

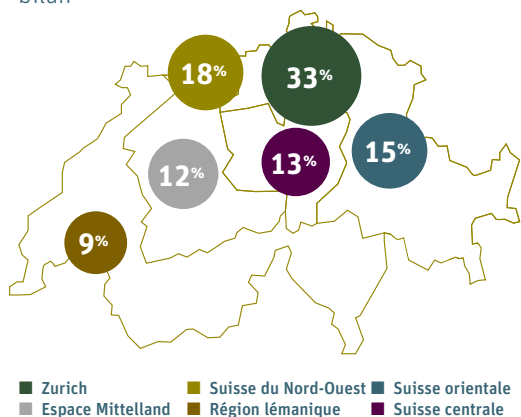
Rapport annuel 2024|2025

FUNDAMENTA GROUP INVESTMENT FOUNDATION
FONDATION DE PLACEMENT

Informations clés – portefeuille immobilier

DIVERSIFICATION RÉGIONALE

selon les régions OFS, en % de la valeur de bilan



NOMBRE D'IMMEUBLES

53

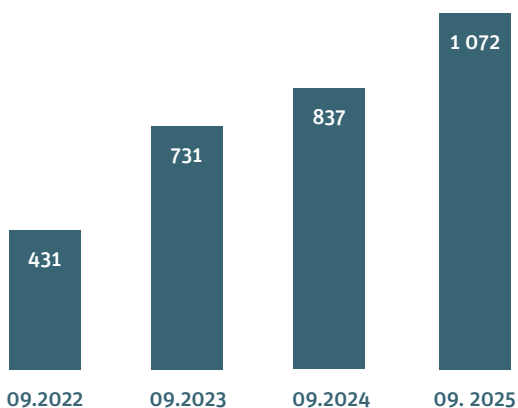
QUOTE-PART RÉSIDENTIELLE

d'après les revenus locatifs nets prévisionnels

77%

ACTIF IMMOBILISÉ

Valeur de bilan en CHF millions



TAUX DE PERTE SUR LOYER

de la période

1.8%

DURABILITÉ

Intensité de CO₂ et intensité énergétique

12

kg CO₂eq/m² surface de référence énergétique

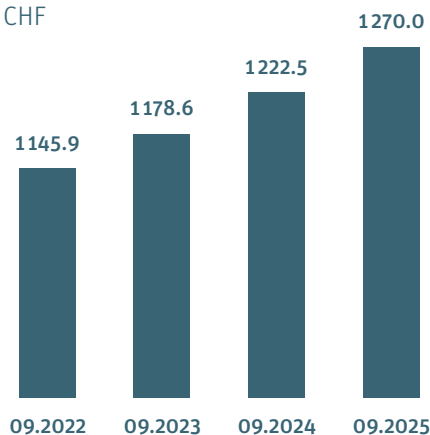
89

kWh/m² surface de référence énergétique

Informations clés – finances

NAV PAR PART

en CHF



RENDEMENT DES PLACEMENTS

3.88%

RENDEMENT DU CASH-FLOW

3.10%

COEFFICIENT D'ENDETTEMENT

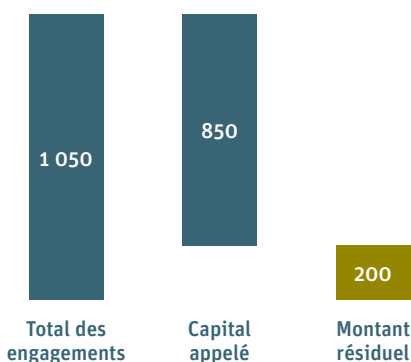
12.1%

TER_{ISA} (GAV)

0.52%

ENGAGEMENTS DE CAPITAUX ET APPELS DE CAPITAUX

en CHF millions



NOMBRE D'INSTITUTIONS DE PRÉVOYANCE

175

Quelques chiffres clés

	30.09.2025 (01.10.2024–30.09.2025)	30.09.2024 (01.10.2023–30.09.2024)
Nombre de parts	740 025	613 305
NAV par part (groupe de placement) en CHF	1 269.97	1 222.53
Taux de perte sur loyer	1.80%	1.62%
Coefficient d'endettement	12.13%	12.66%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	80.30%	81.08%
TER _{ISA} (GAV) ¹	0.52%	0.56%
TER _{ISA} (NAV) ²	0.62%	0.72%
Rendement des fonds propres (ROE)	3.51%	3.08%
Rendement du capital investi (ROIC)	3.50%	3.31%
Coefficient de distribution	0.00%	0.00%
Rendement de placements	3.88%	3.73%
Rendement net des constructions terminées	3.00%	3.17%
WAULT (années)	4.3	4.8

1 Total Expense Ratio portefeuille immobilier fondation de placement (Gross Asset Value)
2 Total Expense Ratio portefeuille immobilier fondation de placement (Net Asset Value)

Sommaire

Le mot du président du conseil de fondation	6
Rapport de la direction	7
Insights	9
Inventaire des biens du groupe de placements	
Swiss Real Estate	12
Rapport des experts en estimation	14
Rapport de durabilité	16
Modèle commercial et organisation	25
Groupe de placements Swiss Real Estate	27
Comptes annuels du groupe de placements	
Swiss Real Estate	29
Comptes annuels de la Fundamenta Group	32
Investment Foundation	
Annexes aux comptes annuels	33
Impressions	42
Mentions légales	44

Le mot du président du conseil de fondation

Chers investisseurs,

Tout comme le rapport de l'année passée, le rapport de gestion de cette année met l'accent sur l'orientation future de notre Fondation de placement. Après une période de développement et d'implantation réussie dans un environnement de marché exigeant, l'activité du conseil de fondation est aujourd'hui d'autant plus marquée par une réflexion prospective et une action ciblée. «Il ne s'agit pas de prédire l'avenir, mais de le rendre possible», constatait déjà l'écrivain français Antoine de Saint-Exupéry (1900–1944).

La croissance future ne repose pas uniquement sur le capital et l'infrastructure, mais principalement sur l'engagement et la qualification des collaboratrices et des collaborateurs qui la soutiennent. Comme dans une équipe de Formule 1, l'interaction de spécialistes hautement qualifiés détermine les performances sur piste. Les ingénieurs, les mécaniciens, les chauffeurs et les stratégies y forment une unité dont le succès dépend de l'esprit d'équipe, de la précision et de la confiance mutuelle. C'est de la même manière que nous considérons notre Fondation et notre équipe de direction comme une unité de haute performance, maintenue ensemble par des valeurs communes, une discipline et la volonté de donner le meilleur de nous-mêmes.

Cette position se reflète également dans notre conseil de fondation, il fait office de centrale de commande, mais joue aussi le rôle de leader et de stratège, à l'instar de la gestion des écuries, qui planifie chaque virage, chaque météo et chaque arrêt au stand avec anticipation. Dans ce contexte, la capacité de conduite consiste à identifier clairement les opportunités, à gérer les risques de manière conséquente et à toujours garder l'objectif à l'esprit. L'entrepreneuriat durable exige de suivre systématiquement la ligne à long terme, même lorsque les conditions météorologiques changent brusquement sur la piste.

Les résultats de l'exercice 2024/2025 confirment cette tendance : le portefeuille immobilier a dépassé le seuil d'un milliard de francs suisses et a été élargi à CHF 1.07 milliards (+28.2%). Après sa huitième émission en septembre 2025, la Fondation de placement a pu lever des fonds supplémentaires à hauteur de CHF 200 millions, qui constitueront la base de la prochaine étape de croissance. Les revenus locatifs ont augmenté à CHF 33.6 millions (+22.2%) et le rendement des placements de 3.88% se situe dans le haut de la fourchette cible.

Notre expérience montre que la constance dans les valeurs, associée à la flexibilité dans la mise en œuvre, est le critère de réussite décisif. Pour nous, le leadership signifie donner une orientation claire tout en créant de la place pour l'initiative personnelle et l'excellence au sein de l'équipe. Il en résulte la dynamique nécessaire pour lancer avec vigueur la phase d'expansion à venir.



Nous sommes convaincus que cette attitude nous permettra de maîtriser avec succès les étapes à venir. Avec vous en tant que partenaires, nous voulons façonner l'avenir de manière à ce qu'il nous amène à notre but, et que nous puissions continuer à nous positionner comme une fondation d'investissement immobilier leader et fiable.

La phase suivante ne commence pas dans un avenir indéterminé – elle a déjà commencé pour nous.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'L. Yin'.

Dr Wolf S. Seidel
Président du conseil de fondation

Rapport de la direction

«Avec le passage réussi à la phase d'expansion, nous avons jeté les bases qui nous permettront de faire avancer la prochaine étape de notre croissance qualitative avec clairvoyance et détermination.»

Ricardo Ferreira, directeur

POURSUITE DE LA CROISSANCE SUR DES BASES SOLIDES

Après l'achèvement réussi de la phase de développement de cinq ans au cours de l'exercice écoulé, Fundamenta Group Investment Foundation a entamé l'étape suivante de son développement pendant l'exercice 2024/2025. On notera en particulier que les actifs immobiliers ont dépassé le seuil du milliard de francs – un jalon qui souligne de manière importante notre croissance qualitative orientée sur le long terme.

Au cours de la période sous revue, la Fondation de placement a acquis quatre immeubles d'habitation, un immeuble commercial et trois immeubles au potentiel de développement prometteur. Le projet de développement acquis à l'automne 2024 dans la Hauptstrasse à Hunzenschwil (AG) se poursuit comme prévu et se trouve actuellement en phase de réalisation. Parallèlement, quatre repositionnements ont pu être initiés sur des sites centraux – des projets qui établissent des standards précurseurs, tant sur le plan architectural qu'énergétique. Deux de ces repositionnements, à l'Industriestrasse à Zoug et à la Rotachstrasse à Zurich, ont été achevés avec succès au cours de l'exercice sous revue et étaient déjà entièrement loués lors de l'emménagement. Deux autres, situées à la Zugerstrasse à Steinhausen (ZG) et à la Wildbachstrasse à Zurich, sont dans la dernière ligne droite et devaient être achevés comme prévu au printemps 2026.

Tant les acquisitions que les projets de développement et de repositionnement réalisés avec succès contribuent durablement à la consolidation des revenus et à l'amélioration de la qualité du portefeuille. La Fondation de placement montre ainsi qu'elle met résolument en œuvre sa gestion d'actifs active, axée sur la valeur et responsable, et qu'elle poursuit de manière ciblée la trajectoire de croissance dans laquelle elle s'est engagée.

En décembre 2024, la septième émission a été clôturée avec un volume de souscription de CHF 158.2 millions. En raison du succès de l'activité d'acquisitions, la totalité des engagements en capital a été appelée jusqu'en août 2025. Dans la foulée, la huitième émission, assortie d'engagements de capitaux de CHF 200.0 millions, a pu être clôturée prématurément le 9 septembre 2025. Nous considérons que des engagements d'un montant total de CHF 358.2 millions au cours d'un même exercice sont un signe clair de confiance dans notre travail et souhaitons en remercier les 175 investisseurs.



Ricardo Ferreira, directeur

LA VALEUR DU PORTEFEUILLE FRANCHIT LA BARRE DU MILLIARD

Au 30 septembre 2025, le portefeuille immobilier du groupe de placements Swiss Real Estate se composait de 53 biens immobiliers, dont le projet de développement de la Hauptstrasse à Hunzenschwil, ainsi que deux projets de repositionnement à Steinhausen et à Zurich.

En fin d'exercice, la valeur au bilan des 53 biens immobiliers (année précédente : 45) s'élève à CHF 1 072.4 millions (CHF 836.7 millions). La valeur de marché des immeubles a été évaluée par l'expert en estimation indépendant Wüest Partner AG selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie prescrite par les autorités de réglementation. À la date d'évaluation, le taux d'actualisation réel moyen était de 2.69% (2.71%).

RENDEMENT DES PLACEMENTS DANS LA PARTIE SUPÉRIEURE DE LA FOURCHETTE

L'expansion du portefeuille a entraîné une hausse des revenus locatifs nets de 22.2% pour atteindre CHF 33.6 millions (année précédente : CHF 27.5 millions) au cours de l'exercice sous revue. La part de logements a encore été renforcée et s'élève désormais à 77% des revenus locatifs nets prévisionnels, conformément à l'orientation stratégique du groupe de placements Swiss Real Estate. Le taux de perte de loyer est resté stable à 1.80% (1.62%) sur la période grâce à une gestion active axée sur des investissements ciblés dans le cadre de la relocation. À la fin de l'exercice, le coefficient d'endettement du groupe de placements s'élevait à 12.13% (12.66%). La quote-part des charges d'exploitation TER_{ISA} (GAV) s'élevait à la fin de l'exercice à 0.52% (0.56%) et était donc à nouveau inférieure à l'objectif fixé.

La réévaluation du portefeuille immobilier au 30 septembre 2025 fait apparaître des gains en capital non réalisés, nettement supérieurs, de CHF 7.1 millions (année précédente : CHF 3.5 millions) sur la période considérée. Cela est dû aux investissements ayant généré une plus-value, en particulier dans les deux repositionnements achevés, et à l'évolution positive du marché. La création active de valeur au sein du portefeuille immobilier et les activités d'acquisition représentent un pilier essentiel de notre stratégie d'investissement, qui a fait ses preuves même dans des conditions économiques difficiles.

Comme l'année précédente, le produit net de l'exercice comptable, qui est en forte hausse à CHF 29.5 millions (année précédente : CHF 24.9 millions), sera réinvesti. En fin d'exercice, la fortune nette se monte à CHF 939.8 millions (CHF 749.8 millions), soit une valeur nette d'inventaire par part de CHF 1 269.97 (CHF 1 222.53). Le rendement des placements pour le sixième exercice se situe à un niveau remarquable de 3.88% (3.73%), ce qui reflète la robustesse du portefeuille. Sans effet de valorisation, le rendement du cash-flow atteint une valeur de 3.10% (3.25%).

LE DÉVELOPPEMENT DURABLE COMME LEITMOTIV DE NOTRE ACTION

Le développement durable reste une partie intégrante de notre identité entrepreneuriale. Au cours de l'exercice sous revue, la stratégie de durabilité existante a été revue et développée pour la période 2026-2030. Son adoption est prévue pour le printemps 2026. Parallèlement, nous avons mis en œuvre des projets de manière ciblée, allant des rénovations énergétiques et des repositionnements jusqu'au développement de notre propre production d'électricité. Un nouveau projet pilote destiné à améliorer l'efficacité des pompes à chaleur, basé sur des données de smart meters et une analyse algorithmique, montre de manière exemplaire comment nous utilisons l'innovation technologique pour atteindre encore plus efficacement nos objectifs de durabilité à l'avenir.

Vous trouverez de plus amples informations sur les différentes mesures, les projets pilotes ainsi que les indicateurs actuels dans le rapport de durabilité (pages 16 à 24). Ce rapport montre comment nous approfondissons la durabilité pas à pas – du développement stratégique à l'utilisation ciblée de nouvelles technologies qui améliorent notre impact environnemental de manière mesurable, en passant par la mise en œuvre pratique dans le parc existant.

PERSPECTIVES – STABILITÉ EN PÉRIODE DE VOLATILITÉ

L'environnement de marché reste marqué par l'incertitude. Alors que les taux d'intérêt et d'inflation se stabilisent progressivement, les tensions géopolitiques, les changements réglementaires et les nouvelles réalités du



Christian Gätzi, directeur adjoint

«En atteignant une valeur de portefeuille de plus de CHF 1.0 milliard, le groupe de placements Swiss Real Estate a franchi une étape importante et souligne ainsi son développement réussi.»

Christian Gätzi, directeur adjoint

marché continuent d'avoir un impact sur les marchés immobiliers. Malgré ces défis, le marché immobilier suisse se montre robuste, soutenu par une demande constante d'espaces résidentiels et commerciaux pérennes et de grande qualité.

Fundamenta Group Investment Foundation repose sur des bases solides, soutenues par une interaction bien rodée entre le conseil de fondation et l'équipe de direction. Tous deux agissent comme une unité de haute performance, unie par la discipline, la compétence et la volonté de fournir les meilleures performances. Cette compréhension de l'équipe et la focalisation commune sur la qualité et la responsabilité façonnent nos actions, aujourd'hui comme demain.

La confiance toujours élevée de nos investisseuses et investisseurs nous conforte dans notre volonté de poursuivre résolument sur la voie que nous avons choisie. Grâce à la fiabilité qui nous caractérise et à une ligne stratégique claire, nous tournons notre regard vers l'avenir, vers un entrepreneuriat durable, la poursuite du développement de notre portefeuille et l'augmentation constante de la valeur ajoutée.

Nous restons ainsi fidèles à notre ambition d'allier stabilité économique et impact durable – et continuerons à créer une plus-value à long terme pour la Fondation de placement, les institutions de prévoyance et la société.

Stratégie Aging: les logements adaptés aux aînés comme approche d'investissement résiliente

La Suisse est confrontée à une profonde mutation démographique: selon l'Office fédéral de la statistique, une personne sur trois aura plus de 65 ans en 2040. Le nombre de personnes de plus de 80 ans doublera presque d'ici là. Cette évolution concerne non seulement les services sociaux et le système de santé, mais aussi le secteur immobilier, en particulier les exigences posées aux formes de logement et à leur utilité à long terme.

Dans ce contexte, l'asset manager a lancé le projet «Aging», qui fait partie de son travail de développement stratégique clairvoyant des produits de placement et mandats de conseil à prendre en charge. En étroite collaboration avec le conseil de fondation, le concept a ensuite été adapté à la stratégie d'investissement de Fundamenta Group Investment Foundation et développé.

La question fondamentale sur laquelle se penche le projet est aussi simple que stratégique : comment l'immobilier doit-il être conçu aujourd'hui pour rester utilisable, pertinent et rentable demain pour une société vieillissante? La réponse à cette question est nuancée, pragmatique et durable, et elle envoie en même temps un signal fort aux investisseurs et investisseuses, aux responsables politiques et au grand public : l'habitat adapté aux personnes âgées n'est pas un choix social, mais un modèle d'affaires économiquement judicieux et résilient. Et ce n'est pas tout, c'est une nouvelle norme.

LE MOTEUR STRATÉGIQUE : LES CHANGEMENTS DÉMOGRAPHIQUES

Le vieillissement de la société n'est pas une vision d'avenir, mais une réalité. Les baby-boomers partent à la retraite, l'espérance de vie augmente et, avec elle, la demande de formes de logement permettant aux aînés de rester indépendants. La majorité des seniors souhaitent vivre de manière autonome aussi longtemps que possible, idéalement dans leur propre logement, dans un quartier familial.

La réponse est le principe «Aging in Place», que Fundamenta Group Investment Foundation a établi comme un élément central de sa stratégie de conseil. L'objectif est de créer des solutions immobilières non seulement socialement souhaitées, mais aussi économiquement judicieuses et durables.

DES BIENS IMMOBILIERS POUR TOUTES LES GÉNÉRATIONS

En d'autres termes : la mise en œuvre de la stratégie «Aging» ne nécessite pas d'infrastructure de soins séparée ni de formes de logement institutionnelles. Dans le cadre de cette orientation, les véhicules d'investissement que nous gérons ne jouent pas un rôle d'exploitant, mais se concentrent sur leurs compétences clés en tant que propriétaires pérennes. L'accent est mis sur l'intégration d'une norme adaptée aux seniors, tant dans le portefeuille existant que dans les nouvelles constructions, décentralisées, proches du quotidien et sans caractère institutionnel.

Cette approche est axée à la fois sur le rendement et le risque. Les investissements dans des établissements médico-sociaux ou dans une résidence-services s'accompagnent de barrières à l'entrée élevées, de dépendances juridiques et d'une flexibilité souvent limitée. En revanche, le logement adapté aux personnes âgées dans le segment résidentiel disponible à la location ou à la vente combine utilité pour la société avec un profil rendement/risque attractif à long terme.

UNE STRATÉGIE MODULAIRE ET ADAPTABLE

En collaboration avec Casea AG, spécialiste des questions liées aux seniors et une équipe interdisciplinaire composée de gestionnaires d'actifs, d'architectes, de spécialistes ESG, de planificateurs en construction et d'analystes de marché, un processus de développement en plusieurs étapes a été mis en place. L'accent a été mis moins sur la nécessité de prendre en compte les changements démographiques que sur la manière de les aborder de manière judicieuse, économique et efficace.

L'objectif était de créer une stratégie immobilière adaptée aux aînés, qui puisse être intégrée de manière modulaire, adaptable et rentable. Sur cette base, un catalogue de critères et de mesures a été élaboré. Il a déjà été testé dans le cadre de projets concrets et partiellement mis en œuvre. Aujourd'hui, l'équipe de Swiss Prime Site Solutions AG transfère également les compétences et les instruments qui en découlent à d'autres complexes immobiliers.

ACCESSIBILITÉ ET UTILITÉ SOCIALE

Les principales mesures de la stratégie «Aging» concernent l'accessibilité, la fonctionnalité et l'utilité sociale des bâtiments. L'accent est mis sur la mise en œuvre systématique de l'accessibilité conformément à la norme SIA 500, par exemple par des couloirs et des portes larges, des passages sans seuils ainsi que des portes électriques dans les parties communes. L'intérieur des appartements est également adapté aux seniors : Des équipements faciles à utiliser, tels que des boutons rotatifs à la place des pavés tactiles, des espaces généreux dans la cuisine, la salle de bains et le salon, ainsi que des colonnes de lavage dans chaque appartement facilitent le quotidien et favorisent l'autonomie.

En outre, les zones de rencontre dans les entrées, les coursives ou les buanderies offrent des possibilités de contact social, tandis que les espaces extérieurs individuels tels que les balcons ou les terrasses offrent des lieux de refuge. Un éclairage bien pensé et des aides à l'orientation augmentent la sécurité visuelle. L'offre est complétée par des infrastructures pratiques telles que des stations de recyclage et des stations de recharge pour l'électromobilité facilement accessibles, y compris pour les fauteuils roulants électriques.

Il ressort clairement de l'analyse que ces mesures peuvent être mises en œuvre avec les budgets de rénovation existants. De nombreuses adaptations n'entraînent pas de coûts supplémentaires, mais même des économies par rapport à une technique du bâtiment très complexe. L'essentiel est que la qualité augmente sans que le risque lié à l'investissement n'augmente.

L'IMPACT SOCIAL COMME CRITÈRE D'INVESTISSEMENT

Alors que de nombreuses stratégies immobilières se concentrent sur l'efficacité énergétique et la réduction des émissions de CO₂, le projet «Aging» met en jeu un aspect des critères ESG souvent négligé qu'est la valeur ajoutée sociale. Les biens immobiliers adaptés aux personnes âgées permettent de mener une vie autonome même en cas de limitation physique et favorisent l'intégration sociale.

Non seulement cet effet est souhaitable d'un point de vue social, mais il est aussi rentable. Il peut être documenté de manière transparente dans les rapports ESG et les évaluations de durabilité – un critère de plus en plus pertinent pour l'allocation de capitaux par les investisseurs institutionnels.

UN PORTEFEUILLE INTELLIGENT EN MATIÈRE DE GESTION D'ENTREPRISE

La stratégie «Aging» renforce la substance économique d'un portefeuille immobilier :

- Les locataires plus âgés restent plus longtemps dans leur logement.
- La baisse des fluctuations réduit les coûts de gestion.
- La demande de logements adaptés aux personnes âgées augmente de manière disproportionnée.
- Les bâtiments dont l'utilisation s'étend sur tout le cycle de vie sont plus résistants aux interventions réglementaires.
- Une orientation socialement acceptable crée de la crédibilité et de la pertinence ESG.

Un logement adapté aux personnes âgées n'est donc pas seulement nécessaire d'un point de vue social, il relève aussi d'une bonne gestion d'entreprise. La stratégie tient également compte d'une évolution claire du marché : la demande de logements adaptés aux personnes âgées augmente déjà sensiblement et augmentera de manière disproportionnée dans les années à venir.

DIALOGUE AVEC LA POLITIQUE ET LES COMMUNES

Cette stratégie rencontre également un écho positif en dehors du domaine de l'investissement. Les villes et les communes reconnaissent la valeur ajoutée des biens immobiliers adaptés aux personnes âgées qui ne nécessitent aucune composante de soins. Des demandes de permis et des programmes de subventions exigent déjà explicitement un logement adapté aux personnes âgées, que ce soit par l'absence de seuils, la mixité des usages ou la qualité de séjour.

Fundamenta Group Investment Foundation a reconnu très tôt que la création de valeur durable exigeait une diversification des formes de logement. Le principe «Aging in Place» est considéré comme une opportunité stratégiquement pertinente et occupe une place fixe dans la stratégie de placement. Ses normes sont d'ores et déjà intégrées dans les nouvelles constructions et les projets de développement en cours et prévus, par exemple en matière de matérialisation, d'aménagement de l'environnement ou de typologie de l'habitat.

CONCLUSION : L'ADAPTATION AUX PERSONNES ÂGÉES EST UNE CONDITION SINE QUA NON

Le projet «Aging» le montre, les logements adaptés aux personnes âgées peuvent être intégrés dans les portefeuilles existants sans compromettre le rendement ou les groupes cibles. Au contraire, ils améliorent la qualité, créent de la flexibilité et génèrent une valeur ajoutée durable pour toutes les générations.

Ce qui fonctionne pour les personnes âgées convient également aux familles, aux personnes en situation de handicap ou aux personnes temporairement soumises à des limitations physiques. Construire en fonction de l'âge n'est donc pas exclusif, mais inclusif – une stratégie pour l'ensemble de la société.

La stratégie «Aging» offre aux investisseurs et investisseuses une combinaison rare : l'impact social, la compatibilité ESG, la stabilité du portefeuille et la performance à long terme. Quiconque crée aujourd'hui les bons espaces adaptés sera non seulement recherché demain, mais aussi utile. Fundamenta Group Investment Foundation et son asset manager donnent ainsi l'exemple en matière d'investissement responsable et clairvoyant.



Des zones de rencontre dans les zones d'entrée, les pergolas ou, comme dans cet exemple à Romanshorn (TG), dans la cour intérieure commune créent des opportunités de contact social.



Utilité sociale: dans l'immeuble de Fahrwangen (AG), des espaces communs ont été conçus pour favoriser les échanges.

Inventaire des biens du groupe de placements Swiss Real Estate

Ville, adresse	Date d'acquisition ¹	Valeur de marché en kCHF	Quotepart du portefeuille en %	Revenus locatifs prévisionnels (nets) en kCHF ²	Taux de perte sur loyer en %	Année de construction	Dernière rénovation ³	Superficie du terrain en m ²	SL ⁴ en m ²
CONSTRUCTIONS TERMINÉES (Y C. TERRAINS)									
PROPRIÉTÉS RÉSIDENTIELLES									
Aarberg, Erlachstrasse 1/3	01.05.2025	10 560	0.98	407	0.19	2013	–	4 014	1 866
Affoltern am Albis, Zeughausstrasse 25a–c/27a–b/29a–b	01.09.2023	39 880	3.72	1 317	0.89	1983	2016	8 905	5 189
Basel, Klingelbergstrasse 19	01.05.2020	9 853	0.92	400	–	1955	2014	361	769
Bern, Aarhaldenstrasse 4/6/8, Sandrainstrasse 107/109/111	01.05.2023	24 860	2.32	1 042	2.63	1964	2003	6 163	4 617
Carouge, Avenue de la Praille 28	01.12.2021	15 710	1.46	423	3.69	1912	–	328	1 324
Derendingen, Spiegelbergstrasse 8/10/12/14	10.02.2022	14 620	1.36	469	0.79	2018	–	3 434	1 842
Dietikon, Breitistrasse 9/11	15.06.2025	11 610	1.08	389	–	1963	2010	1 740	1 630
Ebikon, Höchweidstrasse 2/4/6/8	17.12.2020	12 950	1.21	479	0.74	1969	1998-1999	4 841	2 134
Einsiedeln, Bodenluegeten 6/8	08.07.2021	18 000	1.68	624	–	2002	–	3 238	2 723
Fahrwangen, Bahnhofstrasse 30/32a/32b/34/36	01.01.2025	32 080	2.99	1 255	3.85	2019	–	4 753	5 291
Frauenfeld, Kehlhofstrasse 1/3, Bahnhofstrasse 100, Zürcherstrasse 249	19.06.2023	25 830	2.41	862	1.00	2023	–	2 089	3 232
Frenkendorf, Fasanenstrasse 26/28	30.09.2020	7 830	0.73	321	2.41	1965	2015	1 700	1 283
Genf, Rue de Berne 12	01.10.2022	11 700	1.09	317	0.59	1900	2013	174	866
Gland, Rue Mauverney 2	01.05.2022	9 457	0.88	301	2.64	2021	–	920	581
Glattfelden, Neu Letten 1-7	01.07.2024	32 700	3.05	1 281	2.00	1860 ⁷	2007	23'448	6 208
Greifensee, Burstwiesenstrasse 33/35	24.07.2024	17 220	1.61	651	4.39	1973	2024	3 326	2 501
Hausen, Römerstrasse 7a-c/9a-c	01.07.2021	31 180	2.91	1 050	2.02	2011	–	5 137	3 995
Kölliken, Risigasse 9a/9b	01.07.2022	10 520	0.98	384	3.89	2021	–	2 662	1 573
Luzern, Ahornstrasse 10	19.07.2021	10 500	0.98	298	–	1930	2021	338	882
Muri, Klosterfeldstrasse 36/38/40a–c	01.12.2020	33 130	3.09	1 183	0.72	2023	–	7 019	4 239
Neuhausen am Rheinfall, Brunnenwiesenstrasse 64	29.05.2020	8 638	0.81	334	1.59	2017	–	1 700	1 400
Pfungen, Grosswiesenstrasse 50–61/63/65/67	01.09.2023	47 170	4.40	1 982	1.56	1996	–	14 593	8 389
Reinach, Breitestrasse 36/38	15.09.2022	14 290	1.23	498	1.92	2024	–	2 751	2 010
Richterswil, Bächlistrasse 2/4/6, Zugerstrasse 41/43/45	26.06.2023	21 750	2.03	760	0.28	1964	2003	1 605	3 191
Rikon im Tösstal, Im Spiegel 2/4/6	30.11.2022	20 190	1.88	679	2.49	2010	–	4 141	2 772
Romanshorn, Salmsacherstrasse 11/11a/13/13a/13b	01.07.2025	41 230	3.84	1 393	1.34	2023	–	5 163	5 584
Root, Bahnhofstrasse 40	18.01.2023	12 040	1.12	387	0.96	2022	–	1 463	1 156
Rothenburg, Feldheim 30/34/36/38	01.01.2025	56 770	5.29	1 937	0.78	2016/2018	–	3 195	7 009
Schliern bei Köniz, Froschweg 9/11/15, Gaselstrasse 21/23	01.09.2023	27 240	2.54	1 161	0.76	1982	2015	6 254	5 440
St. Gallen, Iddastrasse 46/48/50/52	01.12.2019	6 358	0.59	276	2.42	1965	2003	3 252	1 434
Steinhausen, Zugerstrasse 5 ⁸	16.05.2022	14 690	1.37	–	–	1967	1997	1 398	1 475
Tägerwil, Okenfinerstrasse 2a-c/4a-b	01.12.2019	24 610	2.29	1 036	0.23	2010	–	7 894	4 600

Ville, adresse	Date d'acquisition ¹	Valeur de marché en kCHF	Quotepart du portefeuille en %	Revenus locatifs prévisionnels (nets) en kCHF ²	Taux de perte sur loyer en %	Année de construction	Dernière rénovation ³	Superficie du terrain en m ²	SL ⁴ en m ²
Thalwil, Seestrasse 29/31	02.06.2021	9 901	0.92	302	0.22	1959	2007-2009	1 386	787
Therwil, Bahnhofstrasse 31	23.06.2022	10 200	0.95	405	4.00	1964	2007	1 798	1 781
Wetzikon, Langfurrenstrasse 54/56/58/60	26.06.2025	21 570	2.01	694	1.03	1984	–	6 435	3 762
Winterthur, Hirschweg 33/35	16.10.2019	26 810	2.50	813	1.40	2022	–	3 204	2 400
Zug, Industriestrasse 31	18.12.2020	12 760	1.19	396	–	1961	2025	631	857
Zürich, Affolternstrasse 90	01.01.2023	12 890	1.20	310	0.88	1933	2009	628	795
Zürich, Buchholzstrasse 113/115/117/119	01.12.2024	20 170	1.88	480	0.69	1967	–	3 288	2 115
Zürich, Mattengasse 16	18.12.2020	7 476	0.70	184	5.94	1897	2010	132	360
Zürich, Nussbaumstrasse 9	18.12.2019	19 450	1.81	465	0.17	1914	2023	416	921
Zürich, Rotachstrasse 4	09.11.2021	19 010	1.77	520	–	1938	2025	446	1 082
Zürich, Weststrasse 145	28.04.2020	18 970	1.77	497	–	1909	2023	282	1 081
Zürich, Wildbachstrasse 20 ⁸	01.04.2022	11 660	1.09	–	–	1940	2000	375	578
PROPRIÉTÉS COMMERCIALES									
Allschwil, Gewerbestrasse 24	01.07.2019	14 710	1.37	901	17.60	1986	2013	3 253	4 702
Basel, Aeschenvorstadt 37	01.02.2024	15 580	1.45	605	–	1961	2015	476	1 933
Biel, Nidaugasse 54	16.12.2019	5 507	0.51	209	–	1887	2016	150	499
Biel, Nidaugasse 56/60	01.09.2025	19 480	1.82	801	1.65	1900	2010	827	2 609
Crissier, Chemin de Mongevon 2	15.12.2022	47 960	4.47	2 442	3.38	2017	–	6 383	6 002
Frauenfeld, Juchstrasse 16 – Allmendcenter	01.07.2021	59 440	5.54	2 927	0.03	2015	–	13 568	18 459
Langenthal, Kühlhausstrasse 2	17.04.2024	27 240	2.54	1 464	–	2016	–	2 191	6 062
Morges, Grand-Rue 77	16.12.2019	6 612	0.62	304	–	1911	2017	184	566
TOTAL CONSTRUCTIONS TERMINÉES (Y C. TERRAINS)		1 062 562	99.09	38 617	1.80			160 604	154 555
CONSTRUCTIONS COMMENCÉES (Y C. TERRAINS)⁵									
PROPRIÉTÉS RÉSIDENTIELLES									
Hunzenschwil, Hauptstrasse 19	19.08.2024	9 807	0.91	–	–	2026		2 011	2 117
TOTAL CONSTRUCTIONS COMMENCÉES (Y C. TERRAINS)		9 807	0.91	–	–			2 011	2 117
TOTAL PORTEFEUILLE IMMOBILIER⁶		1 072 369	100.00	38 617	1.80			162 615	156 672

1 La date d'achat correspond au transfert de la jouissance et du risque

2 Revenus locatifs nets prévisionnels selon l'évaluation de fin d'exercice au 30.09.2025

3 Rénovation complète = plusieurs parties du bâtiment ou l'intérieur du bâtiment ont été (complètement) rénovés en même temps

4 Surface locative, y compris les surfaces annexes telles que l'entrepôt, le local de bricolage, etc.

5 La valeur au bilan des constructions commencées correspond au 30.09.2025 à la valeur de marché selon l'avancement du projet

6 Le taux de propriété de l'ensemble des biens (bâtiments) est de 100%.

7 Construction des différents biens immobiliers en 1860, 1957, 1964, 1965 et 2007

8 Immeuble en repositionnement entièrement vacant à la date de référence

Fundamenta Group Investment Foundation – Rapport des experts en estimation 2025

Rapport des experts en estimation

Mission

Au nom de Fundamenta Group Investment Foundation, Wüest Partner AG, Zurich (ci-après «Wüest Partner») a procédé à l'évaluation comptable des biens immobiliers détenus par la Fondation de placement à la date de clôture du 30 septembre 2025.

Normes et principes d'évaluation

Wüest Partner atteste que les évaluations ont été effectuées conformément aux normes et directives en vigueur aux niveaux national et international, en particulier les International Valuation Standards (IVS et RICS/Red Book). Les évaluations ont également été effectuées dans le respect des exigences de la Swiss GAAP RPC 26 et de l'Ordonnance sur les fondations de placement.

Conformément aux définitions de la valeur marchande des IVSC, SVS et RICS, la valeur marchande est définie comme «le montant estimé contre lequel un bien devrait être échangé à la date de l'évaluation entre un acheteur et un vendeur consentants dans le cadre d'une transaction sans lien de dépendance après une commercialisation appropriée dans laquelle les parties ont chacune agi en connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte».

Chaque bien est évalué individuellement en faisant abstraction du portefeuille. L'évaluation des biens immobiliers de Fundamenta Group Investment Foundation est basée sur des paramètres d'entrée qui sont essentiellement observables sur le marché, et sur des paramètres d'entrée partiellement observables, mais néanmoins réajustés. Les coûts et les impôts susceptibles d'être encourus par le propriétaire et qui ne sont pas directement liés à l'exploitation du bien (coûts de financement et de transaction, taxe sur la valeur ajoutée, etc.) ne sont pas pris en compte conformément à la pratique d'évaluation en Suisse.

Les évaluations sont basées sur des informations actuelles sur les biens immobiliers fournies par le propriétaire et sur les données détaillées de Wüest Partner sur le marché immobilier. Nous faisons l'hypothèse que les documents fournis par le propriétaire sont exacts.

Méthode d'évaluation

Wüest Partner a évalué les biens immobiliers de Fundamenta Group Investment Foundation au moyen de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie (DCF). La valeur marchande d'un bien immobilier est déterminée par la somme des revenus nets futurs attendus, actualisés à la date de référence. Pour ce faire, les flux de trésorerie des dix premières années sont divulgués. La valeur marchande ne tient pas compte des coûts de transaction, des coûts de financement et des impôts sur les revenus et/ou les bénéfices. L'actualisation est appliquée pour chaque bien, en fonction de ses opportunités et risques individuels et des conditions du marché et corrigée des risques. L'évaluation se base sur un taux d'inflation annuel de 1,00%.

Les biens immobiliers sont en principe évalués sur la base de la continuité de l'exploitation et en tant qu'immeubles de placement. La situation locative actuelle et l'état actuel de la propriété sont pris comme point de départ. A l'expiration des

Fundamenta Group Investment Foundation – Rapport des experts en estimation 2025

contrats de location existants, le niveau actuel du marché est inclus dans les prévisions de revenus. Concernant les coûts, nous avons pris en compte les frais d'entretien et de réparation nécessaires pour garantir la durabilité des revenus, ainsi que les frais de gestion courants. Nous avons également fait l'hypothèse d'une stratégie de gestion moyenne la plus couramment appliquée. Les éventuelles mesures d'optimisation sont prises en compte dans la mesure où un scénario de continuité continue dans l'ensemble d'apparaître raisonnable.

Résultats de l'évaluation au 30 septembre 2025

Au 30 septembre 2025, la valeur de marché du portefeuille de 53 biens immobiliers de Fundamenta Group Investment Foundation est estimée à CHF 1'072'369'000. Il s'agit de la sixième évaluation de bilan à une date de référence unique; huit biens immobiliers constituent de nouvelles acquisitions. Le taux d'escompte moyen pondéré par la valeur de marché sur l'ensemble du portefeuille est de 2.69% (net, réel), la fourchette des taux d'escompte retenus s'étendant de 2.05% à 3.50%.

Au 30 septembre 2025, les immeubles de placement déjà évalués au 30 septembre 2024 (« like-for-like », sans acquisitions et sans développements de projets) ont connu une évolution positive par rapport à l'évaluation de l'année précédente, conformément au marché. Les développements de projets réussis renforcent cet effet, ce qui se traduit globalement par une évolution positive de la valeur de marché.

Indépendance

Conformément à la politique de Wüest Partner, les biens de Fundamenta Group Investment Foundation ont été évalués de manière indépendante et neutre. Tel que susmentionné, l'évaluation vise uniquement à déterminer les valeurs comptables dans le cadre des comptes annuels au 30 septembre 2025. Wüest Partner se décharge de toute responsabilité à l'égard de tiers.

Wüest Partner AG
Zurich, le 30 septembre 2025



Martin Schönenberger
MRICS, Partner



Thomas Möckel
Manager

Rapport sur la durabilité

INTRODUCTION

Pour Fundamenta Group Investment Foundation, le développement durable est une ligne directrice centrale, fermement ancrée dans notre stratégie commerciale et nos actions quotidiennes. Cette identité caractérise tous les processus qui concernent la Fondation elle-même ou notre asset manager, Swiss Prime Site Solutions AG, dans l'exécution des tâches qui lui sont confiées dans le cadre du mandat de gestion et de conseil. Dans la mise en œuvre opérationnelle, nous nous basons sur des normes de durabilité reconnues ainsi que sur l'approche ESG structurée avec les dimensions Environmental (environnement), Social (société) et Governance (gestion d'entreprise responsable).

La stratégie de durabilité actuelle pour le portefeuille immobilier du groupe de placements Swiss Real Estate couvre la période de 2021 à 2025. Au cours de l'exercice écoulé, la stratégie de développement durable a fait l'objet d'une révision et a été remaniée. La validation finale de la stratégie de durabilité pour la période 2026 à 2030 a lieu au début de l'exercice 2025/2026. Les conditions-cadres politiques, réglementaires et sectorielles ainsi que des aspects issus d'initiatives et de tendances en matière de durabilité ont été pris en compte lors de la révision. Cette étape nous permettra d'améliorer encore la performance en matière de durabilité au niveau du portefeuille. Dans ce contexte, nous sommes très heureux d'avoir pu augmenter considérablement le score du portefeuille (Standing Investment) de 60 à 77 points – pour un maximum de 100 points – lors de notre deuxième participation au GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) par rapport à 2024. Il en résulte une note GRESB de deux étoiles. D'une part, cette amélioration est due à la mise en œuvre systématique de notre stratégie de durabilité au niveau du portefeuille. D'autre part, au niveau du management, nous avons pu profiter des structures organisationnelles et du savoir-faire de notre gestionnaire d'actifs.

GOUVERNANCE RESPONSABLE

La gouvernance responsable est au cœur de la culture et du comportement de la Fondation de placement. Notre action est marquée du sceau de la confiance mutuelle et de l'intégrité à l'égard de l'ensemble de nos parties prenantes. Particulièrement exigeants en matière de conformité et d'éthique, nous garantissons le respect des dispositions et directives légales. Il est également très important pour nous de collaborer avec des partenaires et des fournisseurs qui partagent les mêmes principes éthiques et les mêmes valeurs que les nôtres.

Le code de conduite de notre asset manager mandaté constitue à cet égard la base institutionnelle et couvre les aspects suivants :

- Conformité au droit et à la loi : respect des lois dans les domaines de la concurrence, du blanchiment d'argent, des pots-de-vin et de la corruption, de l'établissement de rapports
- Attention et respect: anti-discrimination, égalité des chances, protection au travail et de la santé, durabilité, risque, minéraux issus de conflits, fournisseurs
- Propriété et protection des données confidentielles et personnelles : propriété de l'entreprise, utilisation privée de la propriété de l'entreprise, protection des données personnelles, protection des données confidentielles, droits d'auteur et droits de brevet
- Règles pour la gestion des conflits d'intérêts : échange restrictif d'informations (murs de Chine), activités extraprofessionnelles, délits d'initiés

Les organes et les collaborateurs de notre asset manager sont en outre régulièrement formés au contenu du code de conduite ainsi qu'aux dispositions et aux directives légales y afférentes. Il est également possible de signaler des incidents de manière anonyme via la plateforme d'un prestataire externe.

PARTIES PRENANTES

Nous nous considérons comme faisant partie d'une société traversée par différents intérêts. Pour nous, l'échange continu avec nos parties prenantes internes et externes est essentiel pour comprendre leurs besoins, leurs attentes et leurs souhaits, et en déduire les décisions qui s'imposent pour l'avenir. Nous promouvons ainsi des valeurs durables pour la société et assurons notre succès à long terme ainsi que celui de nos parties prenantes.

Nos parties prenantes montrent des visages variés, qui évoluent de manière dynamique au fil du temps, en fonction des structures internes et externes et dans le contexte du processus de création de valeur. En tant que fondation ouverte aux institutions de prévoyance et aux institutions à but de prévoyance professionnelle, les investisseurs constituent pour nous une partie prenante centrale. Le présent rapport annuel les informe de manière transparente sur nos résultats et sur l'évolution des affaires de Fundamenta Group Investment Foundation.

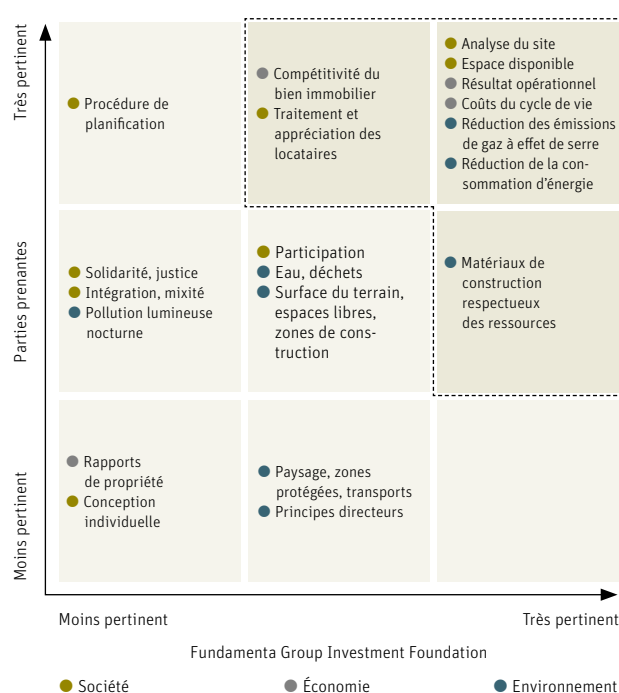
Chez Fundamenta Group Investment Foundation, nous nous distinguons notamment par le fait que la direction et la gestion d'actifs, soit une multitude de tâches liées à la création de valeur du portefeuille immobilier, sont déléguées à l'extérieur. Par conséquent, Fundamenta Group Investment Foundation ne dispose pas de ses propres collaborateurs. Nous attachons donc une grande importance à ce que notre asset manager mise sur des talents qui, en plus d'une grande compétence professionnelle, convainquent par leur personnalité et sont prêts à soutenir activement notre promesse de performance. Mais il est tout aussi important pour nous de garantir l'égalité de tous les collaborateurs de notre asset manager, indépendamment du sexe, de la nationalité, de l'appartenance religieuse, de l'orientation sexuelle, de l'âge ou d'autres caractéristiques.

Outre une culture d'entreprise progressiste, les dispositions du Règlement du personnel complet sont déterminantes pour les relations avec les employés et les conditions de travail chez notre asset manager. Le Règlement couvre entre autres les aspects suivants :

- Protection contre la discrimination, le harcèlement moral et le harcèlement sexuel
- Réglementation des horaires de travail, des absences, des vacances et des jours non travaillés
- Possibilité de formation et de perfectionnement
- Réglementation sur la rémunération, le maintien du salaire, l'assurance sociale et la prévoyance professionnelle

STRATÉGIE DE PORTEFEUILLE

Sur la base d'une analyse de caractères significatifs, nous avons défini une stratégie de durabilité globale pour le portefeuille du groupe de placements Swiss Real Estate. Celle-ci couvre les thèmes pertinents dans les trois dimensions de la durabilité, à savoir la société, l'économie et l'environnement, en se référant au point de vue des partenaires externes et internes.



La stratégie de durabilité est intégrée dans nos processus d'analyse et de décision, dans le cadre de notre gestion active globale des actifs et des investissements. Grâce à cette approche intégrée, nous garantissons une optimisation continue de notre performance en matière de durabilité. Les responsabilités pour la mise en œuvre de cette stratégie sont déléguées à notre asset manager.

SOCIÉTÉ

Sur le plan de la société, l'accent est mis sur une offre d'espaces prévoyant des plans adaptés aux besoins et un confort d'habitation élevé, ainsi que des sites disposant d'un bon approvisionnement de base et d'une offre de transports équilibrée. Les notations en termes d'objet et d'emplacement attribuées aux immeubles, qui sont également prises en compte dans leur évaluation en tant que facteurs de risque, servent d'indicateurs de mesure et de contrôle pertinents.

En tant que clients de nos produits et services, nos locataires occupent une place particulière. En étroite collaboration avec les gérants d'immeubles externes, notre asset manager entretient avec eux un contact direct et étroit, de manière à identifier leurs besoins et pour garantir un taux de satisfaction élevé. Nous communiquons proactivement avec les locataires et nous nous efforçons de les impliquer de façon précoce dans les développements à venir tout au long du cycle de vie des biens immobiliers, et de trouver les meilleures solutions possibles pour toutes les parties concernées lorsque nous sommes contraints de prendre certaines décisions, et ce, conformément aux meilleures pratiques. Au cours de l'exercice 2024/2025, nous avons mené pour la première fois une enquête de satisfaction complète auprès des locataires. Nous utiliserons les résultats de l'enquête pour maintenir les relations avec nos locataires et la qualité de l'expérience de logement à un niveau élevé de satisfaction et, le cas échéant, pour les améliorer en permanence.

ÉCONOMIE

L'aspect économique est fondamental pour pouvoir exploiter et développer le portefeuille sur le long terme avec un rendement des placements qui soit conforme au marché et profite aux investisseurs. Pour ce faire, nous nous efforçons d'optimiser l'ensemble des coûts du cycle de vie et d'intégrer les logiques y afférentes dès la phase de développement ainsi que dans les décisions d'investissement. Afin de sécuriser les revenus, nous misons sur des biens présentant une qualité marchande élevée et sur des prix de marché adaptés au pouvoir d'achat local.

ENVIRONNEMENT

CLIMAT ET ÉNERGIE

Du point de vue de la gestion des risques, notre stratégie de durabilité met particulièrement l'accent sur les aspects climatiques et énergétiques. Il s'agit en premier lieu des risques transitoires susceptibles de découler de modifications au niveau des exigences réglementaires, par exemple, des valeurs limites plus strictes concernant les émissions de CO₂ ou les exigences énergétiques. Celles-ci peuvent nécessiter des investissements supplémentaires et avoir une incidence sur l'évaluation des actifs. C'est pourquoi nous avons défini, dans notre stratégie de durabilité, des valeurs cibles précises pour l'intensité CO₂ et l'intensité énergétique de notre portefeuille immobilier que nous visons d'ici 2050 au plus tard.

Pour nos activités correspondantes, nous avons recours à un monitoring énergétique et environnemental approfondi bien établi. Sur la base de ce monitoring, nous définissons les différentes stratégies immobilières et des mesures d'optimisation pour atteindre les objectifs à long terme de la feuille de route de réduction des émissions de CO₂ et de la feuille de route d'efficacité énergétique.

Outre l'amélioration de l'efficacité énergétique et le passage aux énergies renouvelables pour l'approvisionnement en chaleur, nous investissons également dans le développement de notre propre production d'électricité (installations photovoltaïques) et dans l'infrastructure de recharge pour l'e-mobilité. Alors que les investissements dans ces technologies constituent désormais la norme pour les nouvelles constructions, nous examinons soigneusement les mesures correspondantes dans le parc existant, en fonction du cycle de vie, et les déployons chaque fois que c'est possible en fonction de la faisabilité technique et économique.

GESTION DES RESSOURCES ET ÉCONOMIE CIRCULAIRE

Dans le secteur de la construction et de l'immobilier, le levier est important non seulement dans les domaines de l'énergie et des émissions de CO₂, mais aussi dans l'utilisation efficace des matériaux de construction et la prévention des déchets de construction. Pour relever ce défi, il faut renouveler nos approches pour boucler intelligemment les cycles, depuis la phase de conception jusqu'à la phase de rétro-ingénierie. Le secteur n'en est qu'à ses débuts dans ce domaine. À l'avenir, nous nous consacrerons encore davantage à ce domaine thématique et intégrerons de nouvelles approches de l'économie circulaire dans les projets.

Nous veillons déjà, lors de l'attribution des commandes à nos partenaires de construction et à nos fournisseurs, à limiter au maximum l'impact sur l'environnement des modernisations et des nouveaux projets de construction, à encourager l'utilisation de matériaux de construction écologiques et peu polluants et à préserver nos ressources naturelles.

INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX

BASE DE CALCUL ET DES DONNÉES

Pour établir le rapport sur les chiffres clés environnementaux, nous nous basons sur la recommandation de la CAFP «Indices environnementaux pour des groupes de placements immobiliers» du 19 septembre 2022 ainsi que sur les «Informations techniques sur les chiffres clés des fonds immobiliers» de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS).

La période de référence pour les indicateurs environnementaux couvre l'année allant du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024. Les données relatives à l'énergie et à l'eau ont été collectées par les gérances immobilières compétentes sur la base des factures des fournisseurs d'énergie, des quantités consommées sur les portails clients, des stocks et des décomptes des frais de chauffage. Les données brutes collectées ont été vérifiées par l'asset manager quant à leur exhaustivité et leur plausibilité, puis consolidées au niveau des biens immobiliers.

Les surfaces de référence énergétique (SRE) émanent des surfaces locatives (SL) conformément aux bases méthodologiques du rapport CO₂ de la REIDA. Le taux de couverture des données collectées, mesuré par rapport à la surface totale de l'ensemble des constructions terminées, s'élève à 100%¹. La SRE agrégée des constructions terminées s'élève à 124 446 m².

Tous les indicateurs relatifs à l'énergie et aux émissions de CO₂ publiés dans le rapport annuel proviennent du rapport CO₂ de la REIDA et correspondent à l'approche de bilan «location-based»². Le calcul, la vérification et l'examen de plausibilité de la trajectoire de réduction ont été effectués par pom+Consulting SA.

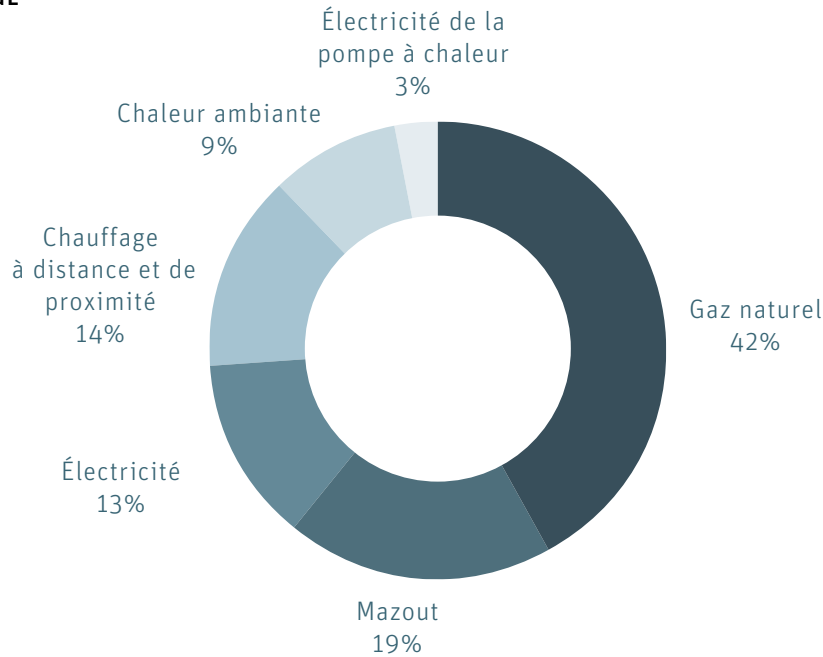
CONSUMMATION D'ÉNERGIE, MIX ÉNERGÉTIQUE ET ÉMISSIONS DE CO₂

INDICATEURS	Unité	2024
Nombre d'immeubles	Pièce	37
Surface de référence énergétique	m ²	124 446
Part de la surface de référence énergétique certifiée Minergie	%	7.6
Emissions de CO ₂	kg	1 536 393
Scope 1	kg	1 387 357
Scope 2	kg	149 036
Consommation totale d'énergie	kWh	11 088 220
Consommation électrique des parties communes	kWh	1 425 667
Gaz naturel	kWh	2 090 683
Mazout	kWh	4 722 562
Chauffage à distance	kWh	1 499 889
Chaleur de l'environnement	kWh	963 871
Electricité des pompes à chaleur	kWh	385 548
Consommation propre de l'énergie solaire des panneaux photovoltaïques	kWh	148 682
Injection de l'énergie solaire au réseau des panneaux photovoltaïques	kWh	235 498
Eau	m ³	86 166

La consommation totale d'énergie – hors électricité locative – des constructions terminées du groupe de placements Swiss Real Estate exprimée en données corrigées des variations climatiques au cours de la période considérée s'élève à³ 11 088 MWh. Les émissions cumulées de CO₂eq s'élèvent à 1 536 t, dont 1 387 t d'émissions Scope 1 (gaz naturel, mazout) et 149 t d'émissions Scope 2 (électricité, chauffage urbain). Conformément à la feuille de route de réduction des émissions de CO₂, nous prévoyons de réduire continuellement la part des énergies fossiles au fil des ans grâce à des projets de développement, des repositionnements, des rénovations énergétiques, des remplacements de chauffage et des optimisations d'exploitation.

1 Sont prises en compte toutes les constructions terminées selon l'inventaire des biens qui ont été achetées avant la date de référence du 01.01.2024 et qui n'étaient pas classées comme projet de construction ou de développement durant l'année civile 2024.
2 Dans le cadre de l'approche de bilan «location-based», la part de biogaz de chaque produit gazier n'est pas indiquée séparément, raison pour laquelle l'agent énergétique biogaz ne figure pas dans le tableau «Indicateurs».
3 Après écarts de température cumulés (ETC)

MIX ÉNERGÉTIQUE



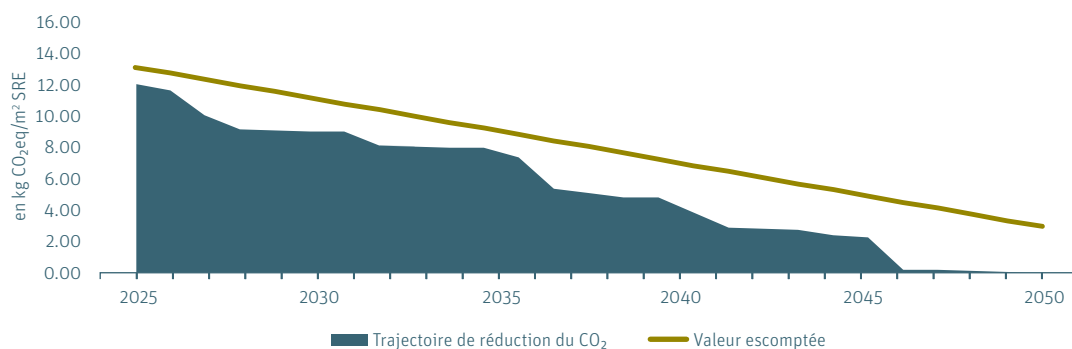
INTENSITÉ DE CO₂ ET INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE

Nous visons l'objectif de zéro émission nette de CO₂, conformément à l'accord de Paris sur le climat. Les feuilles de route de réduction du portefeuille immobilier prévoient, pour l'intensité énergétique et l'intensité de CO₂, des valeurs cibles de respectivement 40 kWh/m² SRE et 3 kg CO₂/m² SRE d'ici 2050. Les émissions de CO₂ restantes qui sont dues à des parts d'énergies fossiles dans l'approvisionnement par conduites (électricité et chauffage urbain) ou qui ne peuvent pas être évitées par des mesures structurelles et techniques doivent être compensées, par exemple au moyen de certificats de technologies à émissions négatives.

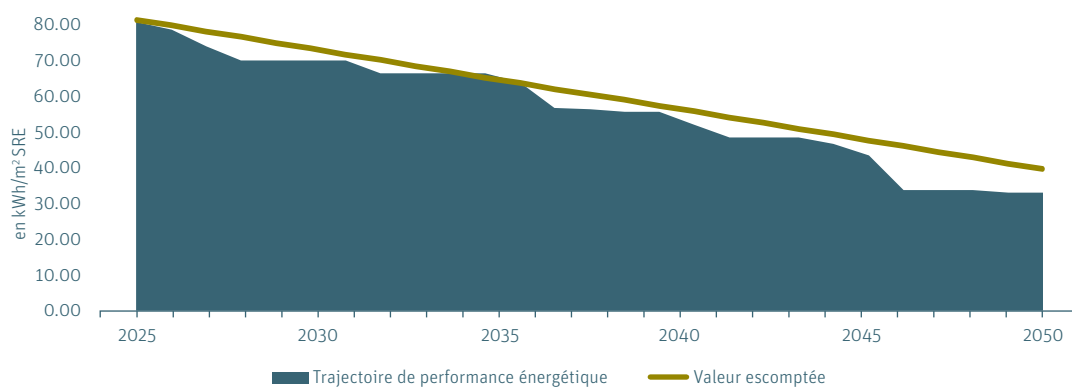
Au cours de la période considérée, les valeurs effectives du portefeuille immobilier ont été de 89.1 kWh/m² SRE et de 12.3 kg CO₂/m² SRE¹. Par rapport à l'année précédente (80.8 kWh/m² SRE ou 10.7 kg CO₂eq/m² SRE), cela correspond à une augmentation de l'intensité énergétique et de l'intensité de CO₂. L'augmentation de l'intensité énergétique peut s'expliquer en partie par le fait que les biens immobiliers acquis en 2023 sont légèrement plus gourmands en énergie que ceux déjà présents dans le portefeuille en termes d'efficacité énergétique et qu'ils entrent pour la première fois en exploitation au cours de l'exercice 2024. Du fait des immeubles acquis, le mix énergétique a connu une augmentation de la part de gaz naturel. En raison du facteur de conversion de CO₂eq plus élevé pour le gaz naturel que pour l'électricité et combiné à l'intensité énergétique plus élevée du portefeuille global, cela a entraîné une augmentation temporaire de l'intensité de CO₂.

Les valeurs réelles des intensités énergétiques³ de même que les intensités de CO₂ sont à tout moment inférieures aux valeurs escomptées des trajectoires de réduction. La mise en œuvre systématique de la stratégie de durabilité pour le portefeuille du groupe de placements Swiss Real Estate et les stratégies de biens immobiliers définies permettent d'améliorer en permanence les valeurs d'intensité au fil du temps et de correspondre en tout temps aux valeurs cibles établies sur la voie de l'objectif de zéro émission nette.

1 Les intensités énergétiques sont calculées dans le rapport CO₂ de la REIDA, y compris les quantités d'énergie de la chaleur ambiante pour le fonctionnement de la pompe à chaleur.
2 L'intensité de CO₂ et l'intensité énergétique du rapport annuel 2023/24 (80.5 kWh/m² SRE ou 10.8 kg CO₂eq/m² SRE) ont été légèrement corrigées a posteriori en raison d'ajustements rétroactifs de facteurs de conversion.
3 La chaleur ambiante n'est pas prise en compte dans le graphique «Trajectoire de réduction des intensités énergétiques» afin que la trajectoire de réduction prévue soit comparable aux valeurs escomptées de la stratégie de durabilité, qui ne tient pas compte de la chaleur ambiante pour le fonctionnement de la pompe à chaleur.

TRAJECTOIRE DE RÉDUCTION DE L'INTENSITÉ DE CO₂

TRAJECTOIRE DE RÉDUCTION DE L'INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE



DURABILITÉ DANS LES PROJETS DE CONSTRUCTION ET DANS LES BIENS EXISTANTS – EXEMPLES CHOISIS**ZOUG, INDUSTRIESTRASSE 31**

L'immeuble d'habitation vieux de 60 ans a fait l'objet d'une rénovation complète classique conformément à son cycle de vie. La structure porteuse existante a été renforcée pour accroître la sécurité sismique. Dans un souci d'amélioration énergétique, l'enveloppe du bâtiment a été dotée d'une nouvelle isolation et les fenêtres existantes ont été remplacées. De même, l'éclairage a pu être remplacé par une technologie LED efficiente. L'approvisionnement en chaleur a été conçu de manière à pouvoir passer au chauffage urbain dès que le bien immobilier sera raccordé au réseau. Un contrat de raccordement correspondant avec le fournisseur d'énergie local a déjà pu être signé. Le raccordement des places de stationnement extérieures à l'infrastructure de recharge pour l'électromobilité est assuré par des tuyaux vides et des réserves dans la distribution principale. De plus, une installation photovoltaïque d'une puissance de 18 kWc a été posée sur le toit. L'électricité autoproduite alimente les installations techniques du bâtiment et les appartements locatifs en énergie solaire peu onéreuse. Les premiers emménagements dans les appartements ont eu lieu en août 2025.

ZURICH, ROTACHSTRASSE 4

L'ancien bâtiment, construit en 1938, a été entièrement rénové et achevé fin septembre 2025. Dans un souci de densification intérieure, les combles ont pu être surélevés d'un étage supplémentaire en bois. Dans le cadre du programme de construction, l'enveloppe extérieure a été isolée, les fenêtres ont été remplacées et des ampoules LED ont été installées, ce qui aura un effet positif sur l'efficacité énergétique pendant l'exploitation. L'approvisionnement en chaleur est désormais assuré par une pompe à chaleur à sondes géothermiques au lieu du mazout. L'installation photovoltaïque intégrée au toit bénéficie à la technique du bâtiment et aux locataires dans un regroupement dans le cadre de la consommation propre (RCP) en apportant de l'énergie solaire autoproduite.

STEINHAUSEN (ZG), ZUGERSTRASSE 5

Le projet de construction de repositionnement de la Zugerstrasse 5 à Steinhausen a débuté à l'été 2025. Dans le cadre de la rénovation totale, l'immeuble va bénéficier d'une modernisation des plans et d'une amélioration de l'isolation phonique. Le renouvellement de l'isolation extérieure et des fenêtres répond aux exigences supérieures du certificat énergétique. Le passage du chauffage au gaz à une pompe à chaleur à sondes géothermiques pour l'approvisionnement en chaleur permettra à l'avenir d'améliorer considérablement les émissions de CO₂ et l'efficacité énergétique globale de l'exploitation. De plus, une installation photovoltaïque d'une puissance de 30 kWc a été posée sur le toit. La consommation sur place de l'électricité solaire autoproduite est rendue possible pour les consommateurs et consommatrices au sein de l'immeuble grâce à un regroupement dans le cadre de la consommation propre (RCP). L'installation de base pour l'électromobilité (power to building) dessert les six box de garage à l'extérieur et peut être complétée en continu par des stations de recharge en fonction des besoins. Le projet de construction devrait être achevé au premier trimestre 2026.

ZURICH, WILDBACHSTRASSE 20

La rénovation complète de la Wildbachstrasse, dans le quartier zurichois très prisé de Seefeld, sera réalisée avec une profondeur d'intervention prudente. Dans le cadre de la structure porteuse existante, une densification est en cours vers l'intérieur, ce qui donnera lieu à deux unités d'habitation supplémentaires. Les espaces extérieurs privés sont revalorisés par le biais de l'aménagement de surfaces de balcon aussi grandes que possible. D'un point de vue énergétique, les combles et le plafond de la cave seront isolés, les fenêtres existantes seront remplacées et des ampoules LED seront installées. Le chauffage au gaz sera démantelé et remplacé par une pompe à chaleur avec trois sondes géothermiques. L'immeuble entièrement rénové sera vraisemblablement prêt à être occupé à partir du deuxième trimestre 2026.

HUNZENSWIL (AG), HAUPTSTRASSE 19

Le projet de construction de remplacement à Hunzenschwil, dans le canton d'Argovie, est situé au centre-ville, à quelques pas de la gare et des commerces. Le règlement local sur les constructions et les zones de la commune de Hunzenschwil définit les règles de construction sur les sites centraux en termes de distances et de hauteurs de construction. Ces prescriptions offrent la possibilité d'utiliser les surfaces de manière efficace. Par rapport à l'ancien corps de bâtiment existant, l'indice d'utilisation passe de près de 0.6 à 1.4 avec la nouvelle construction. Le bien immobilier est certifié selon la norme MINERGIE et chauffé par une pompe à chaleur air-eau. L'installation photovoltaïque, d'une puissance prévue de 35 kWc, produit de l'électricité durable qui est utilisée localement via un regroupement dans le cadre de la consommation propre (RCP). L'installation de base pour l'e-mobilité («power to parking») couvre 100% des places de stationnement dans le parking souterrain et peut être complétée en continu par des stations de recharge si nécessaire. Les premières occupations du bien immobilier sont prévues pour la mi-2026.

AUTOPRODUCTION D'ÉLECTRICITÉ, OPTIMISATION DE L'EXPLOITATION ET ÉLECTROMOBILITÉ

En 2024, les installations photovoltaïques des biens immobiliers du portefeuille ont produit au total 384 000 kWh. Par rapport à l'année précédente, la production d'électricité solaire a été augmentée d'environ 260 000 kWh. Les biens immobiliers de l'Industriestrasse à Zoug et de la Rotachstrasse à Zurich ainsi que les projets de construction en cours permettent d'étendre encore la puissance installée du portefeuille.

Pour améliorer l'efficacité énergétique, l'accent est mis non seulement sur les mesures de construction, mais aussi sur les optimisations énergétiques de l'exploitation. Les processus d'approvisionnement en chaleur sont rendus plus efficaces de manière ciblée grâce à l'utilisation de techniques de mesure, de commande et de régulation. Au printemps 2025, notre asset manager a lancé un projet pilote en collaboration avec un partenaire externe dans le but d'améliorer l'efficacité des pompes à chaleur installées. Pour ce faire, les données des smart meters sont évaluées et analysées au moyen d'algorithmes afin d'identifier les potentiels d'optimisation. Pour les installations présentant un potentiel d'économie déterminé, les réglages de fonctionnement sont vérifiés et adaptés par un expert en énergie. Après la fin de la période de chauffage 2025/2026, les données des smart meters seront à nouveau évaluées afin de déterminer le potentiel d'économie effectivement réalisé.

La demande d'infrastructures de recharge de la part des locataires continue d'évoluer modérément. Dans les projets de construction et de développement, les installations de stationnement sont préparées de manière à ce que des stations de recharge puissent être posées ultérieurement de manière rentable et peu coûteuse en cas de besoin. Dans le portefeuille existant, l'équipement en infrastructure de recharge est ponctuel et adapté aux besoins. Au cours de l'exercice sous revue, une évaluation complète des solutions d'accès et de facturation pour les stations de recharge a également été réalisée afin de garantir à l'avenir une solution uniforme pour l'ensemble du portefeuille. Le déploiement de la solution choisie permettra d'augmenter l'efficacité opérationnelle de l'infrastructure de recharge et de garantir un décompte individuel du prélèvement d'électricité pour la mobilité électrique.

PERSPECTIVES

Le gestionnaire d'actifs, Swiss Prime Site Solutions AG, poursuivra résolument la mise en œuvre de la stratégie de durabilité de Fundamenta Group Investment Foundation au cours de l'année à venir. Après la révision de la stratégie et son approbation imminente par le Conseil de fondation au début de l'exercice 2025/2026, l'accent reste mis sur l'intégration systématique des objectifs de durabilité dans la gestion des portefeuilles et sur la mesurabilité des progrès réalisés.

Dans le domaine du développement du portefeuille, les optimisations énergétiques et les repositionnements ciblés continueront de jouer un rôle central. De nombreux projets sont en cours de planification ou de mise en œuvre afin d'augmenter l'efficacité énergétique des biens immobiliers et de réduire encore l'empreinte carbone du portefeuille. Parallèlement, l'asset manager continuera à développer l'utilisation d'instruments numériques et d'analyses basées sur des données – par exemple dans le cadre de projets pilotes d'optimisation de l'exploitation – afin de rendre l'impact des mesures transparent et comparable.

En outre, il est prévu de réitérer la participation à l'évaluation GRESB et d'utiliser les indicateurs collectés de manière ciblée pour développer la gestion de la durabilité. Les bases sont ainsi jetées pour continuer à améliorer la performance du portefeuille dans les années à venir et à soutenir efficacement les objectifs de durabilité à long terme de la Fondation de placement.

Modèle commercial et organisation

CENTRE DE COMPÉTENCES POUR LES INSTITUTIONS DE PRÉVOYANCE

Nous sommes spécialisés dans l'investissement de capitaux de prévoyance dans l'immobilier. Nous offrons également des services sur mesure aux institutions de prévoyance qui détiennent directement des biens immobiliers.

Grâce à notre coopération avec l'asset manager Swiss Prime Site Solutions AG, les institutions de prévoyance professionnelle bénéficient d'un centre de compétences intégré: de l'acquisition au développement immobilier en passant par l'administration de biens et la gestion de portefeuilles. Le conseil de fondation se compose de personnalités reconnues du secteur immobilier suisse. La direction est déléguée à Swiss Prime Site Solutions AG. Grâce à son expertise, elle assure une gestion intégrale sur l'ensemble du cycle d'investissement immobilier. En collaboration avec d'autres partenaires, elle assure le développement durable de la Fondation de placement.

INFORMATIONS D'ORDRE GÉNÉRAL

Direction	Swiss Prime Site Solutions AG
Organe de révision	PricewaterhouseCoopers AG
Banque dépositaire	Banque Cantonale Vaudoise
Expert en estimation	Wüest Partner AG
Autorité de surveillance	Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle CHS PP

ENGAGEMENT EN MATIÈRE D'INVESTISSEMENT

Notre engagement en matière d'investissement se base sur les exigences centrales énoncées à l'art. 50, al. 1 à 3, de l'Ordonnance sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (OPP2) :

- En tant que centre de compétences en matière d'immobilier pour les institutions de prévoyance, nous poursuivons une approche de gestion active et intégrale. Le portefeuille immobilier est géré activement et surveillé en permanence. Pour ce faire, de nombreuses années d'expérience, un haut degré de spécialisation, des processus institutionnalisés et suffisamment d'agilité pour faire face aux changements et aux nouveaux défis sont nécessaires.
- Sur la base d'une stratégie d'investissement claire et compréhensible, l'accent est mis sur la valeur ajoutée et la gestion cohérente des risques.
- Une répartition adéquate des risques s'appuyant sur une diversification du portefeuille immobilier permet d'éviter les risques de concentration et la dilution des performances. L'accent mis sur les investissements comportant au moins 60% de revenus locatifs liés à un usage résidentiel et une combinaison ciblée de projets de repositionnement et de développement soutient la réalisation de cet objectif.

CONSEIL DE FONDATION

Notre conseil de fondation apporte une expertise interdisciplinaire dans les domaines de l'immobilier, de la gestion d'actifs, du droit, de la prévoyance



Alex Widmer, Pr John Davidson, Dr Wolf S. Seidel, Brigitte Hutter et Daniel Kuster (de gauche à droite)

et des sciences. La Fondation est présidée par le Dr Wolf S. Seidel, fondateur et propriétaire du cabinet d'avocats Seidel & Partner. Les autres membres du conseil de fondation sont Alex Widmer, vice-président de la Fondation de placement, directeur de la HEV du canton de Lucerne et de HEV IMMO AG et gestionnaire immobilier de longue date de la Caisse de pension de Lucerne, le professeur John Davidson, professeur et responsable d'études et de projets à la Haute École spécialisée de Lucerne, spécialisé dans l'immobilier et le private equity, Brigitte Hutter, partenaire chez EBP Schweiz AG dotée d'une vaste expérience en tant que représentante des propriétaires, ainsi que Daniel Kuster, ancien CEO de Fundamenta Group (Switzerland) AG, membre indépendant du conseil d'administration et du conseil de fondation et conseiller. En tant qu'organe suprême de la Fondation, le conseil de fondation supervise la direction et prend toutes les décisions d'investissement.

DIRECTION ET GESTION D'ACTIFS

La direction a été assurée par Fundamenta Group (Switzerland) AG jusqu'au 31 décembre 2024. Au 1er janvier 2025, cette dernière a fusionné avec sa société mère, Swiss Prime Site Solutions AG. Ricardo Ferreira (Chief Operating Officer – Mandates) en est le directeur. Le directeur adjoint est Christian Gätzi (Chief Financial Officer). La gestion d'actifs est également déléguée à Swiss Prime Site Solutions AG et régie par un contrat de gestion et de conseil.

Les spécialistes de Swiss Prime Site Solutions AG proposent à leur clientèle des prestations intégrales de gestion d'actifs et des solutions sur mesure. Grâce à son approche de gestion globale, la société déploie son expertise de manière ciblée afin de créer de la valeur à long terme.

SWISS PRIME SITE SOLUTIONS AG

Une compétence globale sous un même toit

TRANSACTIONS

Sourcing, conseil et soutien pour les investissements et les désinvestissements, ainsi que les processus associés jusqu'à la conclusion réussie de la transaction.

FINANCES

Planification financière, gestion du financement, comptabilité, contrôle de gestion, gestion des risques, rapports de conformité et relations clients



DÉVELOPPEMENT

Gestion active intégrale des projets de développement et de construction, de la définition de la solution stratégique à la création et au transfert dans le portefeuille

GESTION

Gestion intégrale (stratégique, méthodique et opérationnelle) des biens immobiliers tout au long du cycle de vie

TRANSACTIONS

Le domaine Transactions couvre l'ensemble du processus, depuis la recherche de biens appropriés (sourcing, examen, préparation, demande) jusqu'à la conclusion de la transaction (exécution). L'identification de biens appropriés et la bonne exécution des transactions sont déterminantes pour la réalisation des objectifs stratégiques. Un processus d'investissement structuré en plusieurs étapes régit l'expansion et le développement du portefeuille immobilier du groupe de placements de manière à garantir le respect de la stratégie et du cadre fixé (valeurs cibles, règlement de placement). Le conseil de fondation se prononce sur les demandes d'investissement.

DÉVELOPPEMENT

La mission principale du domaine Développement est le contrôle actif et la mise en œuvre ciblée des projets de développement durables (nouvelles constructions, constructions de remplacement, réaffectations, rénovations et modernisations). Un guichet unique assure l'intégralité de la gestion de projet, de la planification stratégique à la réalisation.

GESTION

Le domaine Gestion couvre tous les aspects liés à la gestion stratégique, méthodologique et opérationnelle des biens immobiliers. La création de valeur est dynamique, grâce à la mise en œuvre d'une gestion active au niveau du portefeuille et des biens. Des partenaires extérieurs sont chargés de la gestion des biens, ce qui garantit une supervision et un suivi étroits. Les services de gestion immobilière ont un impact sur les coûts d'exploitation et de gestion ainsi que sur les revenus des biens immobiliers et influencent directement l'évolution du rendement.

FINANCES

Le domaine Finances couvre des tâches telles que la planification financière, la gestion du financement, la comptabilité, le contrôle de gestion, la gestion des risques, la compliance et le reporting. Une équipe dédiée de gestion des relations clients maintient un dialogue direct et des contacts personnels avec la clientèle.

Groupe de placements Swiss Real Estate

VUE D'ENSEMBLE

Le groupe de placements Swiss Real Estate investit directement dans des biens immobiliers résidentiels et commerciaux en Suisse, l'accent étant mis sur les biens résidentiels. L'objectif principal est de préserver et de créer une valeur durablement et à long terme. À cette fin, le groupe de placements suit une approche de gestion active intégrale.

La large diversification du portefeuille est obtenue au moyen d'une répartition équilibrée des investissements par région, type d'emplacement et d'utilisation. L'approche de gestion active intégrale de l'immobilier garantit le respect de normes de qualité élevées, une influence directe sur la rentabilité ainsi qu'une gestion systématique des risques.

Le groupe de placements a débuté son activité opérationnelle en juin 2019 et a achevé sa phase de développement de cinq ans au cours de l'exercice écoulé. Son expansion continue se poursuivra grâce à l'acquisition de biens immobiliers conformes à sa stratégie. À la fin du sixième exercice (30 septembre 2025), la valeur de bilan du portefeuille immobilier se monte à CHF 1 072.4 millions, répartie entre 53 biens immobiliers. Les biens immobiliers sont largement répartis dans toute la Suisse. La quote-part résidentielle basée sur les revenus locatifs nets prévisionnels se monte à 77%.

OBJECTIFS STRATÉGIQUES

QUOTE-PART RÉSIDENTIELLE

Des revenus locatifs totaux

MIN. 60%

COEFFICIENT D'ENDETTEMENT

MAX. 33%

RENDEMENT DES PLACEMENTS P.A.

3.0–4.0%

TER_{ISA} GAV P. A.

MAX. 0.60%

Comptes annuels

Exercice 2024|2025

Groupe de placements Swiss Real Estate

Bilan 29

Compte de résultat 30

Fundamenta Group Investment Foundation 32

Comptes annuels 32

Annexes

Annexes aux comptes annuels 33

Rapport de l'organe de révision 38

Bilan

En milliers de CHF	Notes	30.09.2025	30.09.2024
ACTIFS			
Disponibilités		1 074	19 575
Créances à court terme		6 371	7 088
Comptes de régularisation de l'actif		100	227
FONDS DE ROULEMENT		7 545	26 890
Constructions commencées (y compris terrains)	1	9 807	4 136
Constructions terminées (y compris terrains)	2	1 062 562	832 546
IMMOBILIER		1 072 369	836 682
FORTUNE TOTALE		1 079 914	863 572
PASSIFS			
Engagements à court terme		8 442	6 278
Comptes de régularisation du passif		960	990
Dettes hypothécaires (y compris autres prêts et crédits à intérêt)	3	130 029	105 928
Impôts latents		671	592
FONDS EMPRUNTÉS		140 102	113 787
FORTUNE NETTE		939 812	749 785
PARTS			
Nombre de parts en circulation au début de la période sous revue		613 305	465 024
Variation durant l'exercice sous revue – souscriptions		126 720	148 281
Variation durant l'exercice sous revue – reprises		–	–
NOMBRE DE PARTS À LA FIN DE LA PÉRIODE SOUS REVUE		740 025	613 305
VALEUR D'INVENTAIRE			
Valeur en capital par part en CHF		1 226.93	1 186.05
Résultat global de l'exercice comptable par part en CHF		43.05	36.48
VALEUR D'INVENTAIRE PAR PART AVANT DISTRIBUTION EN CHF		1 269.97	1 222.53
Distribution en CHF		–	–
VALEUR D'INVENTAIRE PAR PART APRÈS DISTRIBUTION EN CHF		1 269.97	1 222.53
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE			
Fortune nette au début de l'exercice comptable		749 785	548 075
Souscriptions		158 172	179 335
Reprises		–	–
Distributions		–	–
Résultat global de l'exercice		31 855	22 375
FORTUNE NETTE À LA FIN DE L'EXERCICE		939 812	749 785

Compte de résultat

En milliers de CHF	Notes	01.10.2024– 30.09.2025	01.10.2023– 30.09.2024
Revenu locatif prévisionnel (net) (y compris charges non détachées)		34 176	27 915
Perte de produit sur locaux vides		-553	-370
Pertes d'encaissement sur loyers et créances de charges		-60	-82
REVENU LOCATIF NET	4	33 563	27 463
Maintenance		-2 006	-1 254
Remise en état		-	-
ENTRETIEN DES IMMEUBLES		-2 006	-1 254
Frais d'approvisionnement et d'élimination, taxes		-	15
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables		-168	-129
Pertes sur créances, variations de ducroires		-108	-348
Assurances		-441	-358
Honoraires de gestion		-1 101	-956
Frais de location et de publication d'annonces		-155	-74
Impôts et taxes		-333	-223
Autres charges d'exploitation		-20	-30
CHARGES D'EXPLOITATION		-2 325	-2 103
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		29 232	24 106
AUTRES REVENUS	5	1 634	1 562
Intérêts hypothécaires		-2 133	-3 350
Autres intérêts passifs		-9	-7
FRAIS DE FINANCEMENT		-2 142	-3 357
Frais d'estimation et de révision		-147	-180
Autres frais d'administration	6	-3 770	-3 221
FRAIS D'ADMINISTRATION		-3 917	-3 401
Participation des souscripteurs aux revenus courus		4 678	5 949
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus		-	-
PRODUIT/FRAIS DES MUTATIONS DE PARTS		4 678	5 949
PRODUIT NET DE L'EXERCICE COMPTABLE		29 486	24 859
GAINS/PERTES EN CAPITAL RÉALISÉ(E)S		-	-
RÉSULTAT RÉALISÉ		29 486	24 859
Gains / pertes en capital non réalisé(e)s		7 126	3 487
Compensation produit frais des mutations de parts		-4 678	-5 949
Variations impôts latents		-79	-22
GAINS/PERTES EN CAPITAL NON RÉALISÉ(E)S		2 370	-2 483
RÉSULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE COMPTABLE		31 855	22 375

En milliers de CHF	Notes	01.10.2024– 30.09.2025	01.10.2023– 30.09.2024
DISTRIBUTION ET UTILISATION DU RÉSULTAT			
Produit net de l'exercice comptable		29 486	24 859
Report de l'exercice précédent		–	–
MONTANT DISPONIBLE POUR LA DISTRIBUTION		29 486	24 859
Montant prévu pour la distribution		–	–
Montant prévu pour le réinvestissement		29 486	24 859
REPORT À NOUVEAU		–	–

Comptes annuels de Fundamenta Group Investment Foundation

En milliers de CHF	30.09.2025	30.09.2024
BILAN		
ACTIFS		
Liquidités	100	100
FONDS DE ROULEMENT	100	100
TOTAL DES ACTIFS	100	100
PASSIFS		
Capital constitutif	100	100
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	100	100
TOTAL DES PASSIFS	100	100

En milliers de CHF	01.10.2024– 30.09.2025	01.10.2023– 30.09.2024
COMPTE DE RÉSULTAT		
REVENUS	–	–
CHARGES	–	–
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE COMPTABLE	–	–

Annexes aux comptes annuels

FONDEMENTS ET ORGANISATION

FORME JURIDIQUE ET BUT

Fundamenta Group Investment Foundation est une fondation au sens des articles 53g et suivants de la Loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP) et des articles 80 et suivants du Code civil suisse (CC), fondée par Fundamenta Group (Schweiz) AG, Zoug, en tant que fondatrice. Fundamenta Group Investment Foundation gère le groupe de placements Swiss Real Estate.

Le but de la Fondation est le placement collectif et la gestion d'actifs de prévoyance professionnelle. Elle s'adresse à des institutions de prévoyance exonérées d'impôts et domiciliées en Suisse dédiées à la prévoyance professionnelle conformément à leur but.

Fundamenta Group Investment Foundation est sise Poststrasse 4a, 6300 Zoug, et a été fondée le 7 février 2019. Le premier bien immobilier du portefeuille a été acquis le 1^{er} juillet 2019.

Fundamenta Group Investment Foundation est membre de la Conférence des Administrateurs de Fondations de Placement CAFP/KGAST depuis le 3 septembre 2021, et incluse dans l'immo-index mixte de la CAFP depuis le 30 septembre 2024.

STATUTS ET RÈGLEMENTS

LES STATUTS ET RÈGLEMENTS EN VIGUEUR SONT LES SUIVANTS:	en vigueur depuis le:
Statuts de Fundamenta Group Investment Foundation (publication de 2020)	30.09.2020
Règlement de fondation de Fundamenta Group Investment Foundation (publication de 2020)	30.09.2020
Règlement d'organisation de Fundamenta Group Investment Foundation (publication de 2020)	30.09.2020
Règlement relatif à la rémunération de Fundamenta Group Investment Foundation (publication de 2024)	20.03.2024
Directives d'investissement du groupe de placement Swiss Real Estate (publication de 2019)	14.02.2019
Règlement sur les commissions et dépenses du groupe de placement Swiss Real Estate (publication de 2021)	31.08.2021
Règlement relatif à la prévention des conflits d'intérêts et aux actes juridiques avec des parties liées (publication de 2020)	30.09.2020
Prospectus du groupe de placement Swiss Real Estate (publication de 2025)	19.08.2025

ORGANISATION

Les organes de la Fondation sont l'assemblée des investisseurs, le conseil de fondation et l'organe de révision. Le conseil de fondation est chargé de contrôler le respect de la politique d'investissement et les résultats des activités de placement. Le conseil de fondation a nommé une direction en la personne de Swiss Prime Site Solutions AG¹. Les pouvoirs et les devoirs des organes exécutifs et de la direction sont énoncés dans les Statuts, le Règlement de fondation et le Règlement d'organisation. Les Statuts et le Règlement de fondation sont publiés sur notre site web (www.fundamentagroup-invest.ch).

Conseil de fondation

NOM	Fonction	Activité professionnelle
Dr Wolf S. Seidel	Président	Avocat Propriétaire de Seidel & Partner
Alex Widmer	Vice-président	Directeur de la HEV Lucerne et de HEV Immo AG
Prof. Dr John Davidson	Membre	Responsable de la gestion immobilière de la ville de Lucerne
Brigitte Hutter	Membre	Partenaire EBP Schweiz AG
Daniel Kuster	Membre	Propriétaire Daniel Kuster Consulting Sàrl Administrateur et membre indépendant du conseil de fondation

Direction

NOM	Fonction	Activité professionnelle
Ricardo Ferreira	Directeur	COO – Mandates (Swiss Prime Site Solutions AG)
Christian Gätzi	Directeur adjoint	Head Real Estate Finance (Swiss Prime Site Management AG)

Direction et advisory

Swiss Prime Site Solutions AG, Zoug

Organe de révision

PricewaterhouseCoopers AG, Zurich

Banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Experts en estimation

Wüest Partner AG, Zurich

Autorité de surveillance

Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP), Berne

Administrations immobilières en propriété directe

Adimmo AG, Bâle
Ambassador Immobilien und Verwaltung AG, Baden
Goldinger Immobilien AG, Saint-Gall
IT3 Treuhand + Immobilien AG, Schaffhouse
PRIVERA AG, Gümligen
Roth Immobilien Management AG, Bienne
Seitzmeir Immobilien AG, Zurich
Welcome Immobilien AG, Emmenbrücke

1 Jusqu'au 31 décembre 2024, la gestion d'actifs était assurée par Fundamenta Group (Schweiz) AG. Celle-ci a fusionné avec sa société mère, Swiss Prime Site Solutions AG, le 1^{er} janvier 2025.

GESTION DES RISQUES, SYSTÈME DE CONTRÔLE INTERNE

Le conseil de fondation détermine les principes et met en œuvre un système de contrôle interne (SCI), qui définit notamment des processus appropriés pour identifier, mesurer, évaluer, apprécier et contrôler les risques assumés par la Fondation. Les processus et les contrôles internes sont documentés par écrit. Si le conseil de fondation délègue la direction à des tiers en vertu de l'alinéa 1, il peut également confier à ces tiers la mise en œuvre et l'exécution du SCI.

La direction rend compte régulièrement au conseil de fondation du respect des Directives d'investissement du groupe de placements Swiss Real Estate. Le président du conseil de fondation établit chaque année un rapport sur la conformité rendant compte au conseil de fondation du respect des principales exigences en matière de conformité et de toute mesure mise en œuvre pour son optimisation.

INTÉGRITÉ ET LOYAUTÉ DANS LA GESTION DES ACTIFS

Conformément à l'art. 8, al. 4, de l'Ordonnance sur les fondations de placement (OFP) et sur la base de l'art. 8, al. 3, des Statuts de Fundamenta Group Investment Foundation, le conseil de fondation a édicté le 30 septembre 2020 un Règlement relatif à la prévention des conflits d'intérêts et aux actes juridiques avec des parties liées. Ce Règlement définit les exigences en matière d'indépendance des organes de la Fondation et de ses partenaires contractuels chargés de la gestion de la Fondation, ainsi que la manière de gérer les éventuels conflits d'intérêts. Il établit des règles visant à prévenir les conflits d'intérêts dans le cadre des activités de la Fondation, de ses organes et de la direction de la Fondation.

La Fondation se voit confier des montants d'actifs considérables. La gestion de ce capital implique un haut niveau de responsabilité pour toutes les parties concernées. L'objectif premier de la Fondation est de préserver les intérêts de ses investisseurs dans le cadre de l'investissement en capital. Les responsables de la Fondation ne tirent de leurs activités aucun avantage matériel qui dépasse la rémunération ordinaire convenue par écrit. La transparence requise au regard des conflits d'intérêts potentiels vise à garantir que les investisseurs ne soient pas désavantagés; tout lien d'intérêt susceptible de compromettre l'indépendance est divulgué périodiquement. La direction et les tiers (par exemple les experts) doivent également se soumettre à la même obligation de divulgation s'ils sont impliqués dans des processus décisionnels de la Fondation.

Les organes directeurs (conseil de fondation et direction) ont confirmé à la Fondation que les règles en matière d'intégrité et de loyauté ont bien été respectées pour la période se terminant le 30 septembre 2025.

La Fondation maintient une vue d'ensemble de toutes les transactions avec des parties liées durant l'exercice et la soumet à l'organe de révision pour examen.

PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

COMPTABILITÉ

Les comptes sont conformes à la recommandation Swiss GAAP RPC 26. La structure du bilan et du compte de résultat est basée sur les règles minimales de classification de la CAFP (Directive CAFP n° 1 «Calcul et publication des indices des groupes de placement immobilier investissant directement en Suisse» du 17 mai 2024). Les comptes annuels fournissent une image fidèle de la fortune, des finances et des revenus (true and fair view).

PRINCIPES DE COMPTABILITÉ ET D'ÉVALUATION

Les principes de comptabilité et d'évaluation se fondent sur les dispositions de l'Ordonnance sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (OPP 2), de l'Ordonnance sur les fondations de placement (OFP) et les recommandations d'experts sur la Swiss GAAP RPC 26.

PRINCIPES COMPTABLES

Les principes comptables sont basés sur les dispositions du Code des obligations suisse (CO). Le groupe de placements Swiss Real Estate et le capital constitutif font l'objet de comptes distincts.

PRINCIPES GÉNÉRAUX D'ÉVALUATION

En principe, les valeurs actuelles (essentiellement les valeurs de marché) sont utilisées. Les liquidités, les créances et dettes à court terme et les dettes hypothécaires sont comptabilisées à leur valeur nominale. Des corrections de valeur sont appliquées en cas de risque de défaillance.

ÉVALUATION DES BIENS IMMOBILIERS

Les constructions terminées (biens existants) sont évaluées au moins une fois par an par les experts en estimation externes. Ces biens sont évalués à la valeur de marché en utilisant la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie (DCF). Dans le cadre de cette méthode, la valeur actuelle du bien est calculée à partir des revenus et dépenses futurs (flux de trésorerie) actualisés à une date d'évaluation donnée. Le taux d'actualisation est déterminé individuellement pour chaque immeuble en fonction de la situation géographique, du risque et de la qualité du bien concerné.

Les constructions commencées (projets de développement) sont des biens immobiliers dont la phase de développement, de planification ou de construction peut s'étendre sur plusieurs années, l'intention à leur égard étant une utilisation ultérieure en tant que biens existants (bâtiments terminés). Ces projets de développement sont inscrits au bilan au coût d'investissement effectif moins toute perte de valeur identifiable. Ils sont comptabilisés à leur valeur de marché à la date à partir de laquelle cette valeur peut être déterminée de façon fiable (généralement à l'obtention d'un permis de construire juridiquement contraignant). Le reclassement des constructions commencées en constructions terminées intervient au moment où les occupants du bien immobilier emménagent dans l'espace loué. La valeur de marché est réévaluée au moins une fois par an par les experts en estimation indépendants. Les intérêts hypothécaires sur les projets de développement sont portés à l'actif.

IMPÔTS COURANTS ET DIFFÉRÉS

À l'exception des taxes foncières / de l'impôt minimum (variables selon la législation cantonale applicable) et des impôts sur les plus-values immobilières, Fundamenta Group Investment Foundation n'est pas assujettie à l'impôt.

Lors de l'acquisition d'un bien immobilier dans un nouveau canton, une demande d'exonération fiscale est déposée auprès des autorités fiscales cantonales. À la date de clôture du bilan, la Fondation était exonérée de l'impôt sur le capital et sur le bénéfice dans tous les cantons où elle a acquis des biens immobiliers, ainsi que dans son canton de domicile, ou bien une demande d'exonération fiscale a été déposée. Les impôts différés sur les plus-values immobilières sont calculés sur la base des droits de mutation immobilière, des frais de notaire et des commissions de vente qui seraient probablement encourus en cas de vente. Les impôts différés sur les plus-values immobilières et les droits de mutation sont calculés et inscrits au bilan au moins une fois par an.

RÉINVESTISSEMENT OU DISTRIBUTION DES REVENUS

Conformément à l'art. 17 du Règlement de fondation de Fundamenta Group Investment Foundation, les bénéfices nets sont généralement réalloués au capital (réinvestissement des revenus) et ce, en permanence. Le réinvestissement est comptabilisé au 30 septembre de chaque année. Les revenus accumulés jusqu'à cette date sont alors ajoutés à la valeur nette d'inventaire. La valeur nette d'inventaire reste inchangée ceteris paribus.

Les revenus de l'exercice 2024/2025 seront réinvestis.

1. CONSTRUCTIONS COMMENCÉES (Y COMPRIS TERRAINS)

Le projet de développement de Hunzenschwil, Hauptstrasse, a été acquis en août 2024 et est inscrit au bilan à la juste valeur de kCHF 9 807 à la date de clôture du bilan. L'achèvement est prévu pour mi-2026. L'immeuble en développement a été évalué par l'expert immobilier à la date de clôture du bilan (voir l'attestation de Wüest Partner, page 14 ss). Le groupe de placements Swiss Real Estate ne comprenait aucun autre projet de développement à la date du bilan.

2. CONSTRUCTIONS TERMINÉES (Y COMPRIS TERRAINS)

Les constructions terminées (y compris les terrains) correspondent aux biens immobiliers existants, y compris les repositionnements, totalisant une valeur de marché évaluée à kCHF 1 062 562 (année précédente: kCHF 832 546). Les repositionnements à la Rotachstrasse 4 à Zurich et à l'Industriestrasse 31 à Zoug ont été achevés avec succès au 30 septembre 2025 et au 31 août 2025 respectivement et transférés dans le portefeuille au cours de l'exercice sous revue. En outre, la construction de deux nouveaux projets de repositionnement a été lancée : l'immeuble de la Zugerstrasse 5 à Steinhäusen et celui de la Wildbachstrasse 20 à Zurich seront tous deux achevés comme prévu au printemps 2026.

À la date de clôture du bilan, la valeur de marché totale de ces deux repositionnements actifs était évaluée à kCHF 26 350 (année précédente : kCHF 46 998; pour le détail, voir Inventaire des biens, page 12 ss). Tous les biens immobiliers existants ont été évalués par l'expert immobilier à la date de clôture du bilan (voir l'attestation de Wüest Partner, page 14 ss).

3. DETTES HYPOTHÉCAIRES (Y COMPRIS AUTRES PRÊTS ET CRÉDITS À INTÉRÊT)

En milliers de CHF	01.10.2024– 30.09.2025	01.10.2023– 30.09.2024
Les engagements hypothécaires à long terme ¹	105 859	105 928
Les engagements hypothécaires à court terme	24 170	–
DETTES HYPOTHÉCAIRES (Y C. AUTRES PRÊTS ET CRÉDITS À INTÉRÊT)	130 029	105 928
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés (années, à la date de référence)	7.38	10.05
Rémunération des financements par fonds empruntés (à la date de référence)	1.42%	1.62%
Contrats de crédit cadres	585 000	475 000
Actifs mis en gage	1 072 369	836 682

1 avec des échéances fixes de 2029 à 2038

4. CONCLU AVEC LES BANQUES CANTONALES DE BÂLE, DE LUCERNE, DE SAINT-GALL ET DE ZURICH REVENUS LOCATIFS NETS

Les revenus locatifs prévisionnels (nets) de kCHF 34 176 (année précédente: kCHF 27 915) incluent les revenus locatifs à partir de la date de la reprise des risques et des bénéfices des différents biens (ou du début de la période comptable). Au cours de l'exercice 2024/2025, aucun revenu locatif important issu de contrats de location à durée déterminée pour les constructions commencées (projets de développement) n'a été comptabilisé comme revenu locatif prévisionnel (net).

Le revenu locatif net de kCHF 33 563 (année précédente : kCHF 27 463) correspond aux revenus locatifs prévisionnels moins le manque à gagner. Les pertes de produit sur locaux vides se sont élevées à kCHF 553 (kCHF 370) sur la période considérée. En outre, des pertes d'encaissement de kCHF 60 (kCHF 82) ont été comptabilisées, soit un taux de perte sur loyer de 1.80% (1.62%).

Concernant les immeubles existants et les développements, les surfaces inutilisables en raison de rénovations totales (repositionnements) ne sont pas incluses dans les revenus locatifs prévisionnels ni dans les pertes de produit sur locaux vides.

5. AUTRES REVENUS

En milliers de CHF	01.10.2024– 30.09.2025	01.10.2023– 30.09.2024
les commissions d'émission (à la charge des investisseurs)	1 186	1 345
Intérêts immobiliers capitalisés	207	77
autres revenus	241	140
AUTRES REVENUS	1 634	1 562

6. AUTRES FRAIS D'ADMINISTRATION

Les autres frais d'administration se composent comme suit :

En milliers de CHF	01.10.2024– 30.09.2025	01.10.2023– 30.09.2024
Rémunération de base de Swiss Prime Site Solutions AG	3 235	2 831
Autres frais d'administration	535	390
TOTAL DES AUTRES FRAIS D'ADMINISTRATION	3 770	3 221

La rémunération de base de 0.35% couvre les coûts de Swiss Prime Site Solutions AG, chargée de la direction, de la gérance et de l'administration. Cette rémunération de base est facturée mensuellement au groupe de placements Swiss Real Estate sur la base de la valeur de marché des constructions terminées (immeubles de placement).

Les autres frais d'administration comprennent, entre autres, les honoraires du conseil de fondation, les frais de la banque dépositaire, de la couverture d'assurance, de l'assemblée des investisseurs et des conseils juridiques.

7. TAUX DE RÉMUNÉRATION

Les honoraires suivants ont été facturés, conformément au Règlement sur les commissions et dépenses du groupe de placements Swiss Real Estate du 31 août 2021 :

en %	2025 effectif	2025 maximal
Commission de gestion annuelle sur la base de la valeur de marché des constructions terminées	0.35	0.35
Commission de transaction sur la base du prix d'acquisition	1.68	2.00
Représentation du maître d'ouvrage sur la base du montant du projet	2.37	3.00

Toutes ces valeurs sont susceptibles d'être majorées d'une éventuelle taxe sur la valeur ajoutée.

8. TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES

Durant la période considérée sont intervenues les transactions avec des parties liées suivantes.

Le président du conseil de fondation (Dr Wolf S. Seidel) a fourni des conseils juridiques à la Fondation de façon ponctuelle, en appliquant des taux horaires conformes au marché. Swiss Prime Site Solutions AG est chargée de la direction et du conseil. Pour ses services, des honoraires conformes au marché ont été facturés. Ceux-ci respectent les dispositions du contrat de gestion et de conseil du groupe de placements Swiss Real Estate et les intérêts des investisseurs.

9. ENGAGEMENTS CONDITIONNELS

Il n'y avait aucuns engagements conditionnels à la date de clôture du bilan.

10. DIRECTIVES D'INVESTISSEMENT

Les Directives d'investissement du groupe de placements étaient pleinement respectées à la date du bilan.

11. INDICES CAFP/KGAST

	30.09.2025 (période 01.10.2024– 30.09.2025)	30.09.2024 (période 01.10.2023– 30.09.2024)
NAV		
Nombre de parts	740 025	613 305
NAV per part (groupe de placement) en CHF	1 269.97	1 222.53
INDICES OBLIGATOIRES CAFP/KGAST		
Taux de perte sur loyer	1.80%	1.62%
Coefficient d'endettement	12.13%	12.66%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	80.30%	81.08%
Quote-part des charges d'exploitation		
TER _{ISA} (GAV)	0.52%	0.56%
TER _{ISA} (NAV)	0.62%	0.72%
Rendement des fonds propres (ROE)	3.51%	3.08%
Rendement du capital investi (ROIC)	3.50%	3.31%
Rendement sur distribution	0.00%	0.00%
Coefficient de distribution	0.00%	0.00%
Rendement de placements	3.88%	3.73%
INDICES FACULTATIFS CAF		
Rendement net des constructions terminées ¹	3.00%	3.17%
Quote-part des fonds empruntés	12.97%	12.92%
Durée résiduelle des contrats de bail fixes (WAULT, années)	4.3	4.8
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés (années)	7.38	10.05
Rémunération des financements par fonds empruntés	1.42%	1.62%

1 Revenus locatifs annualisés selon KGAST.

Ces indices sont basés sur la Directive CAFI n° 1 du 17 mai 2024 relative au calcul et à la publication des indices des groupes de placement immobilier détenus directement en Suisse.

Pour de plus amples informations et les indices du groupe de placements Swiss Real Estate, veuillez consulter le site web de la Fondation de placement (www.fundamentagroup-invest.ch)

12. AUTRES INDICES (CHS PP ET TAUX D'ACTUALISATION)

GROUPE DE PLACEMENT SWISS REAL ESTATE (CHS PP)	Depuis le lancement	1 an (par an)	5 ans (par an)	10 ans (par an)
Volatilité (rendement de placements)	0.65%	0.49%	0.67%	n/a
Performance	27.00%	3.88%	3.03%	n/a

Pour évaluer la volatilité, on utilise l'écart-type du rendement des placements par rapport à la moyenne. La performance est basée sur l'évolution historique de la valeur nette d'inventaire du groupe de placements Swiss Real Estate.

Ces chiffres clés supplémentaires sont basés sur la Directive CHS PP (D-05 | 2013) imposant aux fondations de placement des obligations d'information supplémentaires. En conséquence, nous publions les chiffres clés pertinents pour le groupe de placements Swiss Real Estate en tant que groupe de placements ayant des investissements immobiliers directs, pour lesquels aucun benchmark n'est appliqué. L'indicateur de performance est publié chaque trimestre (fact sheet du groupe de placements Swiss Real Estate).

TAUX D'ACTUALISATION	30.09.2025 (période 01.10.2024– 30.09.2025)	30.09.2024 (période 01.10.2023– 30.09.2024)
Taux d'actualisation moyen (pondéré – réel)	2.69%	2.71%
Fourchette de taux d'actualisation (réel)	2.05% – 3.50%	2.10% – 3.60%

Pour de plus amples informations sur l'évaluation, veuillez consulter l'attestation de l'expert immobilier Wüest Partner (page 14 ss).

13. ENGAGEMENTS DE CAPITAUX OUVERTS

À la date du bilan, le groupe de placements Swiss Real Estate comptabilisait des engagements de capitaux ouverts d'un montant de kCHF 200 000 (année précédente : kCHF 0).

14. RESTITUTIONS ET INDEMNITÉS DE DISTRIBUTION ET DE GESTION

Fundamenta Group Investment Foundation n'a effectué ou reçu aucune restitution au cours de l'exercice financier 2024/2025. Elle verse des commissions conformément au Prospectus et au Règlement sur les commissions et dépenses du groupe de placements Swiss Real Estate. Aucune indemnité spécifique au titre de la distribution ou de la gestion n'est versée, sauf en cas d'appels de capitaux. Une commission de distribution de 0.25% sur les appels de capitaux a été directement versée à Swiss Prime Site Solutions AG.

15. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE DU BILAN

Le conseil de fondation de Fundamenta Group Investment Foundation a approuvé ce rapport annuel 2024/2025 le 18 novembre 2025. Le conseil de fondation soumettra le rapport annuel 2024/2025 dans sa présente teneur et sous cette forme à l'assemblée des investisseurs de Fundamenta Group Investment Foundation le 11 décembre 2025 pour résolution et approbation.



Rapport de l'organe de révision

à l'Assemblée des investisseurs de Fundamenta Group Investment Foundation, Zug

Rapport sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Fundamenta Group Investment Foundation (la «fondation de placement») comprenant le compte de fortune et le compte de résultat du groupe de placement Swiss Real Estate, le bilan et le compte de résultat de la fortune de base au 30 septembre 2025 ainsi que l'annexe, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 12 à 13 et pages 29 à 37) sont conformes à la loi suisse, aux statuts et aux règlements.

Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants de la fondation de placement, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au conseil de fondation. Les autres informations comprennent les informations présentées dans le rapport de gestion, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent, par ailleurs, comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.





Responsabilités du Conseil de fondation relatives aux comptes annuels

Le Conseil de fondation est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément aux dispositions légales, aux statuts et aux règlements. Il est, en outre, responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permette toujours de détecter une anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs de comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit conforme à la loi suisse et aux NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.
- Nous acquérons une compréhension de contrôle interne pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de contrôle interne de la fondation de placement.
- Nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.

Nous communiquons à l'organe suprême ou à sa commission compétente, notamment nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le contrôle interne relevée au cours de notre audit.



Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Le conseil de fondation répond de l'exécution de ses tâches légales et de la mise en œuvre des dispositions statutaires et réglementaires en matière d'organisation, de gestion et de placements, à moins que ces tâches ne relèvent de la compétence de l'assemblée des investisseurs. Nous avons procédé aux vérifications prescrites à l'art. 10 OFP et à l'art. 35 OPP 2.

Nous avons vérifié si:

- l'organisation et la gestion étaient conformes aux dispositions légales, statutaires et réglementaires, et s'il existait un contrôle interne adapté à la taille et à la complexité de l'institution;
- les placements étaient conformes aux dispositions légales et réglementaires;
- les mesures destinées à garantir la loyauté dans l'administration de la fortune avaient été prises et si le respect du devoir de loyauté ainsi que la déclaration de liens d'intérêt étaient suffisamment contrôlés par l'organe suprême;
- les indications et informations exigées par la loi avaient été communiquées à l'autorité de surveillance;
- les actes juridiques passés avec des personnes proches qui nous ont été annoncés garantissaient les intérêts de l'institution de prévoyance.

Nous attestons que les dispositions légales, statutaires et réglementaires applicables en l'espèce, y compris les directives de placement, ont été respectées.

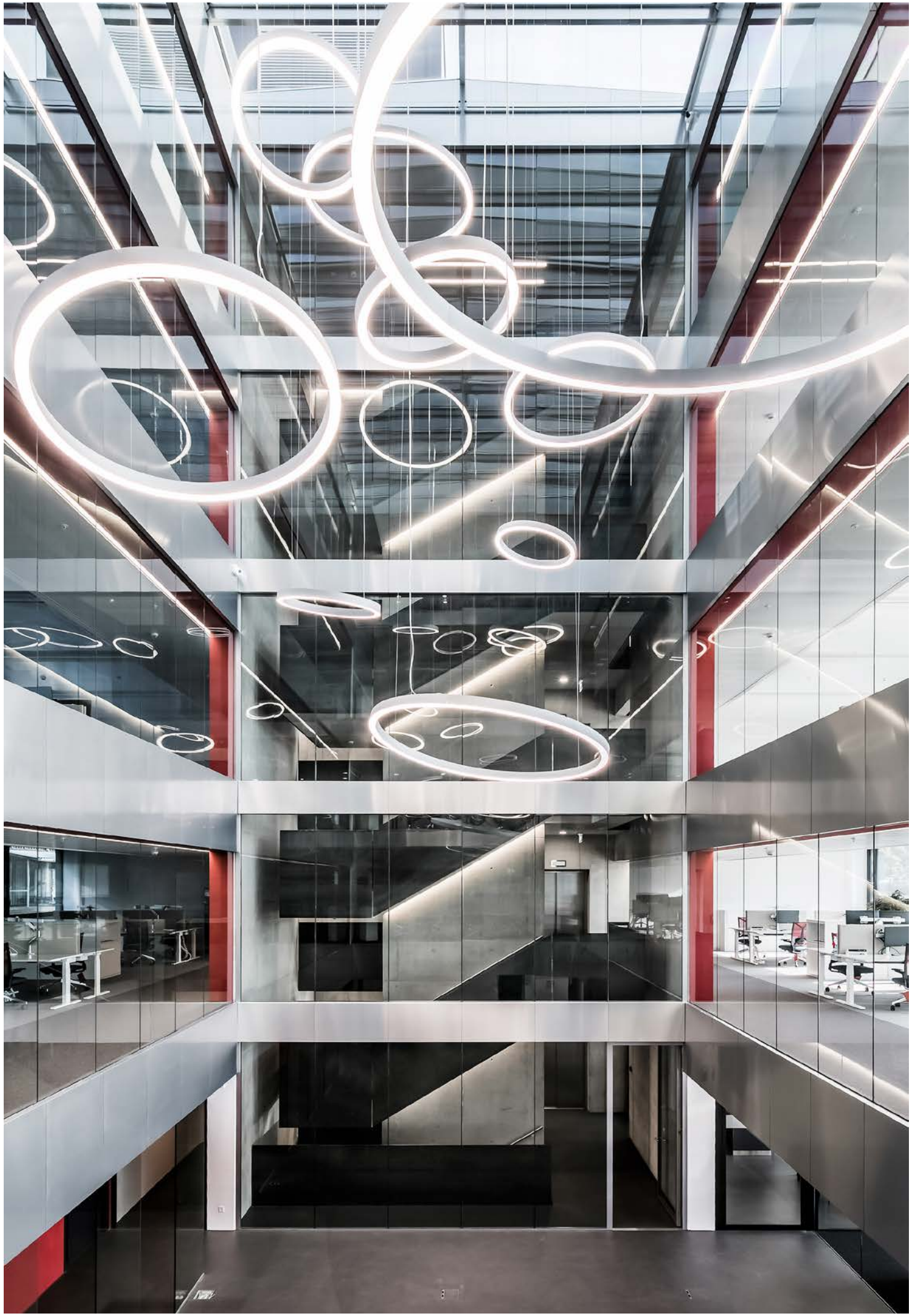
Nous recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

PricewaterhouseCoopers AG

Wilhelm Wald
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Alessio Palermo

Zürich, le 20 novembre 2025







Mentions légales

Directeur de publication

Fundamenta Group Investment Foundation
Poststrasse 4a
6300 Zoug
www.fundamentagroup-invest.ch

Direction de projet

Swiss Prime Site Solutions AG
Poststrasse 4a
6300 Zoug
Téléphone: +41 41 444 22 22
www.spssolutions.swiss

Concept | Design

Linkgroup SA, Zurich
www.linkgroup.ch

Clause de non-responsabilité

Dans un souci de lisibilité, le présent rapport renonce à utiliser constamment aussi bien la forme féminine que la forme masculine ou les astérisques de genre. On utilise soit la forme féminine, soit la forme masculine, qui représente les personnes de toutes les identités de genre.

Le présent contenu du rapport annuel de Fundamenta Group Investment Foundation est protégé par la loi sur le droit d'auteur. Toute reproduction ou diffusion même partielle est soumise à l'accord préalable de Fundamenta Group Investment Foundation.

Le rapport annuel de Fundamenta Group Investment Foundation est également disponible en allemand. La version allemande fait foi.



Fundamenta Group Investment Foundation

Poststrasse 4a
6300 Zoug | Suisse
Téléphone +41 41 444 22 22
www.fundamentagroup-invest.ch

FUNDAMENTA | GROUP
INVESTMENT FOUNDATION