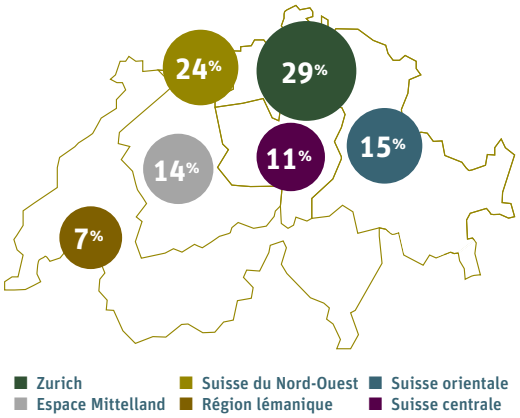
Rapport annuel 2025|2026

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

63

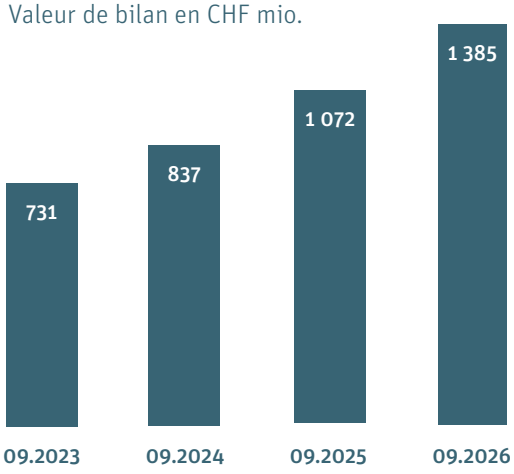
QUOTE-PART RÉSIDENTIELLE

d'après les revenus locatifs nets prévisionnels

77%

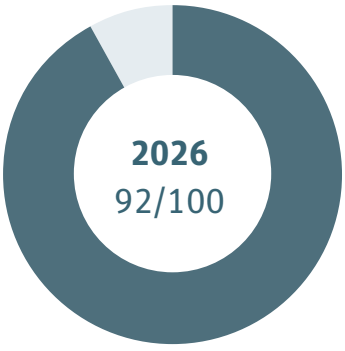
ACTIF IMMOBILISÉ

Valeur de bilan en CHF mio.



GRESB

Score et notation «Standing Investments»



★ ★ ★ ★ ★

TAUX DE PERTE SUR LOYER

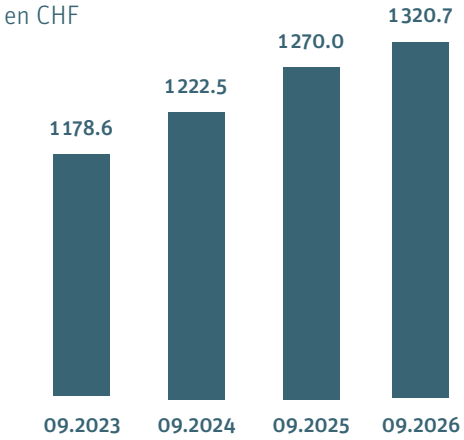
de la période

1.9%

Informations clés – finances

NAV PAR PART

en CHF



RENDEMENT DES PLACEMENTS

4.00%

RENDEMENT DU CASH-FLOW

3.26%

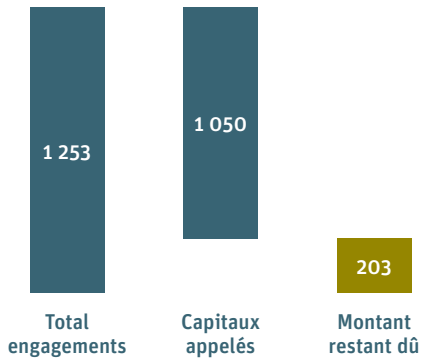
COEFFICIENT D'ENDETTEMENT

14.3%

TER_{ISA} (GAV)

0.49%

ENGAGEMENTS DE CAPITAUX ET APPELS DE CAPITAUX en CHF mio.



NOMBRE D'INSTITUTIONS DE PRÉVOYANCE

189

Chiffres clés

	30.09.2026 (01.10.2025–30.09.2026)	30.09.2025 (01.10.2024–30.09.2025)
Nombre de parts	894 167	740 025
NAV par part (groupe de placement) en CHF	1 320.74	1 269.97
Taux de perte sur loyer	1.93%	1.80%
Coefficient d'endettement	14.34%	12.13%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	80.10%	80.30%
TER_{ISA}(GAV)[1]	0.49%	0.52%
TER_{ISA}(NAV)[2]	0.61%	0.62%
Rendement des fonds propres (ROE)	4.00%	3.51%
Rendement du capital investi (ROIC)	3.72%	3.50%
Coefficient de distribution	0.00%	0.00%
Rendement de placements	4.00%	3.88%
Rendement net des constructions terminées	2.98%	3.00%
WAULT (années)	3.5	4.3

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: Rénover de manière responsable	9
Inventaire des biens du groupe de placement Swiss Real Estate	14
Rapport des experts en estimation	16
Rapport sur la durabilité	18
Modèle commercial et organisation	27
Groupe de placement Swiss Real Estate	29
Comptes annuels du groupe de placement Swiss Real Estate	30
Comptes annuels de Fundamenta Group Investment Foundation	34
Annexe aux comptes annuels	35
Impressions	44
Mentions légales	46

Le mot du président du conseil de fondation

Chers investisseurs,

Le rapport annuel de cette année met en avant un concept souvent utilisé dans notre secteur, mais rarement approfondi: la «responsabilité».

Le parc immobilier suisse est sur le point d'entamer un vaste cycle de rénovation. De nombreux immeubles d'habitation datant des années 1950 à 1980 atteignent un âge auquel des remises en état ponctuelles ne suffisent plus. Les logements sont rares, les objectifs climatiques d'ici 2050 établissent de nouvelles normes et le contexte économique et géopolitique reste difficile. En tant que conseil de fondation, nous assumons la responsabilité de nos actes dans ce contexte.

«Agis de façon que les effets de ton action soient compatibles avec la permanence d'une vie authentiquement humaine sur terre», a écrit le philosophe Hans Jonas (1903–1993) dans son ouvrage «Le Principe responsabilité». La responsabilité ne se mesure pas uniquement au résultat, mais aussi au chemin parcouru pour y parvenir. Comme dans une cordée en haute montagne, le succès ne dépend pas de la rapidité avec laquelle les plus forts atteignent le sommet, mais du fait que tout le monde y arrive en toute sécurité. Le guide de montagne planifie l'itinéraire à l'avance, étudie les différentes options et adapte le rythme au groupe. S'il est inévitable de devoir prendre un passage difficile, il assure chaque membre individuellement. C'est exactement ainsi que nous concevons le développement de notre portefeuille: les besoins des personnes qui vivent dans nos immeubles sont au cœur de chacune de nos décisions. Chaque projet repose sur une stratégie immobilière à long terme, et la résiliation reste toujours la dernière option. Lorsqu'elle s'avère inévitable, nous misons sur des délais de préparation suffisamment longs, un dialogue personnalisé et un accompagnement dans la recherche d'un logement.

Cette approche guide notre travail. Le conseil de fondation ne se considère pas comme une instance de contrôle lointaine, mais comme celle qui définit l'objectif, remet en question l'itinéraire et veille à assurer la cordée. Au sein de notre équipe, nous disposons d'un groupe de guides de montagne très expérimentés et consciencieux. La viabilité économique, l'impact environnemental et les conséquences sur les locataires ne sont pas évalués séparément, mais dans leur ensemble. Notre ambition est de mettre en œuvre les changements nécessaires de manière prévoyante, transparente et respectueuse. Étant donné que les conditions de vie des locataires et les défis de construction varient, nous ne misons pas sur des solutions standardisées, mais recherchons une solution viable au cas par cas.

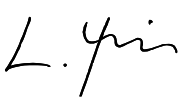


Wolf S. Seidel, président du conseil de fondation

Les résultats de l'exercice 2025/2026 confirment une nouvelle fois que nous sommes sur la bonne voie: le portefeuille immobilier s'est établi à CHF 1 384.9 mio. (année précédente: CHF 1 072.4 mio.). Lors de sa neuvième émission en août 2026, la Fondation de placement a levé des fonds supplémentaires à hauteur de CHF 203.1 mio., qui constitueront la base de la prochaine phase de croissance. Les revenus locatifs nets ont augmenté à CHF 44.1 mio. (+31.3%) et le rendement des placements s'élève à 4.00% (année précédente: 3.88%) et se situe donc dans le haut de la fourchette cible.

Notre expérience montre que la responsabilité sociale et la stabilité économique à long terme ne s'opposent pas, mais se renforcent mutuellement. Un processus de renouvellement soigneusement géré réduit les risques juridiques ainsi que ceux liés aux délais et à la réputation. Il témoigne ainsi d'une gestion professionnelle des risques. Notre approche est exigeante, mais elle aboutit à des résultats convaincants tant sur le plan humain que sur le plan entrepreneurial.

Nous sommes certains que cette attitude nous permettra de surmonter avec succès les étapes à venir. Avec vous, nos partenaires, nous souhaitons créer de la valeur durable pour la Fondation de placement, pour vous en tant qu'investisseurs et pour les personnes qui vivent dans nos immeubles. La responsabilité ne commence pas seulement sur le chantier, mais bien plus en amont.



Wolf S. Seidel
Président du conseil de fondation

Rapport de la direction

«La croissance durable naît lorsque nous investissons de manière ciblée, exploitons les potentiels existants et améliorons sans relâche la qualité de notre portefeuille.»

Ricardo Ferreira, directeur

Au cours de son septième exercice, Fundamenta Group Investment Foundation a poursuivi le développement ciblé de son portefeuille. Les bases d'une rentabilité stable à long terme ont été encore renforcées avec dix acquisitions représentant un montant total de plus de CHF 280 mio. et des projets de construction menés à bien. Des emplacements attrayants, des constructions modernes et des utilisations adaptées aux besoins garantissent l'attractivité du portefeuille locatif à long terme. Nos investisseurs bénéficient ainsi d'une base de rendement plus diversifiée, avec des entrées de fonds facilement prévisibles et des conditions favorables à la préservation de la valeur à long terme. La pénurie persistante de logements en Suisse souligne l'importance de la priorité que nous accordons aux logements susceptibles d'être loués à long terme.

Les acquisitions concernent principalement des immeubles d'habitation neufs ne nécessitant que peu de travaux de rénovation à court terme. Le portefeuille a été complété par un immeuble situé dans un quartier en plein essor à Allschwil (BL) ainsi qu'un immeuble à usage mixte entièrement rénové au cœur de la vieille ville de Saint-Gall. À l'exception de l'immeuble situé à Meilen (ZH), tous les biens acquis disposent d'une production de chaleur sans énergie fossile et contribuent ainsi à la réduction des émissions de CO_2. Le bien immobilier de Meilen présente un potentiel de développement à court et moyen terme. Le nouveau bâtiment situé à Dachsen (ZH) respecte notre principe de «Aging in Place».

Les projets de Steinhausen (ZG), Hunzenschwil (AG) et de la Wildbachstrasse à Zurich ont été menés à bien dans le respect des spécifications approuvées. Les coûts y ont été largement inférieurs aux budgets approuvés, tandis que les loyers perçus ont dépassé les loyers de marché prévus. Au cours du prochain exercice, ces trois projets contribueront pour la première fois au résultat sur l'ensemble de l'année. Le repositionnement de l'immeuble situé Rotachstrasse à Zurich, achevé en septembre 2025, a contribué aux revenus dès l'exercice 2025/2026, tout au long de la période sous revue. Ensemble, ces investissements renforcent les revenus courants et la rentabilité à long terme du portefeuille.

NEUVIÈME ÉMISSION COURONNÉE DE SUCCÈS

En mai 2026, les engagements de capitaux issus de la huitième émission d'un montant de CHF 200 mio. ont été intégralement appelés grâce au succès des opérations d'acquisition. La neuvième émission a été clôturée avant terme le 31 août 2026. Nous considérons ces engagements de capitaux d'un montant total de CHF 203.1 mio. comme un signe clair de confiance dans notre travail. Nous tenons à en remercier nos 189 investisseurs.



Ricardo Ferreira, directeur

AUGMENTATION DU PORTEFEUILLE ET DE LA VALEUR AU BILAN

Au 30 septembre 2026, le portefeuille immobilier du groupe de placement Swiss Real Estate comprenait un total de 63 biens, dont trois projets de repositionnement à Zurich, Dietikon (ZH) et Richterswil (ZH).

La valeur au bilan des 63 immeubles (année précédente: 53 immeubles) s'élevait à CHF 1 384.9 mio. à la date de clôture du bilan (année précédente: CHF 1 072.4 mio.). 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 2.63% (année précédente: 2.69%).

RENDEMENT DES PLACEMENTS DANS LA PARTIE SUPÉRIEURE DE LA FOURCHETTE

Au cours de l'exercice sous revue, l'expansion du portefeuille a entraîné une hausse des revenus locatifs nets de 31.3% pour atteindre CHF 44.1 mio. (année précédente: CHF 33.6 mio.). La part des logements dans les revenus locatifs nets prévisionnels est passée à 77% et se situe donc dans la fourchette stratégique du groupe de placement Swiss Real Estate. Grâce à une gestion active et à des investissements ciblés lors des relocations, le taux de perte sur loyer est resté à un bas niveau, à 1.93% (année précédente: 1.80%). À la fin de l'exercice, le coefficient d'endettement du groupe de placement s'élevait à 14.34% (année précédente: 12.13%). La quote-part des charges d'exploitation TER_{ISA} (GAV) a baissé à 0.49% (année précédente: 0.52%) et se situait ainsi à nouveau nettement en dessous de la valeur cible définie.

La réévaluation du portefeuille immobilier au 30 septembre 2026 a donné lieu à un gain en capital non réalisé de CHF 9.3 mio. au cours de la période sous revue (année précédente: CHF 7.1 mio.). En conséquence, les impôts différés sur les plus-values immobilières ont, pour la première fois, dû être pris en considération dans les comptes. Cette évolution positive de la valeur s'explique notamment par des investissements ayant généré de la plus-value dans les deux projets de repositionnement achevés ainsi que par l'évolution favorable du marché. La création de valeur active au sein du portefeuille immobilier, associée à une stratégie d'acquisition fructueuse, représente un pilier essentiel de la stratégie d'investissement et a fait ses preuves, même dans un contexte économique difficile.

Le résultat net de l'exercice a nettement progressé à CHF 37.1 mio. (année précédente: CHF 29.5 mio.) et sera, comme l'année précédente, réinvesti (capitalisation). La fortune nette a franchi pour la première fois la barre du milliard et s'élevait à CHF 1 181.0 mio. à la fin de la période sous revue (année précédente: CHF 939.8 mio.), ce qui correspond à une valeur d'inventaire par part de CHF 1 320.74 (année précédente: CHF 1 269.97). Le rendement des placements pour le septième exercice s'élève à 4.00% (exercice précédent: 3.88%) et se situe donc dans le haut de la fourchette cible. Le rendement du cash-flow corrigé des effets de valorisation a progressé de 3.10% à 3.26%.

DES PROGRÈS MESURABLES CONSTATÉS EN MATIÈRE DE DURABILITÉ

Les progrès réalisés en matière de durabilité confirment la mise en œuvre cohérente de notre stratégie à long terme. Dans le cadre de l'évaluation GRESB 2026, le portefeuille existant a obtenu 92 points sur 100, contre 77 l'année précédente, ce qui lui a valu la note maximale de cinq étoiles. Au cours de l'exercice sous revue, nous avons poursuivi le développement de notre stratégie de durabilité pour 2026–2030 et l'avons affinée. Au cours de l'année civile 2025, l'intensité des émissions de CO_2 était inférieure à la valeur cible de la trajectoire de réduction.

L'enquête menée auprès des locataires l'année dernière confirme leur haut niveau de satisfaction et fournit des pistes précieuses pour la gérance. Sous la devise Insights de cette année, «Rénover de manière responsable», nous allions des rénovations économiquement viables et respectueuses des ressources à une gestion attentive des relations avec les locataires concernés. Un dialogue à un stade précoce et un soutien concret face aux changements nécessaires sont essentiels à cet égard. Cette approche ancre la responsabilité sociale au cœur de notre action, conjointement avec le principe «Aging in Place». Vous trouverez de plus amples informations dans le Rapport sur la durabilité (page 18) et dans l'article Insights (page 9).

PERSPECTIVES DE CROISSANCE

L'effet en année pleine des récentes acquisitions et des projets clôturés ainsi que les développements lancés entraînent une nouvelle hausse des revenus locatifs nets prévisionnels. Au cours du nouvel exercice, ceux-ci dépasseront pour la première fois CHF 52 mio., avec un potentiel de croissance supplémentaire à moyen terme, sous réserve du respect des calendriers et des objectifs de location. Avec les projets de Dietikon, Zurich et Richterswil, la croissance organique gagne en importance. Les importants afflux de capitaux en 2026 et le niveau élevé des prix sur le marché des transactions exigent une discipline d'investissement rigoureuse. Dans la perspective de 2027, nous suivons attentivement les incertitudes géopolitiques, l'évolution de l'inflation et des taux d'intérêt ainsi que le rapport entre prix de transaction et évaluations immobilières.



Christian Gätzi, directeur adjoint

«Certains investissements ne nous conviennent pas. Ce qui est déterminant, c'est leur contribution à la création de valeur à long terme pour nos investisseurs.»

Christian Gätzi, directeur adjoint

Notre solide pipeline d'acquisitions nous permet de continuer à enrichir notre portefeuille de manière ciblée. À la fin de la période sous revue, nous avons acquis un immeuble neuf à Bazenheid (SG), dont l'authentification et le transfert de propriété ont eu lieu le 30 octobre 2026. Avec ses logements sans obstacle et son centre d'hébergement et de soins géré par Tertianum, il renforce notre approche du «Aging in Place». Ne figurant pas encore dans l'inventaire des biens au 30 septembre 2026, il sera comptabilisé pour la première fois lors de la prochaine période sous revue. D'autres opportunités d'acquisition attrayantes sont à l'étude.

Notre croissance reste axée sur la qualité, la rentabilité à long terme et nos objectifs de durabilité. Nous investissons de manière sélective tout en exploitant progressivement le potentiel du portefeuille existant. Chaque investissement est évalué en fonction de son impact sur le rendement, le risque et les besoins futurs de renouvellement de l'ensemble du portefeuille. Nous remercions chaleureusement nos investisseurs pour leur confiance ainsi que le conseil de fondation et nos partenaires pour leur collaboration constructive.

Rénover de manière responsable

Le parc immobilier suisse est sur le point d'entamer un vaste cycle de rénovation. Une grande partie des immeubles d'habitation a été construite entre les années 1950 et 1980 et atteint progressivement un âge où des rénovations importantes s'imposent au niveau de l'enveloppe et de la technique du bâtiment ainsi que de l'approvisionnement en énergie. Dans le même temps, l'offre de logements reste insuffisante dans de nombreuses régions, tandis que les exigences en matière de densification, de qualité de vie et de responsabilité sociale ne cessent de croître. La Confédération et les cantons ont en outre pour objectif de rendre le parc immobilier plus respectueux du climat d'ici 2050, raison pour laquelle les exigences en matière d'efficacité énergétique et de compatibilité climatique augmentent. Pour les placements immobiliers orientés sur le long terme, la mission consiste donc à développer les bâtiments en portefeuille de manière prévoyante et avec discernement.

Le groupe de placement Swiss Real Estate dispose d'un portefeuille immobilier largement diversifié et axé sur le logement. Outre les immeubles en portefeuille offrant des perspectives de rendement durable, la stratégie de placement comprend des projets ciblés de repositionnement et de développement. Cette combinaison permet de garantir la qualité et la rentabilité du portefeuille à long terme, d'adapter les biens immobiliers en portefeuille à l'évolution des besoins et, dans la mesure du possible, de créer des logements supplémentaires.

La stratégie d'investissement définie par le conseil de fondation et la stratégie de développement durable élaborée conjointement constituent le fondement de notre action. En tant que gestionnaires d'actifs, nous traduisons ces prescriptions en mesures concrètes pour nos biens et veillons à ce qu'elles soient mises en œuvre de manière rigoureuse tout au long de leur cycle de vie. Il ne s'agit pas seulement du résultat de la construction, mais aussi de la manière dont les changements sont préparés, évalués et mis en œuvre.

NOTRE CADRE D'ORIENTATION STRATÉGIQUE

La viabilité économique, l'impact environnemental et la responsabilité sociale sont des éléments essentiels de toute décision relative à un projet immobilier. Ils ne sont pas évalués isolément ou l'un après l'autre, mais pris en compte conjointement dans la stratégie à long terme d'un bien immobilier.

Sur le plan social, l'accent est mis sur une offre de logements adaptés aux besoins, des emplacements de qualité et une attitude respectueuse à l'égard des locataires. La dimension économique englobe un résultat opérationnel solide, des coûts de cycle de vie optimisés, ainsi que l'attractivité sur le marché et la pérennité de la valeur à long terme des biens immobiliers. Sur le plan écologique, l'accent est mis sur un approvisionnement en chaleur respectueux du climat, sur la réduction de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre ainsi que sur une utilisation respectueuse des ressources des bâtiments en portefeuille et des nouveaux matériaux de construction.



Rénovation énergétique complète à Steinhausen (ZG) avec un approvisionnement en chaleur durable, des installations photovoltaïques et d'électromobilité, pour une meilleure qualité de vie et une valeur immobilière pérenne



Repositionnement minutieux d'un bâtiment historique à Zurich, comprenant la surélévation en bois et la rénovation des logements dans un esprit contemporain en vue du nouveau cycle de vie

Un mandat clair découle de ce cadre d'orientation: nous préservons et rénovons les immeubles en portefeuille lorsque cela s'avère judicieux et viable à long terme. Nous densifions, agrandissons ou remplaçons lorsque cela permet de créer des espaces de vie supplémentaires et mieux exploitables. Et nous mettons en place et communiquons les changements nécessaires aux locataires concernés dans les meilleurs délais, de la manière la plus transparente et la plus aidante possible.

Nos valeurs et nos objectifs fournissent des repères clairs et fiables à cet égard. Le succès de la mise en œuvre requiert également la flexibilité nécessaire pour répondre aux contraintes architecturales d'un bien immobilier et aux différentes situations de vie des locataires concernés.

REPENSER L'EXISTANT

Dans les années à venir, de nombreux immeubles d'habitation existants atteindront un âge auquel des remises en état ponctuelles ne suffiront plus. Les enveloppes des bâtiments, les fenêtres et les installations techniques nécessitent d'être renouvelées, les systèmes de chauffage fonctionnant aux énergies fossiles nécessitent d'être remplacés par des solutions utilisant des sources d'énergie durables et les logements nécessitent d'être adaptés aux exigences actuelles en matière de confort, de sécurité, d'accessibilité et de qualité de l'agencement.

Dans le même temps, il est nécessaire d'ajouter de plus en plus de logements supplémentaires dans les zones déjà construites. Des surélévations, des extensions, une meilleure exploitation des terrains existants et des constructions de remplacement peuvent contribuer à utiliser plus efficacement les surfaces existantes et ainsi à élargir l'offre de logements.

Que ce soit pour la rénovation, l'agrandissement ou le remplacement d'un bien immobilier, nous évaluons la situation dans une perspective de cycle de vie. Outre la consommation énergétique future, nous tenons compte de la préservation du bâtiment existant, des émissions grises, de l'utilité à long terme, de la rentabilité et du potentiel de création de logements supplémentaires. La promesse de durabilité ne repose pas ici sur une solution de construction en particulier, mais sur celle qui s'avère convaincante sur l'ensemble du cycle de vie.

C'est précisément dans un contexte de changements réglementaires, environnementaux et sociaux qu'il est essentiel d'adopter une ligne de conduite claire à long terme. Celle-ci permet de tirer parti des opportunités de développement qualitatif et de densification tout en identifiant à un stade précoce les risques associés et en les gérant activement.

LA RELOCATION COMME ULTIME RECOURS

Les rénovations complètes peuvent représenter un fardeau considérable pour les locataires. Si, en plus des surfaces, les conduites, les installations techniques, les cuisines, les salles de bains, les sols ou les agencements sont également à rénover, il n'est pas toujours sûr ou raisonnable de rester dans le logement. Le bruit des travaux, la poussière, l'absence d'installations sanitaires et les interruptions de l'approvisionnement en électricité et en eau peuvent durer plusieurs mois.

Pour nous, une relocation n'est jamais la première option, mais toujours la dernière. Avant chaque décision, nous vérifions si les travaux nécessaires peuvent être réalisés sans que les habitants n'aient à quitter les lieux, par étapes ou en procédant par permutations au sein d'un même bien immobilier ou d'un portefeuille. Ce n'est que si ces solutions ne s'avèrent pas convaincantes au niveau de la sécurité, de la faisabilité, du déroulement des travaux, des coûts ou de l'impact sur le développement durable qu'une relocation intégrale du bail sera envisagée.

Une rénovation responsable commence par une réflexion prospective et une action ciblée. Il est indispensable de disposer d'une stratégie immobilière suffisamment élaborée et solide avant de prendre des mesures de grande envergure à l'égard des locataires. Les besoins en matière de construction, les différentes options de projet, la possibilité d'obtenir les autorisations nécessaires, le calendrier et les répercussions sur les locataires doivent être soigneusement examinés.

La résiliation n'est donc jamais le point de départ du processus, mais l'ultime maillon d'une chaîne de décisions cohérente, lorsqu'elle est inévitable.

LE TEMPS OUVRE DES PERSPECTIVES D'ACTION

Pour les personnes concernées, un déménagement forcé signifie bien plus que la simple résiliation d'un contrat de bail. Cela peut bouleverser l'environnement familier, les relations sociales, les trajets pour se rendre à l'école ou au travail ou encore la proximité de son entourage.

Le temps est donc un facteur essentiel. Lorsque des projets sont concernés, nous prévoyons des délais de préavis aussi longs que possible, en général 18 à 24 mois, voire plus. Cela permet aux locataires concernés de mettre de l'ordre dans leur situation personnelle et de rechercher une solution adaptée à long terme sans être soumis à une pression temporelle inutile.

Des dates de départ flexibles, la possibilité de résilier un contrat avant terme sans pénalité et une approche pragmatique face aux situations de chacun offrent une marge de manœuvre supplémentaire. Si le début des travaux d'un projet venait à être retardé, nous recherchons également des solutions viables pour prolonger les délais de préavis.

LE DIALOGUE PERSONNEL AIDE À TROUVER SES REPÈRES

Une communication transparente commence par une explication claire des raisons pour lesquelles une intervention est nécessaire, des alternatives qui ont été examinées et de la suite du processus. En fonction de l'ampleur et de la complexité d'un projet, nous informons les locataires par écrit, dans le cadre d'une séance d'information ou lors d'entretiens personnels.

Nous indiquons clairement ce qui a été décidé, ce qui est encore à l'étude et quand d'autres informations peuvent être attendues. Un interlocuteur clairement désigné accompagne le processus, répond aux questions et coordonne les offres d'aide.

Les administrations mandatées jouent un rôle particulier. Elles sont en contact direct avec les locataires, connaissent bien la situation sur place et jouent un rôle essentiel de trait d'union entre le propriétaire, le gestionnaire d'actifs et les résidents.

PARTICIPATION ACTIVE À L'ORGANISATION DU LOGEMENT DE REMPLACEMENT

La recherche d'un nouveau logement n'est pas entièrement confiée aux locataires concernés. Nous regroupons plutôt les possibilités à disposition: nous proposons des appartements disponibles ou qui le deviendront prochainement au sein de notre propre portefeuille, des offres provenant d'autres parcs immobiliers que nous gérons, mais aussi des offres du réseau de gestionnaires partenaires, de propriétaires institutionnels et de prestataires spécialisés dans le logement.

À mesure que notre portefeuille s'étoffe, nos possibilités d'action s'élargissent. Un portefeuille plus large, une collaboration étroite avec les administrations partenaires et le réseau du gestionnaire immobilier facilitent le regroupement des offres disponibles et l'examen de solutions adaptées au-delà des biens immobiliers individuels. Pour nous, la croissance ne signifie donc pas seulement d'élargir notre base de revenus, mais aussi de disposer de possibilités supplémentaires pour assumer concrètement nos responsabilités.

En fonction des besoins, nous apportons notre soutien pour les dossiers de candidature, les lettres de recommandation et les visites, et nous aidons à surmonter les obstacles administratifs et numériques. Pour les personnes âgées ou à mobilité réduite, il peut également être judicieux de trouver un logement adapté à leur âge ou une forme de logement plus adaptée. Il est également possible d'envisager des aides au déménagement en fonction du projet et de la situation de chacun.

Dans les processus de relocation que nous avons accompagnés jusqu'à présent, des solutions viables ont pu être trouvées pour tous les locataires concernés. Nous continuerons à poursuivre cet objectif à l'avenir et à perfectionner sans cesse nos outils grâce à un portefeuille et un réseau en constante expansion.

À CHAQUE SITUATION SA SOLUTION

La situation de chaque foyer est différente. L'âge, les problèmes de santé, une situation financière tendue, des enfants fortement attachés à leur école et à leur quartier ou encore des obstacles linguistiques et numériques peuvent considérablement compliquer la recherche d'un logement.

Nous souhaitons identifier ces situations à un stade précoce et apporter un accompagnement personnalisé. Cela nécessite des responsabilités clairement définies, de la discrétion et, si nécessaire, une collaboration avec des proches, des centres de conseil, les services sociaux ou des organisations spécialisées. L'objectif n'est pas d'apporter une solution standard schématique, mais d'offrir une perspective viable adaptée à chaque situation de vie.



1. STRATÉGIE IMMOBILIÈRE

Définir avec soin les besoins en matière de construction, les perspectives à long terme et les objectifs du projet.



3. DIALOGUE ET SOUTIEN

Informer les locataires très tôt, leur laisser du temps et les accompagner activement dans la mise en œuvre de solutions concrètes.



2. VÉRIFIER LES DIFFÉRENTES OPTIONS

Examiner systématiquement les possibilités de rénovation sans déménagement, de réalisation par étapes, de réaménagement, d'agrandissement ou de remplacement.



4. MISE EN ŒUVRE DURABLE

Améliorer la qualité de vie, réduire les émissions et créer des logements restant attractifs sur le marché sur le long terme.

Les locataires sont informés très tôt et en toute transparence du projet, du calendrier et des prochaines étapes. Des interlocuteurs clairement identifiés, un délai suffisant et un accompagnement personnalisé permettent de s'orienter et de trouver des solutions viables.

Lorsque la taille des logements, le niveau des loyers et les délais le permettent, nous étudions également les possibilités de retour ou de location anticipée. Un retour ne peut toutefois être envisagé que si le nouveau logement correspond effectivement à la situation personnelle et financière des anciens locataires. C'est pourquoi nous communiquons en toute transparence sur les conditions et possibilités correspondantes.

LA RESPONSABILITÉ CRÉE DE LA VALEUR À LONG TERME

Un processus de rénovation mené avec soin n'est pas seulement l'expression d'une responsabilité sociale, il fait également partie intégrante d'une gestion professionnelle des risques. Une planification du projet à un stade précoce, des décisions transparentes et un accompagnement fiable des locataires améliorent la qualité de la planification et contribuent à réduire les risques juridiques et ceux liés aux délais et à la réputation.

La responsabilité sociale et la stabilité économique à long terme ne sont pas incompatibles. Elles sont mutuellement liées.

Une gestion d'actifs responsable ne se mesure pas uniquement aux biens immobiliers qui voient le jour à l'issue d'une rénovation. Elle se mesure également à l'aune de la manière dont ce parcours est organisé: planifié avec prévoyance, évalué avec rigueur sur le plan technique et dans le respect des personnes directement concernées.

Nos valeurs et nos objectifs à long terme restent inchangés, tandis que la mise en œuvre concrète tient compte des spécificités de chaque bien immobilier et des différentes situations de vie. Nous associons ainsi stabilité économique, impact environnemental et responsabilité sociale et créons de manière durable de la valeur pour la Fondation de placement, ses investisseurs et les personnes qui résident dans nos immeubles.



Zurich, Wildbachstrasse 20

Inventaire des biens du groupe de placement 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 m²	SL[4] en m²
CONSTRUCTIONS TERMINÉES (Y C. TERRAINS)									
PROPRIÉTÉS RÉSIDENTIELLES									
Aarberg, Erlachstrasse 1/3	01.05.2025	10 660	0.77	407	3.19	2013	–	4 014	1 866
Aarburg, Strickereistrasse 2a–c/10/12	12.12.2025	73 380	5.30	2 263	2.07	2017/ 2020	–	3 174	9 147
Affoltern am Albis, Zeughausstrasse 25a–c/27a–b/29a–b	01.09.2023	41 000	2.96	1 308	1.51	1983	2016	8 905	5 188
Basel, Klingelbergstrasse 19	01.05.2020	9 880	0.71	400	25.00	1955	2014	361	769
Bern, Aarhaldenstrasse 4/6/8, Sandrainstrasse 107/109/111	01.05.2023	24 500	1.77	1 052	2.55	1964	2003	6 163	4 617
Carouge, Avenue de la Praille 28	01.12.2021	15 660	1.13	432	–	1912	–	328	1 324
Dachsen, Dorfstrasse 20a–c	01.07.2026	21 200	1.53	784	–	2025		3 434	2 525
	12.12.2025	44 120	3.19	1 430	2.14	2021		9 129	6 000
Derendingen, Spiegelbergstrasse 8/10/12/14	10.02.2022	14 620	1.06	472	1.70	2018	–	3 434	1 842
Dietikon, Breitistrasse 9/11	15.06.2025	12 000	0.87	403	–	1963	2010	1 740	1 630
Ebikon, Höchweidstrasse 2/4/6/8	17.12.2020	13 110	0.95	488	1.76	1969	1998–1999	4 841	2 134
Einsiedeln, Bodenluegeten 6/8	08.07.2021	17 750	1.28	617	0.04	2002	–	3 238	2 723
Fahrwangen, Bahnhofstrasse 30/32a/32b/34/36	01.01.2025	33 760	2.44	1 258	3.16	2019	–	4 753	5 291
Frauenfeld, Kehlhofstrasse 1/3, Bahnhofstrasse 100, Zürcherstrasse 249	19.06.2023	26 400	1.91	863	1.26	2023	–	2 089	3 232
Frenkendorf, Fasanenstrasse 26/28	30.09.2020	8 260	0.60	322	2.17	1965	2015	1 700	1 283
Genf, Rue de Berne 12	01.10.2022	11 710	0.85	320	–	1900	2013	174	866
Gland, Rue Mauverney 2	01.05.2022	9 470	0.68	298	0.05	2021	–	920	581
Glattfelden, Neu Letten 1–7	01.07.2024	34 060	2.46	1 276	0.29	1860[5]	2007	23 448	6 212
Greifensee, Burstwiesenstrasse 33/35	24.07.2024	17 670	1.28	656	4.38	1973	2024	3 326	2 501
Hausen, Römerstrasse 7a–c/9a–c	01.07.2021	31 240	2.26	1 034	1.14	2011	–	5 137	3 995
Heiden, Brunnhaldenstrasse 8/10	01.08.2026	27 600	1.99	868	0.95	2016		3 018	3 240
Herzogenbuchsee, Sägeweg 4/6/8/10/10a	12.12.2025	26 910	1.94	985	8.32	2020		4 979	4 290
Hunzenschwil, Hauptstrasse 19	19.08.2024	14 670	1.06	595	–	2026		2 011	2 083
Kölliken, Risigasse 9a/9b	01.07.2022	11 060	0.80	379	4.22	2021	–	2 662	1 573
Luzern, Ahornstrasse 10	19.07.2021	10 290	0.74	298	0.64	1930	2021	338	882
Menziken, Grossmattstrasse 3	12.12.2025	14 570	1.05	500	3.85	2024		1 827	2 008
Muri, Klosterfeldstrasse 36/38/40a–c	01.12.2020	33 900	2.45	1 168	0.68	2023	–	7 019	4 239
Neuhausen am Rheinfall, Brunnenwiesenstrasse 64	29.05.2020	9 100	0.66	333	1.45	2017	–	1 700	1 400
Pfungen, Grosswiesenstrasse 50–61/63/65/67	01.09.2023	48 710	3.52	1 985	1.45	1996	–	14 593	8 389
Reinach, Breitestrasse 36/38	15.09.2022	14 520	1.05	498	2.63	2024	–	2 751	2 011
Richterswil, Bächlistrasse 2/4/6, Zugerstrasse 41/43/45	26.06.2023	21 640	1.56	765	0.74	1964	2003	1 605	3 191
Rikon im Tösstal, Im Spiegel 2/4/6	30.11.2022	20 220	1.46	676	0.16	2010	–	4 141	2 851
Romanshorn, Salmsacherstrasse 11/11a/13/13a/13b	01.07.2025	41 310	2.98	1 392	2.29	2023	–	5 163	5 584

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 m²	SL[4] en m²
Root, Bahnhofstrasse 40	18.01.2023	12 330	0.89	384	1.08	2022	–	1 463	1 157
Rothenburg, Feldheim 30/34/36/38	01.01.2025	56 800	4.10	1 926	1.12	2016/ 2018	–	3 195	6 999
Schliern bei Köniz, Froschweg 9/11/15, Gaselstrasse 21/23	01.09.2023	28 040	2.02	1 138	0.51	1982	2015	6 254	5 440
St. Gallen, Iddastrasse 46/48/50/52	01.12.2019	6 160	0.45	271	1.12	1965	2003	3 252	1 434
Steinhausen, Zugerstrasse 5[8]	16.05.2022	20 330	1.47	684	0.53	1967	2026	1 398	1 480
Tägerwilen, Okenfinerstrasse 2a–c/4a–b	01.12.2019	25 500	1.84	1 022	0.26	2010	–	7 894	4 600
Teufenthal, Müligässli 1/2/3/4	12.12.2025	24 990	1.80	896	5.29	2017		6 988	3 933
Thalwil, Seestrasse 29/31	02.06.2021	10 090	0.73	297	–	1959	2007–2009	1 386	787
Therwil, Bahnhofstrasse 31	23.06.2022	10 360	0.75	405	3.12	1964	2007	1 798	1 781
Wetzikon, Langfurrenstrasse 54/56/58/60	26.06.2025	22 240	1.61	700	–	1984	–	6 435	3 762
Winterthur, Hirschweg 33/35	16.10.2019	27 720	2.00	799	1.87	2022	–	3 204	2 400
Zug, Industriestrasse 31	18.12.2020	15 020	1.08	396	0.42	1961	2025	631	886
Zürich, Affolternstrasse 90	01.01.2023	12 940	0.93	310	0.37	1933	2009	628	795
Zürich, Buchholzstrasse 113/115/117/119	01.12.2024	20 410	1.47	490	–	1967	–	3 288	2 115
Zürich, Mattengasse 16	18.12.2020	7 140	0.52	183	3.24	1897	2010	132	360
Zürich, Nussbaumstrasse 9	18.12.2019	19 430	1.40	456	0.19	1914	2023	416	921
Zürich, Rotachstrasse 4	09.11.2021	21 210	1.53	568	–	1938	2025	446	1 073
Zürich, Weststrasse 145	28.04.2020	19 190	1.39	486	–	1909	2023	282	1 081
Zürich, Wildbachstrasse 20[8]	01.04.2022	14 570	1.05	408	6.35	1940	2026	375	686
PROPRIÉTÉS À USAGE MIXTE									
Basel, Aeschenvorstadt 37	01.02.2024	15 770	1.14	619	0.63	1961	2015	476	1 933
St. Gallen, Löwengasse 3	01.07.2026	16 680	1.20	507	0.36	1815	2025	333	1 476
Meilen, General-Wille-Strasse 202/204	01.02.2026	11 120	0.80	331	2.72	1880/ 2009	2002	1 436	1 208
PROPRIÉTÉS COMMERCIALES									
Allschwil, Gewerbestrasse 24	01.07.2019	14 710	1.06	896	19.26	1986	2013	3 253	4 664
Allschwil, Kiesstrasse 3	13.11.2025	20 990	1.52	803	–	2020		2 026[6]	–[7]
Biel, Nidaugasse 54	16.12.2019	5 742	0.41	209	–	1887	2016	150	499
Biel, Nidaugasse 56/60	01.09.2025	20 170	1.46	772	–	1900	2010	827	2 609
Crissier, Chemin de Mongevon 2	15.12.2022	47 760	3.45	2 440	1.13	2017	–	6 383	6 002
Frauenfeld, Juchstrasse 16	01.07.2021	58 630	4.23	2 875	–	2015	–	13 568	18 432
Langenthal, Kühlhausstrasse 2	17.04.2024	27 220	1.97	1 464	–	2016	–	2 191	6 062
Morges, Grand-Rue 77	16.12.2019	6 711	0.48	307	–	1911	2017	184	566
TOTAL CONSTRUCTIONS TERMINÉES (Y C. TERRAINS)		**1 384 923**	**100.00**	**49 567**	**1.93**			**222 407**	**190 607**
TOTAL PORTEFEUILLE IMMOBILIER[8]		**1 384 923**	**100.00**	**49 567**	**1.93**			**222 407**	**190 607**

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 30.09.2026
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 Construction des différents biens immobiliers en 1860, 1957, 1964, 1965 et 2007
6 Immeuble en droit de superficie: surface = surface du bâtiment
7 Parking couvert de 508 places de stationnement
8 Le taux de propriété de l'ensemble des biens (bâtiments) est de 100%

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 2026.

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%.

wüestpartner

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 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 2026

Au 30 septembre 2026, la valeur de marché du portefeuille de 63 biens immobiliers de Fundamenta Group Investment Foundation est estimée à CHF 1'384'923'000. Il s'agit de la septième évaluation de bilan à une date de référence unique; dix biens immobiliers constituent de nouvelles acquisitions. Le taux d'escompte moyen pondéré par la valeur de marché sur l'ensemble du portefeuille est de 2.63% (net, réel), la fourchette des taux d'escompte retenus s'étendant de 2.05% à 3.40%.

Au 30 septembre 2026, les immeubles de placement déjà évalués au 30 septembre 2025 (« 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.

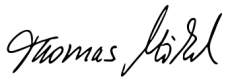
Indépendance

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 2026. Wüest Partner se décharge de toute responsabilité à l'égard de tiers.

Wüest Partner AG
Zurich, le 30 septembre 2026



Martin Schönenberger
MRICS, Partner



Thomas Möckel
Manager

wüestpartner

Rapport sur la durabilité

INTRODUCTION

Pour nous, chez 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 d'une intégration des critères ESG avec les dimensions Environmental (environnement), Social (société) et Governance (gestion d'entreprise responsable). Nous réduisons les émissions de gaz à effet de serre de notre portefeuille grâce à des mesures ciblées et visons le zéro émission nette d'ici 2050 pour les scopes 1 et 2.

Au cours du dernier exercice 2024/2025, la stratégie de durabilité du portefeuille immobilier du groupe de placement Swiss Real Estate a été revue et développée. La stratégie de durabilité 2026–2030 élaborée en collaboration avec l'asset manager a été adoptée par le conseil de fondation le 18 novembre 2025. Elle a remplacé la stratégie précédente à compter du 1er octobre 2025. Les conditions-cadres politiques, réglementaires et sectorielles actuelles ainsi que des aspects issus d'initiatives et de tendances en matière de durabilité ont été pris en compte lors de la révision. La stratégie de durabilité révisée constitue le fondement de l'amélioration continue de la performance en matière de durabilité au niveau du portefeuille et de la mise en œuvre cohérente des objectifs de durabilité définis. Dans le cadre de l'évaluation GRESB 2026 (Global Real Estate Sustainability Benchmark), le portefeuille immobilier a obtenu pour la première fois la note maximale de cinq étoiles.

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. Ainsi, l'asset manager mandaté respecte le «Code de conduite des fournisseurs» à l'échelle du groupe[1] , qui poursuit l'objectif d'une politique d'approvisionnement responsable et axée sur le client. Ce code repose sur les principes du Pacte mondial des Nations unies, sur les principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ainsi que sur la déclaration de l'Organisation internationale du travail relative aux principes et droits fondamentaux au travail.

Le code de conduite[2]établi par notre asset manager mandaté s'applique à toutes les filiales du Groupe Swiss Prime Site et en constitue le fondement institutionnel. Il traite des sujets 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 (pas d'échanges entre secteurs), activités extra-professionnelles, 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 «Integrity», une plateforme indépendante à l'échelle du groupe gérée par un prestataire externe. Le respect des règles est en outre soutenu et contrôlé par la direction ainsi que par des contrôles de conformité réguliers. Cela permet de garantir une mise en œuvre cohérente des principes d'intégrité et de responsabilité dans toutes les sociétés du groupe.

1 Code de conduite pour les fournisseurs de SPS AG.
2 Le code de conduite de SPS AG

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. C'est pourquoi nous attachons une grande importance à ce que notre asset manager s'entoure de collaborateurs qui se distinguent tant sur le plan professionnel que personnel et qui s'engagent activement à respecter notre promesse de performance. Il est tout aussi important pour nous de garantir l'égalité de traitement 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 de toute autre caractéristique personnelle.

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:

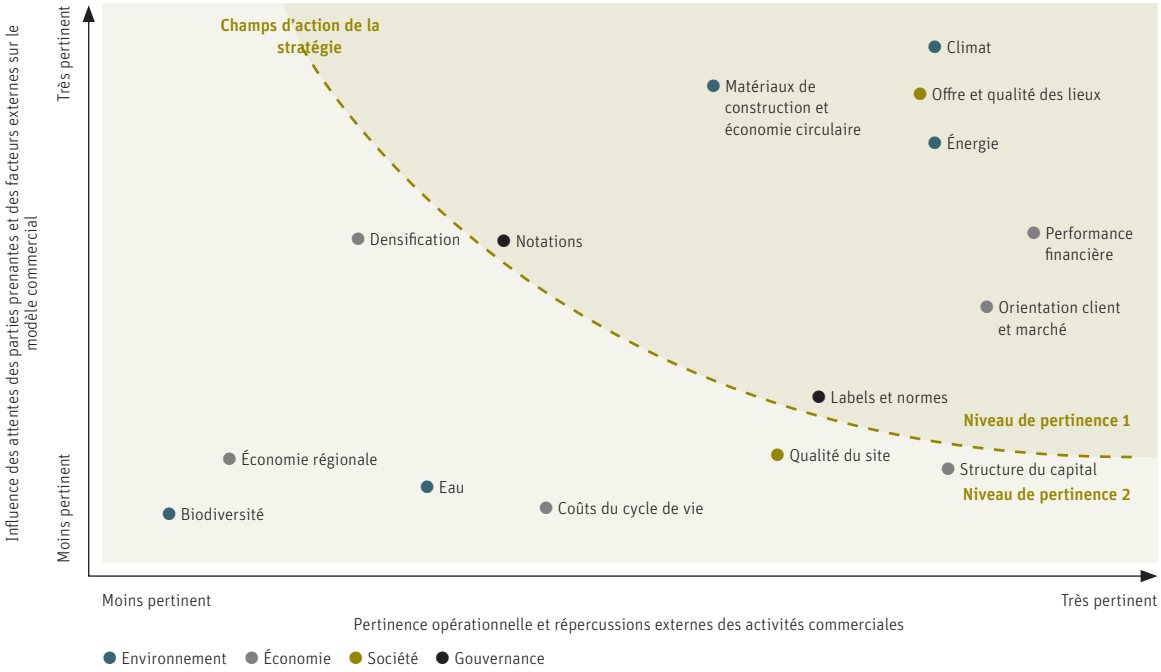
— Protection contre la discrimination, le harcèlement moral et le harcèlement sexuel
— Réglementation des horaires de travail, des absences, des vacances et des jours non travaillés
— Possibilité de formation et de perfectionnement
— Réglementation sur la rémunération, le maintien du salaire, l'assurance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

STRATÉGIE DE PORTEFEUILLE

Une stratégie globale de durabilité a été définie pour le portefeuille immobilier du groupe de placement Swiss Real Estate sur la base d'une analyse de caractères significatifs. Elle tient compte des enjeux pertinents en matière de durabilité environnementale, sociale et économique, ainsi que des attentes des parties prenantes internes et externes.

Pour la période 2026–2030, l'analyse de caractères significatifs existante a été revue et développée sur le plan méthodologique. Un large éventail de thèmes liés à la durabilité a été analysé à la lumière de l'approche ESG, y compris la gouvernance d'entreprise (Governance), et classé en trois niveaux: domaines clés de l'asset manager, les domaines clés de Fundamenta Group Investment Foundation et les champs d'action stratégiques du groupe de placement. Les domaines clés constituent la base de la mise en œuvre de la stratégie, les champs d'action stratégiques traitent des enjeux de durabilité spécifiques au portefeuille. Les champs d'action stratégiques ont été évalués du point de vue des attentes des parties prenantes et des influences externes pesant sur le modèle commercial, ainsi que de leur pertinence pour l'activité et de leur impact sur l'environnement. La matrice de pertinence qui en découle distingue deux niveaux de pertinence. Des principes stratégiques, des objectifs concrets ainsi que des directives en matière de suivi et d'établissement de rapports ont été définis pour le niveau 1, seuls des principes stratégiques ont été définis pour le niveau 2. La matrice de pertinence sert ainsi à hiérarchiser et piloter les principaux thèmes de durabilité.

La stratégie de durabilité s'inscrit dans le cadre de la gestion active des actifs et des investissements prise dans son intégralité et contribue à améliorer la performance en matière de durabilité de manière continue. La mise en œuvre opérationnelle est assurée par l'asset manager mandaté, sous la responsabilité générale de la Fondation de placement.



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.

Un rôle central est accordé aux locataires. Notre asset manager entretient des échanges réguliers avec les locataires, en collaboration avec les gérances immobilières externes. Ces échanges nous permettent d'identifier rapidement les besoins des locataires et de favoriser leur satisfaction de manière ciblée. Nous informons en amont des évolutions à venir et impliquons les locataires concernés de manière appropriée. Lorsque des changements s'imposent, nous recherchons des solutions viables et leur apportons notre soutien dans la mesure de nos moyens.

Au cours de l'exercice 2024/2025, nous avons mené pour la première fois une enquête de satisfaction complète auprès des locataires. Ces résultats constituent la base permettant de maintenir un niveau élevé de satisfaction et d'améliorer de manière ciblée la qualité de vie et l'accompagnement. Conformément à notre stratégie de durabilité, nous renouvellerons cette enquête tous les trois ans; la prochaine est prévue pour 2028.

L'enquête menée auprès des locataires montre que plus des deux tiers des personnes interrogées considèrent l'énergie solaire et les espaces verts naturels comme importants. L'extension des installations photovoltaïques prend en compte le cycle de vie des surfaces de toit concernées afin de coordonner de manière judicieuse les mesures énergétiques et les travaux de construction. Lors de l'aménagement ou du réaménagement d'espaces extérieurs, nous misons donc sur des plantations adaptées au site, des habitats à forte valeur écologique et, dans la mesure du possible, des surfaces non imperméabilisées. Nous favorisons ainsi la biodiversité et renforçons la qualité de vie. Pour environ un tiers des personnes interrogées, les stations de recharge pour véhicules électriques sont également un élément important. Nous développons progressivement l'infrastructure de recharge en fonction de la demande réelle, en tenant compte de la faisabilité technique et économique.

En ce qui concerne les thèmes de la durabilité sociale, l'accès sans obstacle au bien immobilier est la priorité pour les personnes interrogées. Près de la moitié attache également de l'importance à ce que les espaces communs extérieurs puissent être facilement utilisés. L'évaluation de nos biens immobiliers existants selon le Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) nous aide à identifier les domaines nécessitant des actions et à prioriser des améliorations ciblées. Cette norme tient compte à la fois de l'accessibilité et des possibilités de contacts sociaux à l'intérieur et à l'extérieur en tant que critères d'évaluation indépendants.

ÉCONOMIE

L'aspect économique est fondamental pour pouvoir exploiter et développer le portefeuille de manière durable en générant un rendement des placements stable à long terme, conforme au marché et qui 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 de risques transitoires[1] et qui sont susceptibles de découler de modifications des exigences réglementaires, par exemple, typiquement, un renforcement des valeurs limites plus strictes concernant les émissions de CO_2 et 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 CO_2 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 CO_2.

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 de 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 CO_2, mais aussi dans l'utilisation efficace des matériaux de construction et la prévention des déchets de construction. Pour relever ce défi, il convient de réfléchir autrement afin de boucler intelligemment les cycles, depuis la phase de fabrication jusqu'à la phase d'élimination ou de réutilisation, en passant par l'ensemble du cycle de vie. Le secteur n'en est qu'à ses débuts dans ce domaine. Conformément à la stratégie de durabilité, il est prévu d'établir un bilan écologique du cycle de vie des émissions de gaz à effet de serre liées à la construction pour les nouvelles constructions et les constructions de remplacement. Nous posons ainsi les bases nécessaires à l'évaluation des mesures relatives aux matériaux et à la construction.

Dès à présent, lorsque nous passons commande auprès de nos partenaires de construction et fournisseurs, nous veillons, dans le cadre des projets de rénovation et de nouvelle construction, à réduire au maximum l'impact environnemental, à promouvoir l'utilisation de matériaux de construction respectueux de l'environnement et peu polluants et à préserver les 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 16 septembre 2022 ainsi que sur les «Informations techniques sur les chiffres clés des fonds immobiliers» à jour de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS).

1 Les risques transitoires sont les risques liés à la transition vers une économie à faibles émissions de carbone et plus durable,

La période de référence pour les indicateurs environnementaux couvre l'année allant du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025. 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) sont calculées conformément aux bases méthodologiques actuelles du rapport CO_2e de la REIDA[1] déduites des surfaces locatives (SL). Au sein du périmètre du rapport défini pour les indicateurs environnementaux, le taux de couverture par rapport à la surface est de 100%[2]. Cela comprend 42 immeubles d'une surface de référence énergétique de 154 482 m².

Les indicateurs relatifs à l'énergie et aux gaz à effet de serre présentés ci-dessous pour l'année civile 2025 sont tirés du rapport CO_2e 2026 de la REIDA. Les émissions de gaz à effet de serre sont calculées selon l'«approche basée sur la localisation» (location-based)[3] comptabilisées. La trajectoire de réduction modélisée a été calculée et plausibilisée par pom+Consulting SA.

CONSOMMATION D'ÉNERGIE, MIX ÉNERGÉTIQUE ET ÉMISSIONS DE CO_2

INDICATEURS	Unité	2025	2024[5]
Nombre d'immeubles pris en compte pour la surface de référence	Nombre	42	37
Surface de référence énergétique SRE[1]	m²SRE	154 482	124 446
Taux de couverture	SRE-%	100.0	100.0
Consommation d'énergie	MWh/a	13 352	11 078
Intensité énergétique	kWh/m²SRE	86.4	89.0
Mazout	MWh/a	2 181	2 111
Gaz naturel	MWh/a	4 933	4 723
Chauffage à distance	MWh/a	1 498	1 496
Chaleur ambiante	MWh/a	2 150	955
Électricité pour pompes à chaleur	MWh/a	860	382
Électricité générale	MWh/a	1 730	1 411
Part d'énergie renouvelable[2]	%	38.3	29.6
Part d'énergie fossile[2]	%	57.7	66.9
Part de chaleur résiduelle/anergie[2]	%	21.0	14.4
Autoconsommation photovoltaïque	MWh/a	193	131
Injection photovoltaïque dans le réseau	MWh/a	182	206
Émissions de CO_2e	tCO²e/a	1 600	1 536
Intensité des émissions de CO_2e	kgCO²/m²SRE	10.4	12.3
Scope 1[3]	tCO²e/a	1 449	1 392
Scope 2[4]	tCO²e/a	152	143
Consommation d'eau	m³	116 313	96 401
Intensité hydrique	m³/m²SRE	0.75	0.77

1 Surface de référence énergétique
2 Part d'énergie renouvelable + part d'énergie fossile + part d'énergie nucléaire (non représentée ici) = 100 % «La part de chaleur résiduelle/anergie est à considérer comme un indicateur distinct»
3 Émissions directes générées par le bien immobilier lui-même (p. ex. combustion de combustibles fossiles).
4 Émissions indirectes générées lors de la production de l'énergie achetée.
5 Les indicateurs environnementaux 2024 diffèrent de ceux figurant dans le rapport de l'exercice précédent. Pour le présent rapport, les exercices précédents ont été recalculés sur la base des données actuelles ainsi que d'une base de données plus précise. En outre, REIDA utilise des facteurs d'émission spécifiques à chaque année (électricité et chauffage à distance). En raison du décalage temporel dans la disponibilité des données, REIDA utilise les facteurs de l'année précédente pour l'année de reporting en cours. Pour les années de reporting antérieures, les facteurs spécifiques à chaque année sont utilisés. Les facteurs d'émission et les valeurs d'émission de l'année de reporting en cours sont donc provisoires.

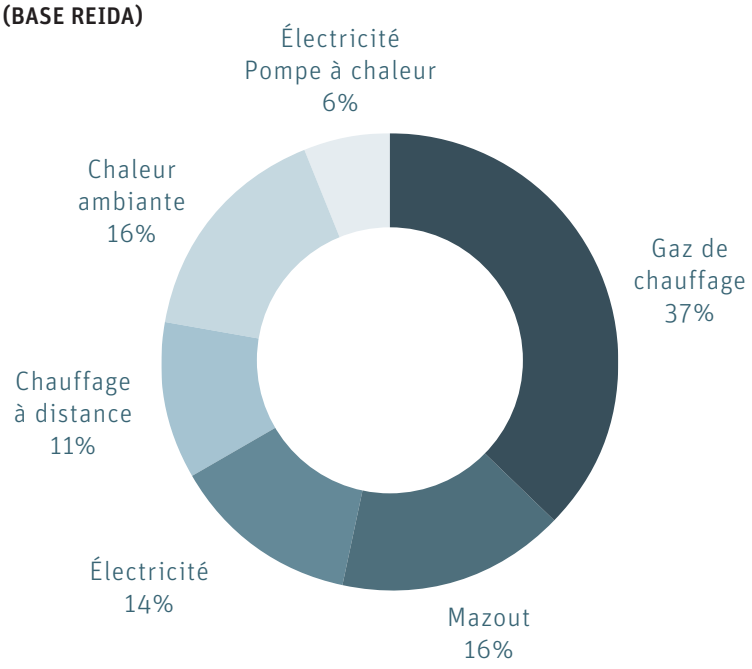
Remarque: les indices environnementaux ne font pas partie du rapport annuel révisé.

1 Rapport CO_2e de la REIDA, bases méthodologiques.
2 Sont prises en compte toutes les constructions terminées selon l'inventaire des biens qui ont été achetées avant la date de référence du 01.01.2025 et qui n'étaient pas classées comme projet de construction ou de développement durant l'année civile 2025.
3 Dans le cadre de l'approche basée sur la localisation, on utilise les facteurs moyens suisses prescrits par la REIDA pour les sources d'énergie raccordées au réseau; les produits énergétiques achetés individuellement ne sont donc pas évalués séparément.

La consommation totale d'énergie – hors électricité locative – des constructions terminées du groupe de placement Swiss Real Estate exprimée en données corrigées des variations climatiques au cours de la période considérée s'élève à 13 352 MWh[1]. Les émissions cumulées de CO_2e s'élèvent à 1 600 t, dont 1 449 t d'émissions Scope 1 (gaz naturel, mazout) et 152 t d'émissions Scope 2 (électricité, chauffage urbain). Conformément à la feuille de route de réduction des émissions de CO_2, 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 du chauffage et des optimisations d'exploitation.

Les indices environnementaux confirment l'efficacité de notre stratégie de durabilité et démontrent que les investissements continus dans la décarbonation du portefeuille et l'optimisation de l'efficacité énergétique produisent les effets escomptés. Il convient de souligner tout particulièrement la réduction significative de l'intensité des émissions de CO_2 (–16.0%) et de l'intensité énergétique (–2.9%) ainsi que la part accrue des énergies renouvelables (+8.7 points de pourcentage), ce qui souligne de manière impressionnante l'efficacité des mesures engagées. La baisse des émissions de CO_2 s'explique à la fois par un effet like-for-like et par des changements dans le portefeuille. Les immeubles acquis en 2024 et intégrés pour la première fois dans le périmètre du rapport en 2025 présentent globalement une intensité d'émissions de CO_2e inférieure à la moyenne.

MIX ÉNERGÉTIQUE (BASE REIDA)



INTENSITÉ DE CO_2 ET INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE

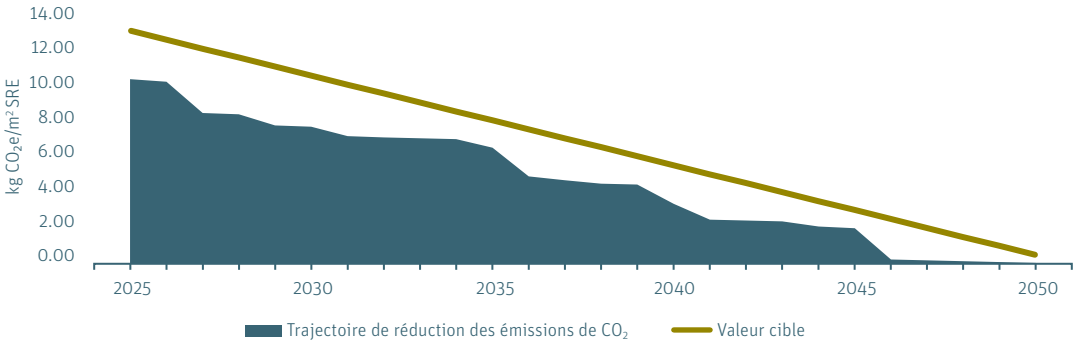
Nous visons l'objectif zéro émission nette pour nos émissions de CO_2 liées à nos activités, conformément à l'Accord de Paris sur le climat. Nous partons du principe d'une décarbonation future de la production d'électricité (diminution de la part de CO_2 dans le mix électricité et chauffage urbain au fil du temps). Les émissions de CO_2 restantes qui sont dues à des parts d'énergies fossiles dans l'approvisionnement par conduites 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. La trajectoire de réduction du portefeuille immobilier vise l'objectif de zéro émission nette d'ici 2050 pour l'intensité en CO_2.

La valeur effective du portefeuille immobilier pour la période sous revue est de 10.4 kg CO_2/m^2 SRE[2]. Cela correspond à une réduction de l'intensité de CO_2e d'environ 16% par rapport à l'année précédente (12.3 kg CO_2/m^2 SRE)[3].

1 Après écarts de température cumulés (ETC).
2 Les intensités énergétiques sont calculées dans le rapport CO_2e de la REIDA, y compris les quantités d'énergie de la chaleur ambiante pour le fonctionnement de la pompe à chaleur
3 L'intensité en CO_2 figurant dans le rapport annuel 2024/2025 (12.3 kg CO_2/m^2 SRE) a été légèrement corrigée a posteriori en raison d'ajustements rétroactifs de facteurs de conversion

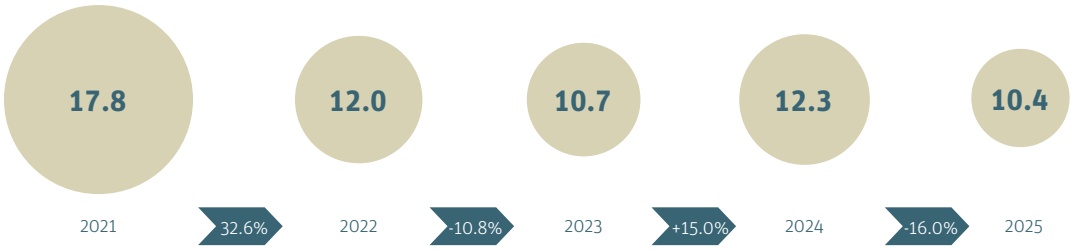
La valeur effective de l'intensité en CO_2 est à tout moment inférieure aux valeurs escomptées de la trajectoire de réduction. La mise en œuvre systématique de la stratégie de durabilité pour le portefeuille du groupe de placement Swiss Real Estate et les stratégies de biens immobiliers définies permettent 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.

TRAJECTOIRE DE RÉDUCTION DE L'INTENSITÉ EN CO_2



INTENSITÉ EN CO_2

en kg CO_2e/m² SRE



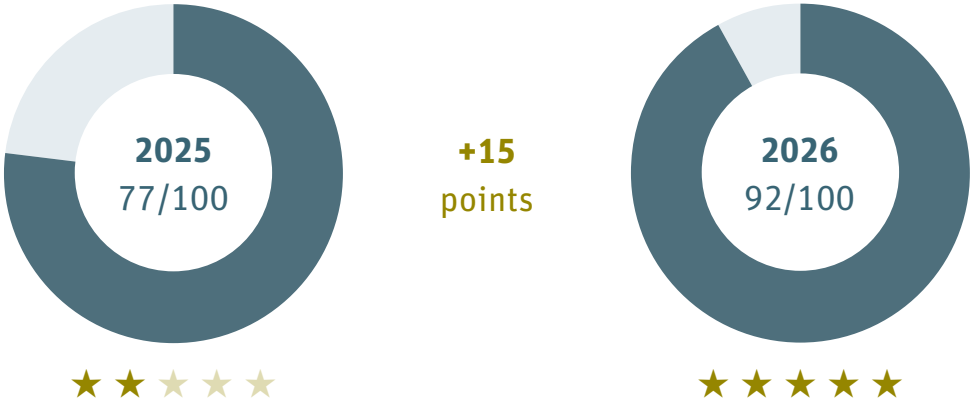
NOTATIONS ESG

GRESB

Lors de l'évaluation GRESB 2026, le portefeuille existant (Standing Investments) a obtenu 92.4 points sur 100, contre 77.3 points l'année précédente. Cette progression de 15.1 points a permis d'obtenir une note de cinq étoiles, contre deux l'année précédente. L'objectif de trois étoiles fixé dans la stratégie de durabilité pour 2030 a donc déjà été dépassé. L'enquête auprès des locataires et les mesures d'optimisation qui en découlent ainsi que l'évaluation d'une partie du portefeuille immobilier selon le SSREI constituent des bases essentielles pour le développement futur de notre gestion de la durabilité.

SCORE ET NOTATION EN COMPARAISON ANNUELLE

Score et notation du GRESB «Standing Investments»



SSREI

Dans le cadre de notre stratégie de durabilité 2026–2030, nous enregistrons et améliorons la qualité des bâtiments en nous appuyant sur des labels de durabilité et des systèmes d'évaluation reconnus. D'ici 2030, 80% des immeubles du portefeuille, mesurés sur la base de la surface locative (SL), devront disposer de labels et/ou de certifications de durabilité reconnus. Vingt immeubles existants ont fait l'objet d'évaluations selon le SSREI (Swiss Sustainable Real Estate Index). L'évaluation selon le SSREI porte sur la performance en matière de durabilité des biens immobiliers en portefeuille dans les domaines environnemental, social et économique et constitue une base pour le développement systématique de la gestion de la durabilité et de l'établissement des rapports.

PACTA

Au cours de la période sous revue, l'asset manager a participé avec Fundamenta Group Investment Foundation au test climatique PACTA (Paris Agreement Capital Transition Assessment). Ce test visant à évaluer la compatibilité climatique de portefeuilles immobiliers a été réalisé par l'Office fédéral de l'environnement (OFEV) et le Secrétariat d'État aux questions financières internationales (SFI). Avec le test climatique PACTA, la Confédération souhaite analyser et évaluer périodiquement les effets des efforts climatiques volontaires du secteur financier suisse.

PRI

Swiss Prime Site Solutions AG est signataire des Principes pour l'investissement responsable (PRI) depuis novembre 2022. Fundamenta Group Investment Foundation suit une approche d'investissement responsable et applique les principes des PRI par l'intermédiaire de son asset manager externe, qui est signataire des PRI et publie régulièrement des rapports conformément au cadre de reporting des PRI.

DURABILITÉ DANS LES PROJETS DE CONSTRUCTION ET DANS LES BIENS EXISTANTS – EXEMPLES CHOISIS

En rénovant de manière ciblée nos biens immobiliers en portefeuille, nous allions l'amélioration de la qualité de vie à une meilleure efficacité énergétique et au maintien à long terme de la valeur du portefeuille. Les repositionnements prévus sur la Breitistrasse à Dietikon, la Bächlistrasse à Richterswil et la Buchholzstrasse à Zurich illustrent parfaitement cette approche. Outre la rénovation énergétique et architecturale, l'accent est mis sur des agencements adaptés aux besoins, une technique du bâtiment moderne et des espaces extérieurs attrayants.

DIETIKON, BREITISTRASSE

La rénovation complète prévue comprend la remise à neuf de l'enveloppe du bâtiment, des fenêtres et du toit plat, ainsi que des installations techniques du bâtiment, des cuisines et des salles d'eau. Des agencements optimisés avec des espaces de vie et de repas ouverts et des espaces extérieurs privés réaménagés visent à améliorer la qualité de vie. Avec le passage prévu au chauffage urbain, nous jetons les bases d'une réduction des émissions de gaz à effet de serre liées à notre activité. Par ailleurs, l'accessibilité sans obstacle et la qualité de vie dans les espaces extérieurs communs doivent être améliorées.

RICHTERSWIL, BÄCHLISTRASSE

Ce repositionnement global vise à rénover l'immeuble sur le plan énergétique et celui de la construction et à l'orienter vers une utilisation résidentielle attrayante à long terme. Sont prévus un démantèlement jusqu'au gros œuvre, l'optimisation des agencements des logements ainsi que la rénovation des cuisines, des salles de bains et des installations techniques. Une pompe à chaleur air-eau doit remplacer la production de chaleur fossile existante; la distribution de la chaleur se fera à l'avenir par un système de chauffage au sol. La rénovation énergétique de l'enveloppe du bâtiment et des fenêtres ainsi qu'une installation photovoltaïque viendront compléter le projet. L'agrandissement des balcons visera à offrir un confort supplémentaire. En outre, une surélévation est à l'étude afin d'exploiter le potentiel de logements supplémentaires dans le parc existant.

ZURICH, BUCHHOLZSTRASSE

La rénovation complète prévue associe la modernisation énergétique à une amélioration de la disposition des logements et à une offre de logements adaptée aux besoins du marché à long terme. Outre la rénovation des aménagements intérieurs et des installations techniques, il est prévu d'isoler l'enveloppe du bâtiment, de remplacer les fenêtres et les volets roulants ainsi que de rénover ou d'agrandir les balcons. L'actuel chauffage au fioul doit être remplacé par une pompe à chaleur air-eau associée à un chauffage au sol. La rénovation du toit plat et l'installation d'un système photovoltaïque viendront compléter les mesures visant à réduire la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre.

PROJETS TERMINÉS

Les rénovations complètes achevées en 2025 de l'Industriestrasse à Zoug et de la Rotachstrasse à Zurich montrent comment il est possible de concilier le développement du parc existant avec des améliorations énergétiques. La rénovation de ces immeubles améliore la qualité de vie et l'attractivité du portefeuille locatif à long terme. L'impact des mesures énergétiques mises en œuvre devrait apparaître pour la première fois dans les indicateurs environnementaux relatifs à l'année civile 2026.

PERSPECTIVES

Avec notre stratégie de durabilité 2026–2030, nous orientons le développement de notre portefeuille immobilier selon des principes clairs et des objectifs mesurables. Au cours du prochain exercice, l'accent sera mis sur la mise en œuvre des mesures prévues et l'évaluation de leur impact. Arriver à concilier amélioration écologique, qualité d'usage élevée et viabilité économique demeure déterminant.

La poursuite de la décarbonation du portefeuille constitue une priorité majeure. Grâce aux rénovations énergétiques, au passage aux sources d'énergie renouvelables et à l'optimisation continue de l'exploitation des bâtiments, nous travaillons à la réduction de l'intensité des émissions de CO_2e liées à notre activité. Nous poursuivons ainsi résolument notre objectif de zéro émission nette pour les émissions opérationnelles des scopes 1 et 2 d'ici 2050.

En parallèle, nous étendons l'évaluation systématique de notre parc immobilier. En plus des 20 immeubles déjà évalués selon le SSREI, il est prévu d'évaluer 15 immeubles supplémentaires. Les résultats nous aident à identifier systématiquement les actions requises, à hiérarchiser les mesures et à fonder nos décisions d'investissement sur des bases solides.

Nous évaluons les progrès réalisés à l'aide d'indicateurs définis et les publions dans notre rapport annuel. Nous rendons ainsi le développement compréhensible et ancrons les objectifs de durabilité dans la gestion courante, le développement de projets et la gestion à long terme du portefeuille.

Modèle commercial et organisation

CENTRE DE COMPÉTENCES POUR LES INSTITUTIONS DE PRÉVOYANCE

Nous sommes spécialisés dans le placement d'actifs de prévoyance dans l'immobilier. Nous proposons également des services sur mesure aux institutions de prévoyance disposant d'un portefeuille immobilier propre.

Grâce à notre collaboration avec l'asset manager de Swiss Prime Site Solutions AG, les institutions de prévoyance professionnelle bénéficient d'un centre de compétences global, de l'acquisition au développement immobilier en passant par la gestion d'actifs et de portefeuille. Le conseil de fondation est composé 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 globale sur l'ensemble du cycle d'investissement immobilier. En collaboration avec d'autres partenaires, elle assure le développement durable de notre Fondation de placement.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

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

PROMESSE À L'INVESTISSEUR

Notre engagement en matière d'investissement se fonde sur les exigences fondamentales de l'art. 50, ch. 1 à 3, de l'ordonnance sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (OPP 2):

- en tant que centre de compétences immobilier pour les institutions de prévoyance, nous adoptons une approche de gestion active globale. Le portefeuille immobilier est géré activement et surveillé en permanence. De nombreuses années d'expérience, un haut niveau de spécialisation, des processus institutionnalisés ainsi qu'une grande agilité face aux changements et aux nouveaux défis constituent les fondements indispensables à cet effet.
- Sur la base d'une stratégie de placement claire et compréhensible, l'accent est mis sur la valeur et une gestion rigoureuse des risques.
- Une répartition adéquate des risques grâce à la diversification du portefeuille immobilier permet d'éviter les risques de concentration et une dilution de la performance. La stratégie de placement, avec au moins 60% de revenus locatifs issus de l'immobilier résidentiel et un mélange ciblé de projets de repositionnement et de développement, soutient cet objectif.

CONSEIL DE FONDATION

Notre conseil de fondation apporte son expertise interdisciplinaire dans les domaines de l'immobilier, de la gestion de fortune, du droit, de la prévoyance et des sciences. La fondation est présidée par 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 gestion immobilière du canton de Lucerne et de HEV IMMO AG et gestionnaire immobilier de longue date de la Caisse de pensions de Lucerne, le professeur John Davidson, responsable d'études et de projets à la Haute École de Lucerne, spécialisé dans l'immobilier et le private equity, Brigitte Hutter, partenaire chez EBP Schweiz AG disposant d'une vaste expérience en tant que représentante des propriétaires, ainsi que Daniel Kuster, membre indépendant du conseil d'administration et de fondation, et consultant. En tant qu'organe suprême de la Fondation, le conseil de fondation supervise la direction et prend toutes les décisions d'investissement.



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

DIRECTION ET GESTION D'ACTIFS

La direction est assurée par Swiss Prime Site Solutions AG. Ricardo Ferreira (Chief Operating Officer – Mandates) en est le directeur. Christian Gätzi (Chief Financial Officer) en est le directeur adjoint. La gestion des actifs est déléguée à Swiss Prime Site Solutions AG et régie par un contrat de gestion et de conseil.

Les expertes et experts de Swiss Prime Site Solutions AG proposent à leur clientèle des services complets de gestion d'actifs ainsi que des solutions sur mesure. Grâce à une approche de gestion globale, l'entreprise met son expertise au service de la création de valeur durable.

SWISS PRIME SITE SOLUTIONS AG

Services à 360° chez un même prestataire



INVESTISSEMENT

De la recherche de biens d'investissement adaptés (sourcing, examen, préparation, proposition) à la conclusion de la transaction: un processus en plusieurs étapes garantit que tous les investissements sont réalisés dans le respect des valeurs cibles et règlements définis.

DÉVELOPPEMENT ET RÉALISATION

Planification, pilotage et mise en œuvre de projets de développement et de construction tout au long du cycle de vie d'un bien immobilier: la gestion de projet intégrée garantit la qualité, le respect des coûts et des délais ainsi que des solutions durables.

GESTION D'ACTIFS ET DE PORTEFEUILLE

Gestion active et axée sur la valeur des biens immobiliers: au niveau du portefeuille et des biens, la surveillance continue est axée sur la performance, le risque et la création de valeur. Les mesures d'optimisation identifiées sont définies et mises en œuvre.

GÉRANCE

Supervision et encadrement étroit des gérants externes et des prestataires de services: une gestion active garantit l'efficacité des processus opérationnels, une qualité de service élevée et des revenus stables.

REPOSITIONNEMENT ET DÉSINVESTISSEMENT

Développement ciblé ou cession de biens immobiliers: des ajustements au niveau de l'utilisation, de la commercialisation ou des structures de construction permettent de valoriser le potentiel de valeur des biens. Les ventes sont réalisées de manière stratégique et en fonction du marché en vue d'une optimisation active du portefeuille et d'une allocation efficace du capital.

FINANCES ET CLIENT RELATIONS

Planification financière, comptabilité, controlling, gestion des risques, compliance et reporting assurés par des équipes financières dédiées. L'équipe Client Relations interne assure le maintien des relations personnalisées avec les investisseurs et un dialogue direct avec eux.

Swiss Prime Site Solutions AG est un asset manager de biens immobiliers indépendant de premier plan. L'entreprise accompagne aussi bien des fonds d'investissement collectifs que des propriétaires immobiliers institutionnels et privés à toutes les étapes de la chaîne de création de valeur. La fortune immobilière gérée s'élevait à CHF 14.8 milliards au 30.06.2026.

Groupe de placement Swiss Real Estate

VUE D'ENSEMBLE

Le groupe de placement Swiss Real Estate investit directement dans l'immobilier résidentiel et commercial en Suisse. L'investissement est axé sur les biens résidentiels. Les objectifs principaux sont la préservation et la création de valeurs durables. À cette fin, le groupe de placement poursuit une approche de gestion globale et active.

Une large diversification du portefeuille est obtenue grâce à une répartition équilibrée des investissements par région, emplacements et types d'utilisation. Une gestion immobilière active et globale garantit le respect de normes de qualité élevées et influe directement sur la rentabilité ainsi que sur la gestion systématique des risques.

Le groupe de placement a démarré ses activités opérationnelles en juin 2019 et a clôturé son septième exercice en 2026. L'entreprise poursuit son développement en permanence grâce à l'acquisition de biens immobiliers s'inscrivant dans sa stratégie. À la clôture du septième exercice (30 septembre 2026), la valeur au bilan du portefeuille immobilier s'élevait à CHF 1 384.9 mio. et était répartie sur 63 immeubles. Les biens immobiliers sont répartis sur l'ensemble du territoire suisse. À la clôture de l'exercice sous revue, la part de logements, mesurée sur la base des revenus locatifs nets prévisionnels, s'élevait à 77%.

VALEURS DE PLANIFICATION STRATÉGIQUES ET VALEURS CIBLES

QUOTE-PART RÉSIDENTIELLE Part de l'utilisation résidentielle dans les revenus locatifs totaux	**MIN. 60%**
COEFFICIENT D'ENDETTEMENT	**MAX. 33%**
RENDEMENT DE PLACEMENTS PAR AN	**3.0–4.0%**
TER_{ISA} GAV PAR AN	**MAX. 0.60%**

Comptes annuels

Exercice 2025|2026

Groupe de placement Swiss Real Estate
Compte de fortune 31
Compte de résultat 32

Fundamenta Group Investment Foundation **34**
Comptes annuels 34

Annexe
Annexe aux comptes annuels 35
Rapport de l'organe de révision 40

Compte de fortune

En milliers de CHF	Notes	30.09.2026	30.09.2025
ACTIFS			
Disponibilités		1 161	1 074
Créances à court terme		7 135	6 371
Comptes de régularisation de l'actif		450	100
FONDS DE ROULEMENT		**8 746**	**7 545**
Constructions commencées (y compris terrains)	1	–	9 807
Constructions terminées (y compris terrains)	2	1 384 923	1 062 562
IMMOBILIER		**1 384 923**	**1 072 369**
FORTUNE TOTALE		**1 393 669**	**1 079 914**
PASSIFS			
Engagements à court terme		10 649	8 442
Comptes de régularisation du passif		1 812	960
Dettes hypothécaires (y compris autres prêts et crédits à intérêt)	3	198 590	130 029
Impôts latents		1 657	671
FONDS EMPRUNTÉS		**212 708**	**140 102**
FORTUNE NETTE		**1 180 961**	**939 812**
PARTS			
Nombre de parts en circulation au début de la période sous revue		740 025	613 305
Variation durant l'exercice sous revue – souscriptions		154 143	126 720
Variation durant l'exercice sous revue – reprises		–	–
NOMBRE DE PARTS À LA FIN DE LA PÉRIODE SOUS REVUE		**894 167**	**740 025**
VALEUR D'INVENTAIRE			
Valeur en capital par part en CHF		1 269.97	1 226.93
Résultat global de l'exercice comptable par part en CHF		50.77	43.05
VALEUR D'INVENTAIRE PAR PART AVANT DISTRIBUTION EN CHF		**1 320.74**	**1 269.97**
Distribution en CHF		–	–
VALEUR D'INVENTAIRE PAR PART APRÈS DISTRIBUTION EN CHF		**1 320.74**	**1 269.97**
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE			
Fortune nette au début de l'exercice comptable		939 812	749 785
Souscriptions		195 756	158 172
Reprises		–	–
Distributions		–	–
Résultat global de l'exercice		45 393	31 855
FORTUNE NETTE À LA FIN DE L'EXERCICE		**1 180 961**	**939 812**

Compte de résultat

En milliers de CHF	Notes	01.10.2025–30.09.2026	01.10.2024–30.09.2025
Revenu locatif prévisionnel (net) (y compris charges non détachées)		44 948	34 176
Perte de produit sur locaux vides		–764	–553
Pertes d'encaissement sur loyers et créances de charges		–103	–60
REVENU LOCATIF NET	4	**44 081**	**33 563**
Maintenance		–2 578	–2 006
ENTRETIEN DES IMMEUBLES		**–2 578**	**–2 006**
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables		–394	–168
Pertes sur créances, variations de ducroires		13	–108
Assurances		–548	–441
Honoraires de gestion		–1 439	–1 101
Frais de location et de publication d'annonces		–196	–155
Impôts et taxes		–401	–333
Autres charges d'exploitation		–22	–20
CHARGES D'EXPLOITATION		**–2 986**	**–2 325**
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		**38 517**	**29 232**
AUTRES REVENUS	5	**1 795**	**1 634**
Intérêts hypothécaires		–2 450	–2 133
Autres intérêts passifs		–29	–9
Intérêts sur droits de superficie		–62	–
FRAIS DE FINANCEMENT		**–2 541**	**–2 142**
Frais d'estimation et de révision		–186	–147
Autres frais d'administration	6	–4 757	–3 770
FRAIS D'ADMINISTRATION		**–4 943**	**–3 917**
Participation des souscripteurs aux revenus courus		4 244	4 678
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus		–	–
PRODUIT/FRAIS DES MUTATIONS DE PARTS		**4 244**	**4 678**
PRODUIT NET DE L'EXERCICE COMPTABLE		**37 073**	**29 486**
GAINS/PERTES EN CAPITAL RÉALISÉ(E)S		**–**	**–**
RÉSULTAT RÉALISÉ		**37 073**	**29 486**
Gains / pertes en capital non réalisé(e)s		9 306	7 126
Compensation produit | frais des mutations de parts[1]		–	–4 678
Variations impôts latents		–986	–79
GAINS/PERTES EN CAPITAL NON RÉALISÉ(E)S		**8 321**	**2 370**
RÉSULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE COMPTABLE		**45 393**	**31 855**

1 Au cours de l'exercice sous revue, la comptabilisation de la participation des souscripteurs aux revenus courus a été adaptée. Cette adaptation est sans incidence sur le résultat, les valeurs de l'exercice précédent n'ayant pas été ajustées.

En milliers de CHF	Notes	01.10.2025–30.09.2026	01.10.2024–30.09.2025
DISTRIBUTION ET UTILISATION DU RÉSULTAT			
Produit net de l'exercice comptable		37 073	29 486
Report de l'exercice précédent		–	–
MONTANT DISPONIBLE POUR LA DISTRIBUTION		**37 073**	**29 486**
Montant prévu pour la distribution		–	–
Montant prévu pour le réinvestissement		37 073	29 486
REPORT À NOUVEAU		**–**	**–**

Comptes annuels Fundamenta Group Investment Foundation

En milliers de CHF	30.09.2026	30.09.2025
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	01.10.2025–30.09.2026	01.10.2024–30.09.2025
COMPTE DE RÉSULTAT		
REVENUS	–	–
CHARGES	–	–
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE COMPTABLE	–	–

Annexe aux comptes annuels

PRINCIPES FONDAMENTAUX ET ORGANISATION

FORME JURIDIQUE ET OBJET

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

La Fondation a pour objet le placement collectif et la gestion d'actifs de la prévoyance professionnelle. Peuvent y adhérer les caisses de pension exonérées d'impôts domiciliées en Suisse dont l'objet est la prévoyance professionnelle.

Fundamenta Group Investment Foundation a son siège sis Poststrasse 4a, 6300 Zoug, et a été fondée le 7 février 2019. Le premier bien immobilier en portefeuille a été acquis le 1er juillet 2019.

Fundamenta Group Investment Foundation est membre de la Conférence des administrateurs de fondations de placement (CAFP) depuis le 3 septembre 2021 et a été intégrée de manière mixte dans l'indice CAFP Immo 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 2025)	16.12.2025
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 2026)	20.08.2026

ORGANISATION

Les organes de la Fondation sont l'assemblée des investisseurs, le conseil de fondation et l'organe de révision. Le conseil de fondation surveille le respect de la politique de placement et du résultat de l'activité de placement. Le conseil de fondation a nommé Swiss Prime Site Solutions AG à la direction. Les droits et devoirs des organes exécutifs et de la direction sont définis dans les statuts, le règlement de fondation et le règlement d'organisation. Les statuts et le règlement de fondation sont publiés sur notre site Internet 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 conseil
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

Gérances immobilières en propriété directe
Adimmo AG, Bâle
Ambassador Immobilien und Verwaltung AG, Baden
Goldinger Immobilien AG, Saint-Gall
IT3 Immobilien + Treuhand AG, Schaffhouse
PRIVERA SA, Gümligen
Roth Management Immobilier SA, Bienne
Seitzmeir Immobilien AG, Zurich

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, analyser et contrôler les risques encourus par la Fondation. Les processus et les contrôles internes sont consignés par écrit. Si le conseil de fondation délègue la gestion à des tiers conformément à l'al. 1, il peut également confier à ces tiers la mise en œuvre et la réalisation du SCI.

La direction rend régulièrement compte au conseil de fondation du respect des directives d'investissement du groupe de placement Swiss Real Estate. Le président du conseil de fondation établit chaque année un rapport de conformité et rend compte au conseil de fondation du respect des principales exigences en matière de conformité et des mesures éventuellement mises en œuvre pour les optimiser.

INTÉGRITÉ ET LOYAUTÉ DANS LA GESTION DE FORTUNE

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 adopté le 30 septembre 2020 un règlement visant à prévenir les conflits d'intérêts et les 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, ainsi que sur la manière de traiter d'éventuels conflits d'intérêts. Il définit les règles qui garantissent la prévention des conflits d'intérêts dans le cadre des activités de la Fondation, de ses organes et de la direction de la Fondation.

Des actifs importants sont confiés à la Fondation. La gestion de ce capital implique une grande responsabilité pour toutes les parties concernées. L'objectif premier de la Fondation est de préserver les intérêts de ses investisseurs dans le cadre du placement de capitaux. Les responsables de la Fondation ne tirent de leur activité aucun avantage matériel allant au-delà des indemnités ordinaires convenues par écrit. La transparence requise en ce qui concerne les conflits d'intérêts potentiels vise à garantir que les investisseurs ne subissent aucun préjudice. Les liens d'intérêts susceptibles de compromettre l'indépendance font l'objet d'une divulgation périodique. La direction et les tiers (par exemple les experts) sont également soumis à la même obligation de divulgation s'ils sont impliqués dans les processus décisionnels de la Fondation.

Les organes (conseil de fondation et direction) ont confirmé que la Fondation a respecté les règles d'intégrité et de loyauté au cours de la période se terminant le 30 septembre 2026.

La Fondation tient un registre de toutes les transactions éventuelles avec des parties liées effectuées au cours de l'exercice sous revue et le soumet à l'organe de révision pour vérification.

PRINCIPES FONDAMENTAUX DE LA PRÉSENTATION DES COMPTES

PRÉSENTATION DES COMPTES

La présentation des comptes est conforme à la norme Swiss GAAP RPC 26. La structure du compte de fortune et du compte de résultat est conforme aux prescriptions minimales de présentation de la CAFP (directive nº 1 «Calcul et publication des indices des groupes de placement immobilier investissant directement en Suisse» du 17 mai 2024). Les comptes annuels donnent une image fidèle de la fortune, de la situation financière et des résultats (true and fair view).

PRINCIPES COMPTABLES ET D'ÉVALUATION

Les principes comptables et d'évaluation sont conformes aux prescriptions de l'ordonnance sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (OPP 2), aux prescriptions de l'ordonnance sur les fondations de placement (OFP) et aux recommandations relatives à la norme Swiss GAAP RPC 26.

PRINCIPES COMPTABLES

Les principes comptables sont conformes aux prescriptions du Code suisse des obligations (CO). Le groupe de placement Swiss Real Estate et la fortune de base font l'objet d'une comptabilité séparée.

PRINCIPES GÉNÉRAUX D'ÉVALUATION

En principe, on utilise les valeurs actuelles (essentiellement les valeurs de marché). Les liquidités, les créances et engagements à court terme ainsi que les dettes hypothécaires sont inscrits au bilan à leur valeur nominale. Des corrections de valeur sont constituées pour couvrir les éventuels risques de défaillance.

ÉVALUATION DES IMMEUBLES

Les constructions terminées (immeubles en portefeuille) sont estimées au moins une fois par an par les experts en estimation externes. Ces biens immobiliers sont évalués à leur valeur du marché selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie (DCF). Il s'agit d'une méthode selon laquelle la valeur actuelle des biens immobiliers est calculée à partir des revenus et dépenses futurs (flux de trésorerie), qui sont actualisés à une date d'évaluation spécifique. Le taux d'escompte est déterminé individuellement pour chaque bien immobilier en fonction de l'emplacement, du risque et de la qualité du bien immobilier.

Les constructions commencées (projets de développement) sont des immeubles dont la phase de développement, de planification ou de construction s'étend parfois sur plusieurs années. En ce qui concerne les constructions commencées, il est par ailleurs prévu de les exploiter ultérieurement en tant qu'immeubles en portefeuille (constructions terminées). Les constructions commencées sont inscrites au bilan au coût amorti, déduction faite des corrections de valeur identifiables. Les constructions commencées sont comptabilisées à leur valeur de marché à partir du moment où celle-ci peut être déterminée de manière fiable (en règle générale dès l'obtention d'un permis de construire juridiquement définitif). Le reclassement des construc-

tions commencées en constructions terminées intervient au moment où les occupants du bien immobilier prennent possession des surfaces louées. La vérification de l'évaluation à la valeur de marché est effectuée au moins une fois par an par les experts en estimation indépendants. Les intérêts hypothécaires liés aux projets de développement sont portés à l'actif.

IMPÔTS COURANTS ET DIFFÉRÉS

À l'exception des impôts fonciers/minimaux (selon la législation fiscale cantonale) et des impôts sur les plus-values immobilières, Fundamenta Group Investment Foundation n'est pas assujettie à l'impôt.

En cas d'acquisition d'un bien immobilier dans un nouveau canton, une demande d'exonération fiscale est déposée auprès de l'autorité fiscale cantonale. 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 avait acquis des biens immobiliers, ainsi que dans son canton de domicile, ou y avait déposé une demande d'exonération fiscale. Pour le calcul des impôts différés sur les plus-values immobilières, il est tenu compte des droits de mutation, des frais de notaire et des commissions de vente qui seraient vraisemblablement dus 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.

CAPITALISATION OU DISTRIBUTION DES REVENUS

Conformément à l'art. 17 du Règlement de fondation de Fundamenta Group Investment Foundation, les revenus nets sont en principe réinvestis dans le capital (capitalisation des revenus). Chaque année, ces revenus sont capitalisés et comptabilisés à la date du 30 septembre. Les revenus courus jusqu'à cette date sont ajoutés à la valeur en capital. Toutes choses étant égales par ailleurs, la valeur d'inventaire ne change pas.

Pour l'exercice 2025/2026, les revenus sont réinvestis.

1. CONSTRUCTIONS COMMENCÉES (Y C. TERRAINS)

À la date de clôture du bilan, le groupe de placement Swiss Real Estate ne comporte aucun projet de développement. Le projet de développement de Hunzenschwil, Hauptstrasse, a été mené à bien le 1er juillet 2026 et intégré aux constructions terminées.

2. CONSTRUCTIONS TERMINÉES (Y C. TERRAINS)

Les constructions terminées (y compris les terrains) comprennent les immeubles en portefeuille, y compris les repositionnements, qui sont évalués à leur valeur de marché de kCHF 1 384 923 (année précédente: kCHF 1 062 562). Les repositionnements de la Wildbachstrasse 20 à Zurich et de la Zugerstrasse 5 à Steinhausen, ont été menés à bien comme prévu au cours de l'exercice sous revue et intégrés au portefeuille. À la suite de la résiliation des baux et du dépôt des demandes de permis de construire, les immeubles de la Breitistrasse à Dietikon, de la Buchholzstrasse à Zurich et de la Bächlistrasse à Richterswil sont désormais considérés comme des projets de repositionnement.

À la date de clôture du bilan, les trois repositionnements en cours sont évalués à une valeur de marché totale de kCHF 54 050 (pour plus de détails, voir Inventaire des biens, pages 14 et suivantes). Tous les biens en portefeuille ont été évalués par l'expert immobilier à la date de clôture du bilan (voir l'attestation de Wüest Partner, pages 16 et suivantes).

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

En milliers de CHF	01.10.2025–30.09.2026	01.10.2024–30.09.2025
Les engagements hypothécaires à long terme[1]	105 790	105 859
Les engagements hypothécaires à court terme	92 800	24 170
DETTES HYPOTHÉCAIRES (Y C. AUTRES PRÊTS ET CRÉDITS À INTÉRÊT)	**198 590**	**130 029**
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés (années, à la date de référence)	4.35	7.38
Rémuneration des financements par fonds empruntés (à la date de référence)	1.07%	1.42%
contrats de crédit cadres[2]	611 900	585 000
actifs mis en gage	1 384 923	1 072 369

1 avec des échéances fixes de 2029 à 2038
2 conclu avec les banques cantonales de Bâle, de Lucerne, de Saint-Gall, de Argovie et de Zurich

4. REVENU LOCATIF NET

Les revenus locatifs prévisionnels (nets) de kCHF 44 948 (année précédente: kCHF 34 176) comprennent les revenus locatifs à partir de la date de la reprise des profits et des risques des différents biens (ou depuis le début de la période comptable). Au cours de l'exercice 2025/2026, il n'y a pas eu de revenus locatifs significatifs provenant de contrats de location à durée déterminée liés à des constructions commencées (projets de développement) qui aient été comptabilisés comme revenus locatifs prévisionnels (nets).

Les revenus locatifs nets de kCHF 44 081 (année précédente: kCHF 33 563) correspondent aux loyers prévisionnels moins la perte de produit. Les pertes de loyers liées aux logements vacants se sont élevées au total à kCHF 764 (année précédente: kCHF 553). Des pertes d'encaissement de kCHF 103 (kCHF 60) ont en outre été enregistrées. Il en résulte un taux de perte sur loyer de 1.93% (année précédente: 1.80%).

Pour les immeubles en portefeuille et les développements, les surfaces qui ne sont pas exploitables en raison d'une rénovation complète (repositionnement) ne sont prises en compte ni dans les revenus locatifs prévisionnels ni dans les pertes de produit liées aux logements vacants.

5. AUTRES REVENUS

En milliers de CHF	01.10.2025–30.09.2026	01.10.2024–30.09.2025
les commissions d'émission (à la charge des investisseurs)	1 500	1 186
Intérêts immobiliers capitalisés	105	207
autres revenus	190	241
AUTRES REVENUS	**1 795**	**1 634**

6. AUTRES CHARGES D'ADMINISTRATION

Les autres charges d'administration se répartissent comme suit:

En milliers de CHF	01.10.2025–30.09.2026	01.10.2024–30.09.2025
Rémunération de base de Swiss Prime Site Solutions AG	4 283	3 235
Autres frais d'administration	474	535
TOTAL DES AUTRES FRAIS D'ADMINISTRATION	**4 757**	**3 770**

la rémunération de base de 0.34% couvre les coûts de Swiss Prime Site Solutions AG, qui est chargée de la direction, de la gérance et de l'administration. Cette rémunération de base est facturée mensuellement au groupe de placement Swiss Real Estate sur la base de la valeur vénale des constructions terminées (immeubles de rendement).

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

7. TAUX DE RÉMUNÉRATION

Conformément au règlement sur les frais et les charges du groupe de placement Swiss Real Estate du 16 décembre 2025, les frais suivants ont été prélevés:

en %	2026 effectif	2026 maximal
Commission de gestion annuelle sur la base de la valeur de marché des constructions terminées	0.34	0.34
Commission de transaction sur la base du prix d'acquisition	1.20	1.50
Représentation du maître d'ouvrage sur la base du montant du projet	2.13	3.00

Tous les montants sont susceptibles d'être majorés de la TVA.

8. TRANSACTIONS AVEC DES PERSONNES PROCHES

Au cours de la période sous revue, les opérations suivantes avec des parties liées ont été réalisées.

Le président du conseil de fondation (Wolf S. Seidel) a fourni au cas par cas des conseils juridiques à la Fondation, en appliquant des tarifs horaires conformes au marché. Swiss Prime Site Solutions AG est chargée de la gestion et du conseil. Des frais conformes au marché ont été facturés pour ces prestations. Ces frais sont fixés en fonction du contrat de gestion et de conseil relatif au groupe de placement Swiss Real Estate et tiennent compte des intérêts des investisseurs.

9. ENGAGEMENTS CONDITIONNELS

Il n'y a pas d'engagements conditionnels à la date de clôture du bilan.

10. DIRECTIVES DE PLACEMENT

À la date de clôture du bilan, les directives de placement du groupe de placement sont pleinement respectées.

11. INDICES CAFP

	30.09.2026 (période 01.10.2025–30.09.2026)	30.09.2025 (période 01.10.2024–30.09.2025)
NAV		
Nombre de parts	894 167	740 025
NAV per part (groupe de placemente) en CHF	1 320.74	1 269.97
INDICES OBLIGATOIRES CAFP/KGAST		
Taux de perte sur loyer	1.93%	1.80%
Coefficient d'endettement	14.34%	12.13%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	80.10%	80.30%
Quote-part des charges d'exploitation		
TER_{ISA} (GAV)	0.49%	0.52%
TER_{ISA} (NAV)	0.61%	0.62%
Rendement des fonds propres (ROE)	4.00%	3.51%
Rendement du capital investi (ROIC)	3.72%	3.50%
Rendement sur distribution	0.00%	0.00%
Coefficient de distribution	0.00%	0.00%
Rendement de placements	4.00%	3.88%
INDICES FACULTATIFS CAFP		
Rendement net des constructions terminées[1]	2.98%	3.00%
Quote-part des fonds empruntés	15.26%	12.97%
Durée résiduelle des contrats de bail fixes (WAULT, années)	3.5	4.3
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés (années)	4.35	7.38
Rémunération des financements par fonds empruntés	1.07%	1.42%

1 Revenus locatifs annualisés selon KGAST.

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

Pour de plus amples informations et des chiffres clés sur le groupe de placement Swiss Real Estate, veuillez consulter le site Internet de la Fondation de placement (www.fundamentagroup-invest.ch).

12. AUTRES CHIFFRES CLÉS (CHP 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)	0.72%	0.48%	0.75%	n/a
Performance	32.07%	4.00%	3.84%	n/a

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

Ces chiffres clés complémentaires sont conformes à la directive CHS PP (D-05/2013), qui prévoit des obligations d'information supplémentaires pour les fondations de placement. Les chiffres clés publiés sont ceux qui sont pertinents pour le groupe de placement Swiss Real Estate en tant que groupe de placement investissant directement dans l'immobilier. Aucun indice de référence n'est utilisé. L'indicateur de performance est publié chaque trimestre (fiche d'information du groupe de placement Swiss Real Estate).

TAUX D'ACTUALISATION	30.09.2026 (période 01.10.2025–30.09.2026)	30.09.2025 (période 01.10.2024–30.09.2025)
Taux d'actualisation moyen (pondéré – réel)	2.63%	2.69%
Fourchette de taux d'actualisation (réel)	2.05%–3.40%	2.05%–3.50%

Pour de plus amples informations sur l'évaluation, nous vous renvoyons à l'attestation de l'expert immobilier Wüest Partner (pages 16 et suivantes).

13. ENGAGEMENTS DE CAPITAUX OUVERTS

Les engagements de capitaux ouverts à la fin de l'année précédente de kCHF 200 000 ont été intégralement appelés au cours de l'exercice sous revue. À la date de clôture du bilan, le montant total des engagements de capitaux ouverts s'élève à kCHF 203 070.

14. PROVISIONS, INDEMNITÉS DE DISTRIBUTION ET DE PRISE EN CHARGE

Fundamenta Group Investment Foundation n'a effectué ni reçu de provision au cours de l'exercice 2025/2026. Les commissions versées sont conformes au prospectus et au règlement relatif aux commissions et frais du groupe de placement Swiss Real Estate. La Fondation ne paye aucune indemnité distincte de distribution et de prise en charge, sauf en cas d'appels de capitaux. À cette occasion, une commission de distribution de 0.25% sur les appels de capitaux a été directement versée à Swiss Prime Site Solutions AG.

15. ÉVÉNEMENTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DU BILAN

Après la date de clôture du bilan, un immeuble a été acquis à Bazenheid, dans le canton de Saint-Gall. Le contrat de vente a été authentifié le 30 octobre 2026. Le transfert de propriété a été convenu avec effet rétroactif au 1er octobre 2026.

Le conseil de fondation de Fundamenta Group Investment Foundation a approuvé le présent rapport annuel 2025/2026 le 17 novembre 2026. Le conseil de fondation soumettra le rapport annuel 2025/2026 tel qu'il est présenté ici à l'assemblée des investisseurs de Fundamenta Group Investment Foundation pour décision 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 bilan au 30 septembre 2026, le compte d'exploitation pour l'exercice arrêté à cette date ainsi que l'annexe, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 14 à 15 et 31 à 39) 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.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich
+41 58 792 44 00

PricewaterhouseCoopers AG est membre du réseau mondial PwC, un réseau de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.

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, 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

Raffael Simone
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Alessio Palermo
Expert-réviseur agréé

Zürich, le 18 novembre 2026



Zurich, Nussbaumstrasse



Aarburg (AG), Strickereistrasse 2a–2c, 10, 12



Affoltern am Albis (ZH), Zeughausstrasse 25–29



Zurich, Affolternstrasse 90



Saint-Gall, Löwengasse 3



Heiden (AR), Brunnhaldenstrasse 8–10



Bienne (BE), Nidaugasse 56–60



Allschwil (BL), Kiesstrasse 3–5



Aarberg (BE), Erlachstrasse 1–3



Greifensee (ZH), Burstwiesenstrasse 33–35



Rothenburg (LU), Feldheim 30–38

Mentions légales

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

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

Conception | Design
Linkgroup AG, Zurich
www.linkgroup.ch

Décharge
Par souci de lisibilité, le présent rapport renonce à utiliser systématiquement à la fois la forme féminine et la forme masculine ou les signes de genre. Sont utilisées soit la forme féminine, soit la forme masculine, qui représentent chacune les personnes de toutes les identités de genre.

Le présent contenu du rapport annuel de Fundamenta Group Investment Foundation est protégé par 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 publié 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