockage et la distribution d'énergie, les transports durables, 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

Le groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse poursuit rigoureusement sa stratégie de durabilité, avec un accent clair sur l'efficacité énergétique et les critères ESG. Au premier semestre 2025, plusieurs projets clés ont été initiés ou développés de manière ciblée – un signe distinctif de l'engagement à long terme du groupe de placement en faveur d'une gestion immobilière responsable et tournée vers l'avenir. L'objectif est de combiner efficacité écologique et confort pour les utilisateurs, en intégrant des solutions durables dans la gestion immobilière afin d'améliorer la qualité de vie au sein des immeubles.

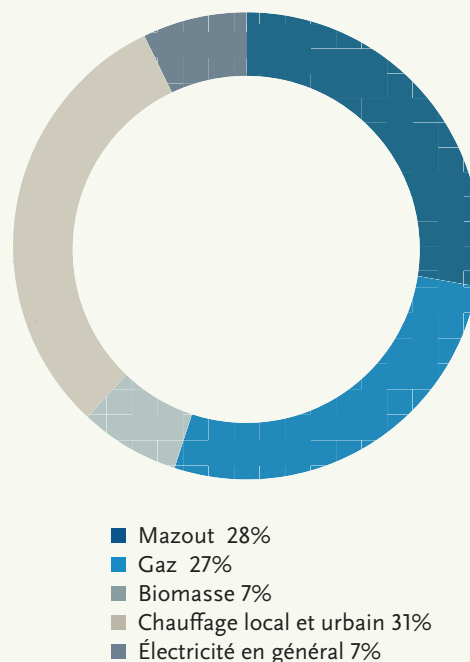
Dans le domaine de la rénovation énergétique, les activités ont été nettement renforcées, notamment par le remplacement des systèmes de chauffage existants par des énergies renouvelables comme les pompes à chaleur ou le chauffage à distance. Des rénovations sont actuellement en cours à Locarno (TI). À Bellinzona (TI), un vaste projet de rénovation globale a été achevé avec succès. Il comprenait des mesures d'isolation, l'optimisation de l'enveloppe thermique ainsi que l'installation d'une pompe à chaleur. De nouveaux projets ont été lancés à Muttetz (BL), Bâle (BS) et Berne (BE), où les mesures d'isolation ont été combinées à d'autres optimisations énergétiques. À Pully (VD), un projet comprenant une isolation thermique, une surélévation et l'installation d'une pompe à chaleur a été initié. Pour un immeuble à Meyrin (GE), l'autorisation de construire selon les standards HPE (Haute Performance Énergétique) a été délivrée. À Oberengstringen (ZH), un contrat pour le raccordement au chauffage à distance a été conclu.

Outre les progrès techniques, le groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse accorde également une grande importance aux aspects sociaux, afin de promouvoir une gestion immobilière de haute qualité et d'encourager la participation active des locataires. À cet effet, un questionnaire complet a été envoyé aux locataires pour recueillir leurs retours concernant leur qualité de vie, la gestion, la propreté et l'entretien des bâtiments. Ces retours sont intégrés dans un processus d'amélioration continue et favorisent une approche participative dans la gestion locative.

Depuis plusieurs années, la formation des concierges à l'utilisation de produits de nettoyage respectueux de l'environnement fait également partie intégrante des mesures de durabilité. Ainsi, le groupe de placement contribue à réduire l'impact environnemental lié à l'entretien quotidien des bâtiments.

Le groupe de placement attache aussi une grande importance au choix de ses partenaires de services. La préférence est donnée aux entreprises répondant aux critères ESG, locales et utilisant des matériaux durables. Cette approche permet non seulement d'optimiser l'impact écologique des projets, mais aussi de renforcer l'économie locale, de créer des emplois dans la région et de réduire l'empreinte logistique des chantiers.

Mix énergétique
Collecte des données par Signa-Terre SA selon la méthodologie REIDA



Chiffres-clés liés à l'environnement

Le rapport sur l'énergie pour l'exercice 2024 a été établi selon la méthodologie REIDA16. La collecte et l'évaluation 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 de CO₂ 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 neuve, de développement et de transformation sont exclus de l'évaluation et intégrés seulement après l'achèvement des travaux.

	Unité	2024
Surface totale	m ²	156'088.68
Surface de référence	m ²	145'126.36
Taux de couverture	%	92.98%
Consommation d'énergie (scope 1 et 2)	kWh	17'015'819
Intensité énergétique	kWh/m ²	117.25
Mix énergétique		
Scope 1		61.57%
Combustibles		
Mazout	%	28.21%
Gaz	%	26.59%
Biomasse	%	6.77%
Scope 2		38.43%
Chaleur		
Chauffage local et urbain	%	31.18%
Chaleur environnementale	%	0.44%
Électricité		
Électricité chauffage / pompes à chaleur	%	0.19%
Électricité en général	%	6.53%
Photovoltaïque/solaire	%	0.09%
Part d'énergies renouvelables	%	29.96%
Émissions de gaz à effet de serre (scope 1+2)	tCO ₂ e	2505.87
Intensité des émissions de gaz à effet de serre	kgCO ₂ e/m ²	17.27

¹⁶ Rapport REIDA sur le CO₂e «Bases méthodologiques» (en allemand)
https://www.reida.ch/images/REIDA_CO2_Report_methodische_Grundlagen_V1.2.2.pdf

Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse

Le groupe de placement Immobilier de santé Suisse s'engage à améliorer le bilan écologique de son portefeuille grâce à des mesures concrètes dans les domaines de la transition énergétique, de l'intégration sociale et de la gouvernance responsable.

Plusieurs immeubles sont déjà raccordés à des réseaux de chauffage à distance, notamment à Crissier (VD), Muttentz (BL), La Chaux-de-Fonds (NE), Orbe (VD), Saxon (VS) et Ingenbohl-Brunnen (SZ). Les nouveaux objets acquis à Bülach (ZH), Zofingen (AG) et Kriens (LU) bénéficient également de sources d'énergie renouvelables. L'objectif à long terme est de sortir complètement des énergies fossiles d'ici 2050, objectif déjà amorcé par des projets exemplaires à Fribourg (FR), Mauroir (GE), Clarens (VD) et Wabern (BE).

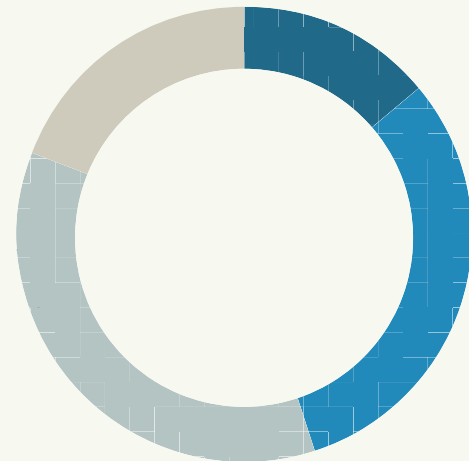
Le nouveau bâtiment à Orbe (VD) a été récompensé par le label SEED (Sustainable Excellence in Eco-Design), qui distingue les constructions répondant aux plus hautes exigences en matière de durabilité. À Kriens (LU), un bâtiment récemment achevé a été certifié selon le standard Minergie-P-ECO et reconnu comme site conforme aux objectifs de la société à 2000 watts. Ces développements soulignent l'engagement à long terme du groupe de placement pour l'efficacité énergétique et le respect des standards environnementaux exigeants.

Sur le plan social, le groupe de placement s'engage également de manière ciblée : plusieurs logements adaptés aux seniors ont été réalisés. Les résidences à Kriens portent le label LEA (Living Every Age), tandis que celles de Boudry (NE) et Crissier (VD) sont reconnues et certifiées par les associations cantonales concernées. En collaboration avec des partenaires spécialisés, ces résidences offrent un cadre sûr, des services de soins et d'accompagnement, ainsi que des activités et espaces favorisant la cohésion sociale.

Les nouveaux projets de construction répondent en outre à la norme SIA 500, garantissant ainsi une accessibilité sans obstacle. Le portefeuille comprend également des établissements médicaux et sociaux reconnus situés à Saxon (VS), Wabern (BE), Boudry (NE), Clarens (VD), Muttentz (BL) et Brunnen (SZ). Ces sites reflètent la volonté du groupe de placement d'intégrer et de soutenir activement les besoins des populations locales.

Le groupe de placement applique des pratiques commerciales éthiques, collabore avec des partenaires responsables et veille à ce que les critères ESG soient systématiquement pris en compte dans toutes les décisions d'investissement.

Mix énergétique
Collecte des données par Signa-Terre SA selon la méthodologie REIDA



- Mazout 14%
- Gaz 31%
- Chauffage local et urbain 36%
- Électricité en général 19%

Chiffres-clés liés à l'environnement

Le rapport sur l'énergie pour l'exercice 2024 a été établi selon la méthodologie REIDA17. La collecte et l'évaluation 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 de CO₂ 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 neuve, de développement et de transformation sont exclus de l'évaluation et intégrés seulement après l'achèvement des travaux.

	Unité	2024
Surface totale	m ²	72038.88
Surface de référence	m ²	56587.36
Taux de couverture	%	78.55%
Consommation d'énergie (scope 1 et 2)	kWh	5'835'923.21
Intensité énergétique	kWh/m ²	103.13
Mix énergétique		
Scope 1		45.30%
Combustibles		
Mazout	%	14.09%
Gaz	%	31.21%
Biomasse	%	0.00%
Scope 2		54.70%
Chaleur		
Chauffage local et urbain	%	35.33%
Chaleur environnementale	%	0.00%
Électricité		
Électricité Chauffage / pompes à chaleur	%	0.00%
Électricité en général	%	19.14%
Photovoltaïque/solaire	%	0.23%
Part d'énergies renouvelables	%	35.32%
Émissions de gaz à effet de serre (scope 1+2)	tCO ₂ e	735.34
Intensité des émissions de gaz à effet de serre	kgCO ₂ e/m ²	12.99

¹⁷ Rapport REIDA sur le CO₂e «Bases méthodologiques» (en allemand)
https://www.reida.ch/images/REIDA_CO2_Report_methodische_Grundlagen_V1.2.2.pdf

Infrastructure durable (evergreen)

Par le biais de notre portefeuille, nous nous engageons activement à soutenir la décarbonation en investissant dans des infrastructures durables. Lors de la finalisation de notre rapport semestriel, nous avons compilé les données suivantes relatives à la durabilité, en lien avec les objectifs de développement durable (ODD) des Nations unies:

Mesure de capacité	KPI	Objectif de développement durable (ODD des Nations unies)
Production d'électricité renouvelable	717 Mwe au 30 juin 2025	 ODD 7 Énergie propre et d'un coût abordable: garantir l'accès à une énergie abordable, fiable, durable et moderne pour toutes et tous.
Sites pour l'infrastructure numérique	9000 sites au 31 décembre 2024	 ODD 9 Mise en place d'une infrastructure résiliente, promotion d'une industrialisation inclusive et durable et promotion de l'innovation.
Nombre de ménages avec compteur d'eau / mesures d'économie d'eau	1'896'460 ménages privés au 31 décembre 2023 33'122'148 m³ len 2023	 ODD 12 Garantir des modes de consommation et de production durables, une bonne utilisation des ressources, une amélioration de l'efficacité énergétique et des infrastructures durables.
Nombre de compteurs d'électricité et de gaz installés	116 millions au 31 décembre 2024 18% d'économies d'énergie en moyenne par compteur	

COMPTES DE FORTUNE (FORTUNE DE BASE)

FONDATION DE PLACEMENT PATRIMONIUM

Bilan¹⁸

ACTIFS	30.06.2024 CHF	30.06.2025 CHF
Fonds de roulement		
Disponibilités	113'878	82'515
Comptes de régularisation de l'actif	65'300	79'908
Total Fonds de roulement	179'178	162'423
Total Actifs	179'178	162'423

PASSIFS	30.06.2024 CHF	30.06.2025 CHF
Fonds empruntés	77'344	60'589
Autres engagements	30'222	-
Comptes de régularisation du passif	47'122	60'589
Fortune nette	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	179'178	162'423

¹⁸ Les totaux peuvent ne pas correspondre à la somme des composantes en raison des arrondis.⁴⁶

Compte de résultat¹⁹

REVENUS	01.01. - 30.06.2024 CHF	01.01. - 30.06.2025 CHF
Contributions des groupes de placement	57'313	67'545
Rabais sur les frais de gestion	-	2'120
Total Revenus	57'313	69'665

CHARGES	01.01. - 30.06.2024 CHF	01.01. - 30.06.2025 CHF
Rétrocession de rabais sur les frais de gestion	-	-2'120
Organes et Assemblée des investisseurs	-28'654	-23'210
Frais de révision	-1'634	-1'654
Contribution aux associations	-10'725	-11'925
Haute surveillance	-11'316	-13'196
Frais d'administration	-4'984	-17'477
Autres frais d'administration	-	-83
Total Dépenses	-57'313	-69'665
Résultat net de l'exercice	-	-

¹⁹ Les totaux peuvent ne pas correspondre à la somme des composantes en raison 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

ZUG

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

www.patrimonium.ch/anlagestiftung