

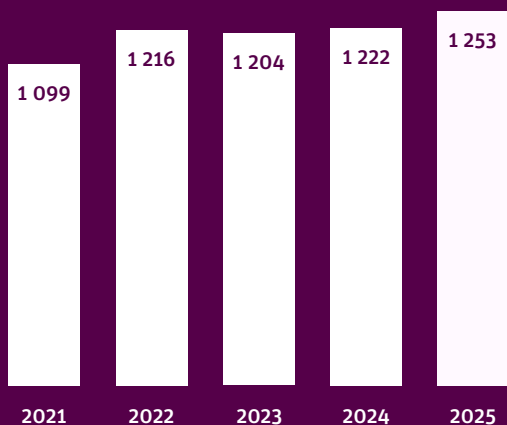
2025 compact

FUNDAMENTA REAL ESTATE SA
INFORMATIONS ET CHIFFRES
DE L'EXERCICE ANNUEL

Highlights – portefeuille immobilier

PORTEFEUILLE

Valeur au bilan en mios CHF



QUOTE-PART RÉSIDENTIELLE

des revenus locatifs nets réels

94%

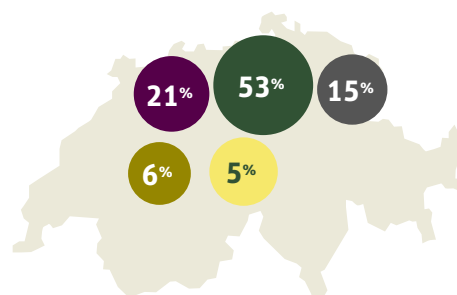
TAUX DE VACANCE

sur la période

1.5%

DIVERSIFICATION RÉGIONALE

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



- Zurich
- Suisse du Nord-ouest
- Suisse orientale
- Suisse centrale
- Espace Mittelland

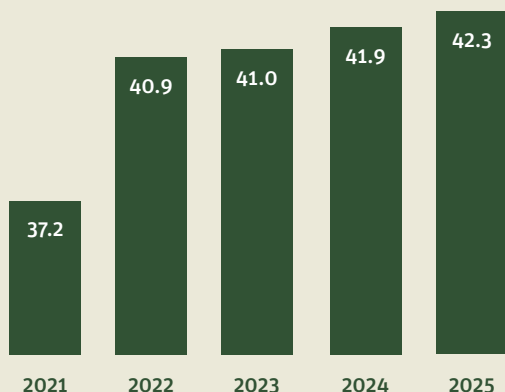
CHIFFRES CLÉS – PORTEFEUILLE IMMOBILIER

		2025	2024	Δ
Valeur de bilan du portefeuille immobilier	kCHF	1 253 160	1 222 170	+2.5%
Biens immobiliers	Nombre	65	69	-4
Logements	Nombre	2 028	2 029	-1
Taux de vacance	%	1.5	1.3	

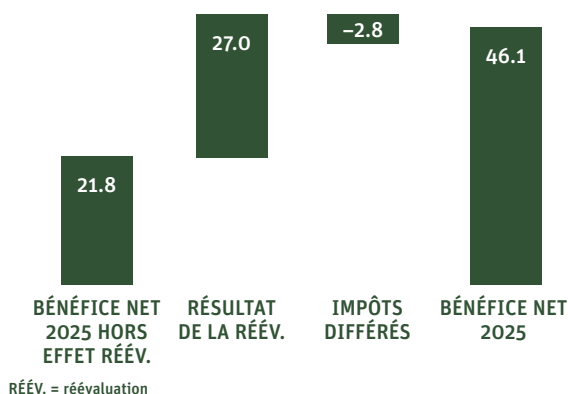
Les notes explicatives du rapport financier peuvent être consultées à l'adresse gb.fundamentarealestate.ch

Highlights – finances

REVENUS LOCATIFS NETS RÉELS après déduction des vacances et pertes sur débiteurs en mios CHF



DÉDUCTION DU BÉNÉFICE NET ORDINAIRE en mios CHF



CHIFFRES CLÉS – FINANCEMENT

au 31 décembre 2025

1.08%

TAUX D'INTÉRÊT MOY. DES ENGAGEMENTS FINANCIERS

6.4 ans

DURÉE RÉSIDUELLE MOY. DES ENGAGEMENTS FINANCIERS

STRUCTURE DE FINANCEMENT

au 31 décembre 2025

48.0%

PART DES FONDS PROPRES

46.7%

LOAN-TO-VALUE (LTV)

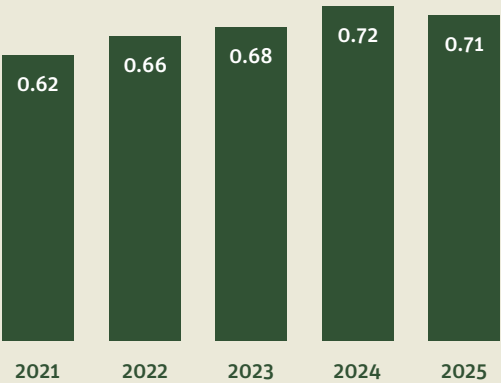
CHIFFRES CLÉS – FINANCES

		2025	2024	Δ
Revenus locatifs nets réels	kCHF	42 323	41 851	+1.1%
Résultat de la réévaluation des immeubles en portefeuille et des développements	kCHF	27 044	10 896	
Bénéfice net	kCHF	46 091	30 493	+51.2%
Bénéfice net hors effet de réévaluation	kCHF	21 804	21 735	+0.3%
Fonds propres	kCHF	607 115	512 405	+18.5%
Part des fonds propres	%	48.0	41.6	
Loan-to-value (LTV)	%	46.7	53.9	
Taux d'intérêt moyen des engagements financiers (sur l'exercice)	%	1.1	1.4	
Taux d'intérêt moyen des engagements financiers (à la clôture)	%	1.1	1.2	
Durée résiduelle moy. des engagements financiers (à la clôture)	Années	6.4	6.5	

Les notes explicatives du rapport financier peuvent être consultées à l'adresse gb.fundamentarealestate.ch

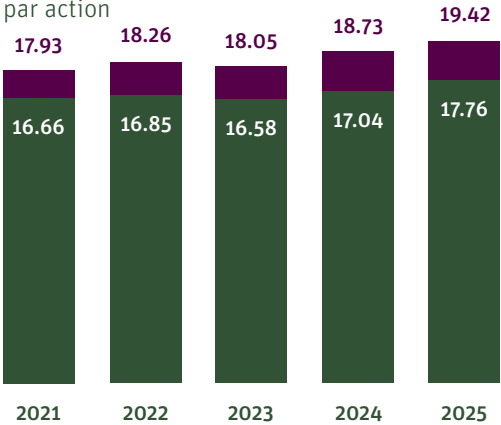
Highlights – action

BÉNÉFICE NET hors effet de réévaluation par action, Ø pondérée des actions en circulation, en CHF



NET ASSET VALUE (NAV)

après et avant impôts différés en CHF par action



AUGMENTATION DE CAPITAL 2025

CHF 70 mios

PRODUIT BRUT

PERFORMANCE

3.4%

RENDEMENT DE DISTRIBUTION

CHF 600 mios

CAPITALISATION BOURSIÈRE AU 31.12.2025

8.1%

TOTAL RETURN 2025

CHIFFRES CLÉS – ACTIONS

		2025	2024	Δ
Capitalisation boursière	mios CHF	600	505	+18.8%
Cours de l'action à la fin de la période	CHF	17.55	16.80	+4.5%
Valeur liquidative (NAV – Net Asset Value) après impôts différés	CHF	17.76	17.04	+4.2%
Agio / Disagio	%	-1.2	-1.4	
Distribution par action ¹	CHF	0.60	0.60	+0.0%
Bénéfice par action nominative	CHF	1.50	1.01	+48.0%
Bénéfice par action nominative – hors effet de réévaluation	CHF	0.71	0.72	-1.8%

1 Exercice 2025 : distribution provenant de réserves de capital, la proposition sera faite à l'assemblée générale du 1 avril 2026

Les notes explicatives du rapport financier peuvent être consultées à l'adresse gb.fundamentarealestate.ch

Sommaire

Highlights 2025	2
Lettre aux actionnaires	6
Highlights	9
Vue de l'extérieur – L'habitat dans un contexte de mutation structurelle : pourquoi les besoins évoluent-ils et qu'est-ce que cela signifie pour le logement	10
Vue de l'intérieur – Repenser l'habitat : le coliving, une tendance déterminée par l'évolution démographique et la structure spatiale	13
Stratégie d'entreprise et modèle commercial	16
Durabilité	18
Vue d'ensemble du portefeuille immobilier	20
Perspectives – Recyclage des capitaux : une gestion dynamique du portefeuille pour une plus-value durable	22
Bilan (Swiss GAAP RPC)	26
Compte de résultat (Swiss GAAP RPC)	27
Agenda et mentions légales	29

Des évaluations attrayantes grâce à la solidité opérationnelle et à une gestion de portefeuille ciblée

Chères et chers actionnaires,

Au cours de l'exercice 2025, Fundamenta Real Estate SA a poursuivi avec succès son développement opérationnel solide dans des conditions de marché stables, néanmoins sélectives. Grâce à des mesures ciblées visant à optimiser et à rajeunir le portefeuille immobilier résidentiel, le bénéfice net d'exploitation a de nouveau été augmenté et la qualité du portefeuille s'est durablement améliorée.

La vente de cinq immeubles qui ne correspondaient plus à l'orientation stratégique dans le cadre du recyclage du capital établi, l'acquisition ciblée d'un immeuble d'habitation neuf à Ebnat-Kappel (SG) et l'achèvement réussi de développements de projets importants ont largement contribué à ce résultat qui reflète l'orientation systématique du portefeuille vers la création de valeur durable.

Par rapport aux placements à revenu fixe tels que les obligations de la Confédération, les immeubles de rendement continuent d'offrir des rendements nominaux et réels nettement plus attrayants avec des risques néanmoins raisonnables. Dans le même temps, la pénurie persistante sur le marché du logement réduit les risques de vacance et entraîne une augmentation continue de la demande de logements de haute qualité. Toutefois, en raison des restrictions d'aménagement du territoire, les afflux de capitaux supplémentaires n'entraînent guère d'augmentation des constructions neuves, mais se traduisent principalement par des hausses de prix.

UNE GRANDE ATTRACTIVITÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Les flux de capitaux élevés enregistrés au cours de l'exercice écoulé résultent du contexte favorable en matière de taux d'intérêt et de la forte demande de rendements stables provenant d'immeubles d'habitation. Contrairement à la situation observée lors de la dernière phase de taux d'intérêt bas, les conditions-cadres sont aujourd'hui nettement plus stables : la réduction des risques de vacance combinée à la perspective d'une nouvelle hausse des revenus locatifs rend l'immobilier résidentiel attractif même avec des rendements initiaux plus faibles.

L'activité de construction neuve reste limitée en raison de conditions-cadres d'aménagement du territoire, réglementaires, politiques et structurelles. La demande toujours élevée en biens immobiliers résidentiels se heurte donc à une offre qui ne croît que lentement. Combiné à un environnement de taux d'intérêt bas, cela augmente les niveaux d'évaluation, en particulier pour les immeubles d'habitation de haute qualité. Cela se reflète aussi bien dans les sociétés immobilières cotées en bourse que sur le marché des transactions. Dans ce contexte, le conseil d'administration confirme l'orientation stratégique de l'entreprise. La gestion active et le développement du portefeuille, la mise en œuvre cohérente de la stratégie de recyclage du capital ainsi que les investissements ciblés dans des projets de développement et de réno-

vation restent les piliers centraux pour garantir un portefeuille durable et pérenne avec des logements de haute qualité.

OPTIMISATION ACTIVE DU PORTEFEUILLE ET RENFORCEMENT DURABLE DES REVENUS

Au cours de l'exercice sous revue, Fundamenta Real Estate SA a poursuivi de façon résolue sa stratégie de portefeuille active axée sur la valeur. Dans le cadre d'une stratégie ciblée de rajeunissement et d'amélioration de la qualité, cinq immeubles existants ont été vendus – dans la ville de Zurich, à Richterswil (ZH), Niederuzwil (SG) et Pieterlen (BE). La vente d'un autre immeuble à Coblenz (AG) a été authentifiée au cours de l'exercice sous revue ; le transfert de propriété a eu lieu en février 2026.

Parallèlement, le portefeuille a été complété de manière ciblée par l'acquisition d'un nouvel immeuble résidentiel de haute qualité à Ebnat-Kappel (SG). Cette acquisition illustre parfaitement la stratégie à long terme visant à moderniser en permanence le portefeuille, à améliorer la qualité moyenne des biens et à renforcer ainsi durablement la stabilité des revenus. En outre, une nouvelle acquisition à Schlieren (ZH) a été réalisée dans le cadre du regroupement stratégique du portefeuille ; le transfert de propriété a eu lieu après la date de clôture du bilan fin janvier 2026.

Par ailleurs, des projets clés de développement et de repositionnement ont pu être menés à bien. Le nouvel immeuble situé Feldblumenweg à Zurich, qui compte 52 appartements modernes, a été achevé dans les délais, entièrement loué et intégré au portefeuille. Le repositionnement de l'immeuble du Claragraben à Bâle a également été achevé. Ces deux biens sont situés dans des emplacements attractifs en centre-ville, offrent des logements de haute qualité et contribuent sensiblement à l'augmentation des revenus locatifs depuis le milieu de l'année.

La réserve de projets suit également la trajectoire prévue. La construction du nouveau bâtiment de remplacement à la Bollenhofstrasse à Dietikon (ZH) est en phase d'achèvement. Il a pu être mis sur le marché dès fin janvier 2026, soit plus tôt qu'initialement prévu. Parallèlement, d'autres repositionnements dans le parc urbain ainsi que des projets de nouvelle construction avancent comme prévu dans le respect des délais et des budgets. Ces projets constituent une base essentielle pour l'évolution future des revenus et de la valeur du portefeuille. En complément de la réserve de projets de développement, d'autres repositionnements ont été identifiés et quantifiés dans le portefeuille. Ils se situent actuellement à différentes phases de la planification et de la procédure d'autorisation.



Conseil d'administration de Fundamenta Real Estate SA (de gauche à droite):
Niels Roefs, Andreas Spahni (président et délégué), Ramona Lindenmann,
Frédéric de Boer (vice-président) et Hadrian Rosenberg

SUCCÈS DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL POUR FINANCER LA POURSUITE DE LA CROISSANCE

Début novembre 2025, Fundamenta Real Estate SA a procédé avec succès à une augmentation de capital qui lui a permis d'acquérir près de CHF 70 millions de nouveaux fonds propres. Ce succès souligne la confiance des actionnaires existants et nouveaux dans l'orientation stratégique ainsi que dans l'évolution durable des revenus et de la valeur du portefeuille.

Ces apports de fonds renforcent durablement la base de fonds propres et la flexibilité financière de l'entreprise. Dans le même temps, ils offrent les conditions nécessaires pour mettre en œuvre de manière cohérente la réserve de projets existante, réaliser des acquisitions ciblées et poursuivre l'optimisation continue du portefeuille.

**ÉVOLUTION RÉJOUISSANTE DU RÉSULTAT
DURANT L'EXERCICE SOUS REVUE**

Fundamenta Real Estate SA a enregistré une évolution très réjouissante de son résultat au cours de l'exercice sous revue. S'établissant à CHF 46.1 mios, le bénéfice net est largement supérieur à celui de l'année précédente. Les effets positifs de la réévaluation, qui reflètent la qualité élevée des emplacements et des objets en portefeuille ainsi que la dynamique positive du marché, ont notamment joué un rôle déterminant à cet égard. En outre, les biens immobiliers vendus ont pu être cédés à des prix nettement supérieurs à leur valeur comptable.

Le bénéfice net d'exploitation a pu être maintenu au même niveau que l'exercice précédent malgré des ajustements de portefeuille en cours. Cela souligne la stabilité du modèle commercial axé sur les flux de trésorerie et montre que les cessions, les développements de projets et les investissements ont été harmonisés avec succès sans affecter la rentabilité opérationnelle. L'activité opérationnelle reste un élément central des activités commerciales de l'entreprise. Le redéploiement ciblé des capitaux dans des projets de développement créateurs de valeur ainsi que dans des immeubles existants à haut rendement constitue une base essentielle pour le renforcement durable de la rentabilité du portefeuille.

**MAINTIEN DU CAP DE LA POLITIQUE
DE DISTRIBUTION**

Fundamenta Real Estate SA reste fidèle à sa politique de distribution continue et fiable. Au cours de l'exercice sous revue, le dividende distribué sera également entièrement prélevé sur le résultat opérationnel. Dans ce contexte, le conseil d'administration proposera à nouveau à l'Assemblée générale d'approuver un dividende de CHF 0.60 par action.

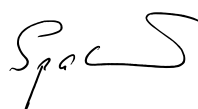
Cette distribution reflète la solide rentabilité opérationnelle de l'entreprise et souligne son ambition de faire participer les actionnaires de manière durable et régulière au succès de l'entreprise.

**ÉVOLUTION DU COURS DE L'ACTION ET PERSPECTIVES
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Malgré l'évolution positive sur les plans opérationnel et stratégique, l'évolution du cours de l'action reste pour l'instant modérée. Les volumes négociés sont relativement faibles, ce qui peut entraîner à court terme une volatilité accrue et un retard de l'évolution fondamentale de la valeur dans le cours boursier. Le conseil d'administration est toutefois convaincu que la poursuite de la mise en œuvre de la stratégie, la visibilité croissante de la rentabilité et le renforcement de la qualité du portefeuille permettront une évolution durable du cours de l'action à moyen terme.

Le conseil d'administration envisage l'avenir de Fundamenta Real Estate SA avec sérénité. La stratégie d'optimisation ciblée du portefeuille, axée sur des immeubles résidentiels de haute qualité situés dans des emplacements attractifs et sur une allocation rigoureuse des capitaux, est poursuivie de manière cohérente et réévaluée en permanence. La création de valeur durable, la stabilité des revenus et une politique de distribution fiable sont au cœur de toutes nos actions, toujours dans le but de servir au mieux les intérêts à long terme de nos actionnaires.

Meilleures salutations,



Dr. Andreas Spahni
Président et délégué
du conseil d'administration



Frédéric de Boer
Vice-président du
conseil d'administration

HIGHLIGHTS

Bénéfice net à un niveau record

Au cours de l'exercice 2025, le bénéfice net a augmenté de 51.2%, passant de CHF 30.5 mios à CHF 46.1 mios. Fundamenta Real Estate SA a notamment bénéficié d'effets de réévaluation (avant impôts) de CHF 27.0 mios et d'une plus-value sur les ventes (avant impôts) de CHF 7.0 mios.



AMÉLIORATION DE LA NOTATION GRESB

Lors de la deuxième participation au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), le score du portefeuille existant (Standing Investment) a nettement progressé par rapport à 2024, passant de 71 à 82 points – pour un maximum de 100 points. Il en résulte une note GRESB de trois étoiles.

RECYCLAGE DU CAPITAL

En 2025, cinq immeubles ont été vendus à un prix supérieur en moyenne de 15% à leur valeur comptable respective. Malgré les désinvestissements, la valeur de bilan a augmenté de 2.5% au 31 décembre 2025 pour atteindre CHF 1 253 mios.

Succès de l'augmentation de capital

Les actionnaires ont exprimé leur confiance dans le cadre de l'augmentation de capital : en novembre 2025, Fundamenta Real Estate SA a mené à bien une augmentation de capital, dépassant largement l'objectif visé de CHF 50 mios avec un produit brut de CHF 70 mios.

AUGMENTATION DES REVENUS LOCATIFS

Malgré la vente de huit immeubles au total en décembre 2024 et en 2025, les revenus locatifs nets réels ont augmenté de 1.1% par rapport à l'année précédente et s'élèvent à CHF 42.3 mios grâce à l'achèvement réussi des développements à Bâle et à Zurich ainsi qu'à l'acquisition à Ebnat-Kappel.

PROPOSITION DU MAINTIEN DE LA DISTRIBUTION PAR ACTION

En raison de l'augmentation de capital de novembre 2025, le nombre d'actions a nettement augmenté (13,7%). Néanmoins, le conseil d'administration propose le maintien de la distribution à CHF 0.60 par action, ce qui signifie que CHF 20.5 mios seront distribués aux actionnaires.

L'habitat dans un contexte de mutation structurelle : pourquoi les besoins évoluent et ce que cela signifie pour le logement

Pourquoi le nombre de ménages augmente-t-il plus que la population depuis des années ? Pourquoi les personnes restent-elles plus longtemps dans des logements qui ne correspondent plus à leur situation de vie ? Les mécanismes de marché à court terme ne suffisent pas pour répondre à ces questions. Ils indiquent plutôt des changements fondamentaux dans l'interaction entre le logement, la vie quotidienne et les parcours de vie. Thomas Möckel dirige le Trends & Future Lab de Wüest Partner. Il explique pourquoi les décisions en matière de logement sont de plus en plus influencées par des conditions structurelles qui vont au-delà des préférences individuelles, et pourquoi le marché du logement n'y réagit que progressivement et souvent sous pression.

Le marché suisse du logement est en pleine mutation structurelle. L'évolution du monde du travail, le vieillissement de la population, de nouveaux modes de vie ainsi qu'une pénurie persistante de l'offre ont un effet simultané sur la demande et l'utilisation des logements. Ces facteurs n'agissent pas de manière isolée, mais se superposent et se renforcent mutuellement. En conséquence, le logement est réinterprété. Le logement passe d'un simple lieu de résidence à un point d'ancrage central de la vie quotidienne. Le travail continue de jouer un rôle, mais moins en tant que thème à part entière qu'en tant que facteur qui accélère les évolutions existantes et les rend visibles dans l'espace. Ce n'est pas la superposition ponctuelle du logement et du travail qui est déterminante, mais les attentes accrues vis-à-vis de l'espace de vie en tant que cadre de référence fonctionnel, social et temporel.

LE LOGEMENT DEVIENT LE LIEU CENTRAL DE LA VIE QUOTIDIENNE

L'un des principaux moteurs de cette évolution est le décloisonnement progressif du travail dans le temps et l'espace. Le télétravail à temps partiel, durablement établi, les horaires flexibles et les activités indépendantes du lieu de travail font que de nombreux ménages passent plus de temps chez eux et organisent leur quotidien de façon moins stricte entre les périodes de travail et les périodes de loisirs. Les distances du trajet domicile-travail perdent de leur importance dans la recherche d'un logement, tandis que la flexibilité au cours de la

journée gagne en importance. La fonction du logement s'en trouve ainsi modifiée : le logement ne constitue plus avant tout un lieu de détente, mais un cadre central pour l'habitat, le quotidien et, ponctuellement, l'activité professionnelle. Ce n'est pas l'utilisation quotidienne qui est déterminante, mais le fait que le logement offre en principe la possibilité de travailler à domicile. Parallèlement, les exigences en matière de qualité fonctionnelle du logement augmentent, car il doit pouvoir s'adapter à différents usages tout au long de la journée.

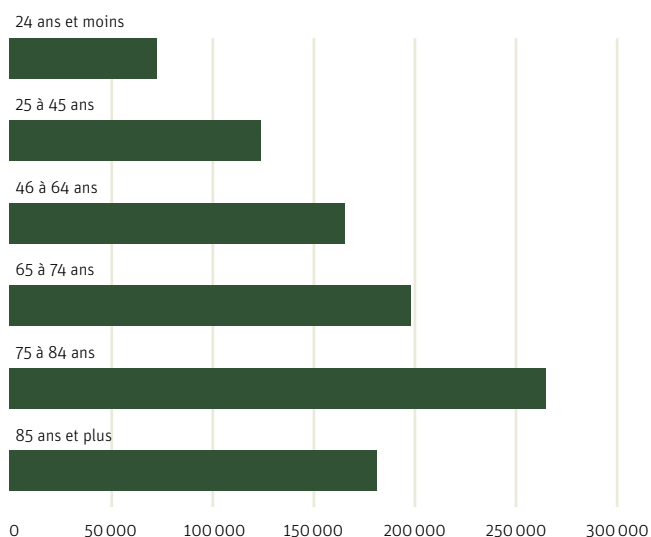
L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE ET LA STRUCTURE DES MÉNAGES AUGMENTENT LE BESOIN EN LOGEMENTS

Parallèlement, l'évolution démographique modifie fondamentalement la demande de logements. Avec le vieillissement de la population, la proportion de ménages composés d'une ou de deux personnes ne cesse d'augmenter. Les personnes âgées vivent plus souvent seules ou à deux et se répartissent donc dans un nombre de logement par habitant supérieur à la moyenne. Dans le même temps, les séparations, les fondations tardives de familles et le départ des enfants adultes entraînent des divisions supplémentaires dans les ménages. Ces évolutions expliquent pourquoi la croissance du nombre de ménages est plus forte que la croissance démographique depuis des années et pourquoi cette tendance devrait se poursuivre. Le besoin supplémentaire en logements est donc moins dû à la croissance démographique qu'aux modifications structurelles de la composition des ménages.

PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES POUR 2040

Croissance absolue du nombre d'habitants

(nombre d'habitants supplémentaires par groupe d'âge en 2040 par rapport à 2023)

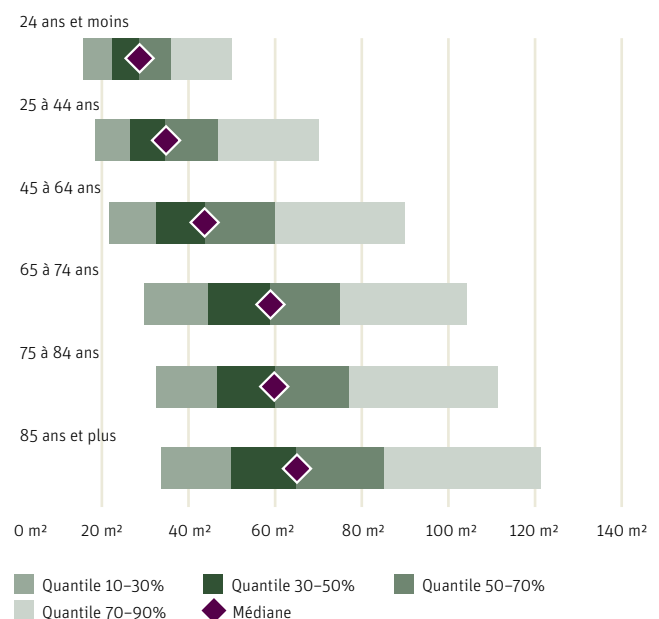


Source : Wüest Partner (modèle de prévision démographique)

SURFACE HABITABLE PAR PERSONNE

Par classe d'âge

(surface en m²)



Version : 2023, sources : OFS, Wüest Partner

LA PÉNURIE DE L'OFFRE MODIFIE LE COMPORTEMENT ET L'UTILISATION

Cette augmentation structurelle de la demande se heurte à une offre limitée. La pénurie de terrains à bâtir, les restrictions réglementaires en matière d'aménagement du territoire, la hausse des coûts de construction, le durcissement des conditions de financement ainsi que la complexité des procédures d'autorisation freinent la construction de logements depuis des années. Il en résulte une pénurie de logements, une hausse des loyers et des prix ainsi qu'une baisse du nombre de déménagements. Les ménages restent plus longtemps dans leur logement, même si celui-ci n'est plus adapté à leur situation. Les surfaces habitables sont donc utilisées de manière moins efficace : la sous-occupation augmente, tandis que les nouveaux ménages sont confrontés à une offre trop faible. Cela ne provoque pas de changement structurel dans le domaine du logement, mais en renforce les effets. La faible liquidité du marché et l'augmentation des barrières à l'entrée compliquent les changements de logement et favorisent la consolidation sociale sur des marchés tendus.

LES STYLES DE VIE MODIFIENT LES PRIORITÉS

Les modèles de travail et la démographie évoluent, mais les modes de vie se transforment également. Avec l'importance croissante du logement comme lieu de vie quotidienne, des aspects tels que l'environnement de vie, l'accessibilité des services au quotidien, la proximité des espaces verts et l'intégration sociale devraient gagner en importance à l'avenir. En même temps, l'aspiration à s'accorder un espace pour soi-même, où l'on peut s'isoler et se concentrer, augmente. Ces contrastes influencent de plus en plus les exigences en matière d'espace de vie. La vie privée et la vie en communauté ne sont pas perçues comme contradictoires, mais comme des qualités complémentaires.

Les fonctions qui devaient auparavant être impérativement organisées au sein du logement sont de plus en plus externalisées ou partagées en fonction des besoins, par exemple sous forme d'appartements d'hôtes, de salles de travail et de réunion ainsi que de salles de jeux et de repos que l'on peut louer sur de courtes périodes. Les espaces extérieurs proches du logement, comme les cours intérieures ou les jardins sur les toits, gagnent également en importance en tant qu'extension régulièrement utilisée de l'espace de vie. Les quartiers et les offres à proximité des logements remplissent des fonctions complémentaires, ce qui accroît encore l'importance des quartiers et des micro-emplacements.

QU'EST-CE QUE CELA SIGNIFIE POUR LES LOGEMENTS ?

Des conséquences claires peuvent être tirées de ces évolutions. Les exigences en matière de logements évoluent moins en

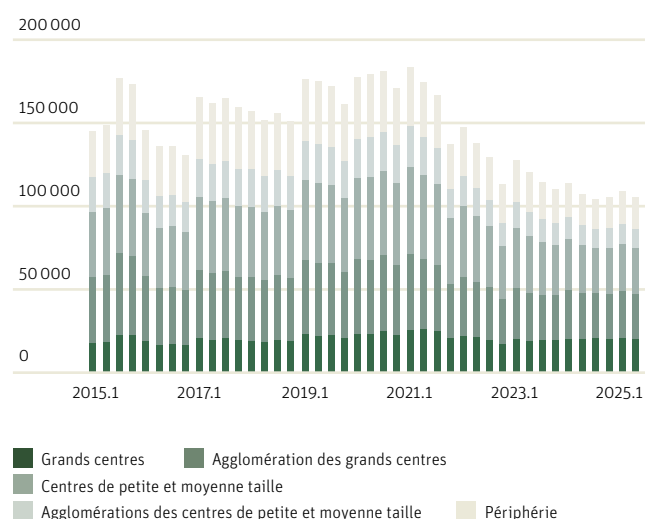
raison de nouveaux concepts que de changements fonctionnels. La flexibilité gagne en importance : les plans doivent permettre différentes phases de la vie, différents types de ménages et différents usages. La qualité de logement se définit davantage par l'utilité, les possibilités de s'isoler pour se retrouver avec soi-même et l'environnement que par la surface ou le nombre de pièces. Dans le même temps, l'emplacement, l'infrastructure du quotidien et la qualité du quartier gagnent en importance. La segmentation s'accroît, les différents types de ménages affichant des exigences de plus en plus divergentes en matière d'espace de vie.

Pour résumer, nos besoins en matière d'habitat n'évoluent pas principalement en raison de tendances individuelles, mais plutôt en raison de l'interaction simultanée d'évolutions structurelles. Le travail devient plus flexible, les ménages deviennent plus petits, la population vieillit et l'offre de logements reste limitée. À l'avenir, les logements devront être plus performants non pas en intégrant toutes les fonctions, mais en étant adaptables, utilisables à long terme et bien intégrés dans leur environnement. Ce qui est déterminant, c'est leur capacité à s'adapter à différentes situations de vie au fil du temps et à rester compétitifs dans un contexte social en mutation.

LOGEMENTS EN LOCATION

Offre

(nombre de logements en location publiés par trimestre)



Thomas Möckel est manager chez Wüest Partner AG. Il a étudié l'architecture et le management à l'Université technique de Dresde et à l'EPF de Zurich. Ses principaux domaines d'activité sont le conseil auprès de différents acteurs de l'immobilier sur les questions stratégiques et le développement de projets, ainsi que l'évaluation. Il dirige le Trends & Future Lab de Wüest Partner et travaille en tant que manager dans le domaine de l'innovation.

Repenser l'habitat: le co-living, une tendance déterminée par l'évolution démographique et la structure spatiale

La perspective extérieure décrite ci-dessus classe les changements structurels du marché du logement d'un point de vue externe. La perspective intérieure suivante reprend ces évolutions et réfléchit aux réponses spatiales et architecturales possibles. Niels Roefs, membre du conseil d'administration, explique comment les futurs concepts d'habitat et de quartier pourront être conçus de manière flexible, socialement interconnectée et efficace en ce qui concerne l'utilisation des ressources. Cet architecte diplômé HTL/ETH explique en outre pourquoi nous devrions miser davantage sur la reconversion, le co-living et les modèles d'habitat et de travail hybrides et pourquoi les typologies flexibles qui s'adaptent à toutes les phases de la vie, favorisent l'intégration sociale et développent intelligemment les structures existantes sont en demande croissante.

**LES COMMUNES BIEN DESSERVIES
EXERCENT UNE FORCE D'ATTRACTION**

Avec l'allongement de l'espérance de vie, la proportion de personnes âgées augmente continuellement, tandis que celle de la population active diminue. Parallèlement, le nombre de petits ménages, en particulier de ménages d'une seule personne, et de communautés de vie non traditionnelles, augmente. Cette évolution entraîne une demande accrue de formes d'habitat différenciées, utilisables à différentes étapes de la vie et permettant un mode de vie autonome. Les personnes âgées aspirent de plus en plus à des formes d'habitat alliant autonomie, sécurité et intégration sociale. La demande se concentre en particulier sur les centres-villes bien desservis par les transports publics, avec accès aux commerces, aux services de santé et aux services de loisirs, mais elle touche également – dans une moindre mesure – les zones rurales et montagneuses dotées d'infrastructures appropriées. La dynamique spatiale est renforcée par la force d'attraction des communes qui offrent déjà des infrastructures adaptées aux personnes âgées, des logements attrayants et de bonnes liaisons de transport. Les régions qui n'exercent pas une telle force d'attraction souffrent de plus en plus de l'exode, de la vacance de logements et de l'affaiblissement structurel. Dans le même temps, la pression sur le marché du logement dans les centres urbains s'intensifie. L'effet de rémanence, qui consiste pour les personnes âgées à occuper des logements spacieux et souvent sous-utilisés, illustre bien le décalage entre le parc immobilier existant et les besoins actuels. Cette sous-utilisation contraste avec le manque de logements adaptés et abordables pour d'autres catégories de la population et montre clairement que les stratégies futures ne doivent pas se contenter de constructions neuves, mais davantage se concentrer sur la reconversion, la densification et de nouvelles typologies.

**DES ESPACES MODULABLES QUI S'ADAPTENT
AUX DIFFÉRENTES PHASES DE LA VIE**

Dans ce contexte, les formes d'habitat variées et flexibles gagnent en importance. L'architecture est ici considérée comme un système ouvert et adaptable, qui anticipe et rend possible le changement. Des structures modulaires, des zones amovibles et des surfaces neutres créent des conditions spatiales propices à des adaptations à long terme, sans nécessiter de travaux de construction importants. Le logement n'est plus conçu comme une unité statique, mais comme un espace de vie modulable, capable de s'adapter à l'évolution de la taille des ménages, des besoins d'utilisation et des configurations sociales. Les espaces multifonctionnels qui combinent habitat, travail, repos et vie communautaire augmentent la densité d'utilisation tout en permettant une différenciation claire entre les espaces privés et communs.

**UNE UTILISATION PLUS EFFICACE DE L'ESPACE
HABITABLE ET DES RESSOURCES**

Dans ce contexte, le co-living, qui permet différentes formes de vie en communauté, joue un rôle central. Le co-living n'est pas considéré comme un modèle uniforme, mais comme un éventail de typologies différenciées. Celles-ci vont des unités de logement microstructurées pour personnes seules aux groupes d'habitations avec des espaces de vie et de travail en commun, en passant par des formes d'habitat intergénérationnel, dans lesquelles différentes phases d'âge et de vie sont proactivement réunies. Il se caractérise par une réduction délibérée des espaces privés au profit d'espaces collectifs généreux qui servent d'interfaces sociales. Les espaces communs, les ateliers, les chambres d'hôtes, les cuisines et les salons communs favorisent les rencontres informelles et les interactions quotidiennes. Ils font partie intégrante de la conception architecturale, renforcent les réseaux sociaux, réduisent l'isolement et offrent un environnement social durable, en particulier aux personnes âgées, aux personnes seules ou aux groupes socialement défavorisés. En même temps, ils permettent d'utiliser plus efficacement l'espace habitable et les ressources et contribuent à une utilisation parcimonieuse des sols et du bâti existant.

Les structures de co-living offrent différents degrés de communauté et d'intimité. Les formes d'habitat autonomes, semi-autonomes et communautaires peuvent coexister au sein d'un même bâtiment ou quartier et offrir des possibilités de choix individuels. Cette différenciation interne accroît la mixité sociale et favorise la stabilité à long terme, car les formes de logement peuvent s'adapter à l'évolution des besoins sans qu'il soit nécessaire de changer de lieu. Outre leur fonction d'habitation, les offres de co-living sont de plus en plus utilisées comme plateformes pour l'échange de connaissances et de ressources. Les ateliers, les espaces de création, les bibliothèques ou les lieux de travail connectés utilisés collectivement renforcent l'utilité sociale des quartiers et encouragent les réseaux locaux de créativité et d'innovation.

**DISSOCIATION ENTRE L'ACTIVITÉ PROFESSIONNELLE
ET LE LIEU DE TRAVAIL FIXE**

Parallèlement à l'évolution des formes de logement, l'organisation du travail est elle aussi en train de changer radicalement. Les technologies numériques, les horaires de travail flexibles et les activités indépendantes du lieu de travail entraînent une dissociation croissante entre l'activité professionnelle et le lieu de travail fixe. La séparation classique entre l'habitat et le travail perd de son importance et nécessite de nouvelles réponses en matière d'aménagement de l'espace. Dans ce contexte, les espaces de co-working jouent un rôle de médiation entre la vie privée et le monde du travail public. Ils offrent des environnements de travail différenciés qui s'adaptent à des activités et à des rythmes de travail différents. Des postes de travail individuels calmes, des zones collaboratives, des salles



Amriswil, Kreuzlingerstrasse

de réunion modulables ainsi que des espaces de communication informels permettent à la fois de se concentrer sur son travail, d'échanger et de collaborer.

La combinaison du co-living et du co-working donne naissance à des typologies hybrides habitat-travail qui permettent de nouvelles formes de cohabitation et de collaboration. Ces modèles intégrés favorisent la création de valeur locale, réduisent le volume du trafic et renforcent les quartiers en tant que lieux de vie quotidienne. Des offres collectives complémentaires telles que des stations de mobilité, des salles polyvalentes, des jardins collectifs ou des terrasses de toit augmentent la densité fonctionnelle et soutiennent un développement intérieur durable.

UN TISSU URBAIN FLEXIBLE AVEC DES QUARTIERS SOCIALEMENT CONNECTÉS

D'un point de vue urbanistique, la densification et la mixité hybride des usages créent un tissu urbain flexible qui s'adapte aux structures existantes et active des espaces intermédiaires. Les zones de rez-de-chaussée sont délibérément conçues comme des interfaces publiques qui intègrent à la fois des usages temporaires, des échanges commerciaux, des événements culturels et des espaces de rencontre. Les passages publics, les couloirs d'espaces verts et les places multifonctionnelles favorisent la perméabilité de l'espace et renforcent le réseau social des quartiers.

L'infrastructure sociale est systématiquement intégrée dans la structure architecturale de base. Les services de soins et d'assistance, les espaces communs, les ateliers, les salles de fitness et les soins médicaux ne sont pas des établissements séparés, mais font partie du quartier. Cette intégration permet des trajets courts, une entraide de voisinage informelle et une résilience sociale qui va au-delà d'un simple usage résidentiel. Les personnes âgées, les familles et les personnes actives bénéficient à parts égales d'un réseau dense d'offres qui allie soins quotidiens, interactions sociales et possibilités de loisirs.

INTÉGRER L'EXISTANT DANS LES NOUVEAUX CONCEPTS D'UTILISATION

La réaffectation et l'existant constituent un autre aspect central. Les bâtiments existants ne sont pas remplacés, mais intégrés dans de nouveaux concepts d'utilisation. La réutilisation adaptative, les extensions et les surélévations permettent d'utiliser efficacement des infrastructures existantes tout en répondant aux nouveaux besoins en matière de logement et de travail. L'adaptabilité flexible des logements existants, complétée par de nouvelles structures de co-living et de co-working, rend les quartiers résilients face à l'évolution démographique.

Cette évolution démographique exige un changement de mentalité et pose de nouveaux défis à l'aménagement du territoire, à l'urbanisme et à l'architecture. Si ce constat a déjà été fait à maintes reprises, il est encore trop rarement appliqué dans la pratique jusqu'à présent.



Niels Roefs est membre du conseil d'administration de Fundamenta Real Estate SA. Cet architecte diplômé HTL/EPF est propriétaire de Roefs Architekten AG à Zoug depuis 2016. Niels Roefs est en outre membre de différents conseils d'administration, notamment de Roefs Immobilien SA (depuis 2003), de Zostra AG (depuis 2020) et de Roefs Investment SA (depuis 2022).

Stratégie d'entreprise et modèle commercial

Fundamenta Real Estate SA est l'unique société immobilière cotée à la SIX Swiss Exchange qui se concentre sur l'immobilier résidentiel en Suisse alémanique.

Nos investisseurs et investisseuses bénéficient d'une approche de gestion globale et active visant à créer des valeurs durables. À cet effet, nous combinons une offre d'espaces commercialisables avec un impact environnemental aussi faible que possible.

Notre portefeuille résidentiel se caractérise par une demande solide et constante ainsi qu'une bonne résistance à la conjoncture, toutes deux permettant de dégager des revenus locatifs durables. Il s'agit là de quelques-unes des conditions essentielles à une distribution pérenne de dividendes à nos actionnaires.

Sur le segment dédié à l'immobilier d'habitation, nous investissons dans un portefeuille très proche des besoins du marché et axé sur la demande. Cela implique une réflexion constante sur des aspects tels que l'évolution des besoins des utilisateurs et utilisatrices ou les tendances au sein de la société. 77% des logements locatifs issus de notre portefeuille disposent d'un maximum de trois pièces ; 81% des logements affichent un loyer net inférieur à CHF 2 000.-.

Géographiquement, nos biens immobiliers sont répartis dans toute la Suisse alémanique. Et nous veillons à une pondération équilibrée des tailles des biens. Fin 2025, le portefeuille se répartissait entre 63 immeubles existants et deux en développement, pour une valeur de bilan de CHF 1 253.2 millions.

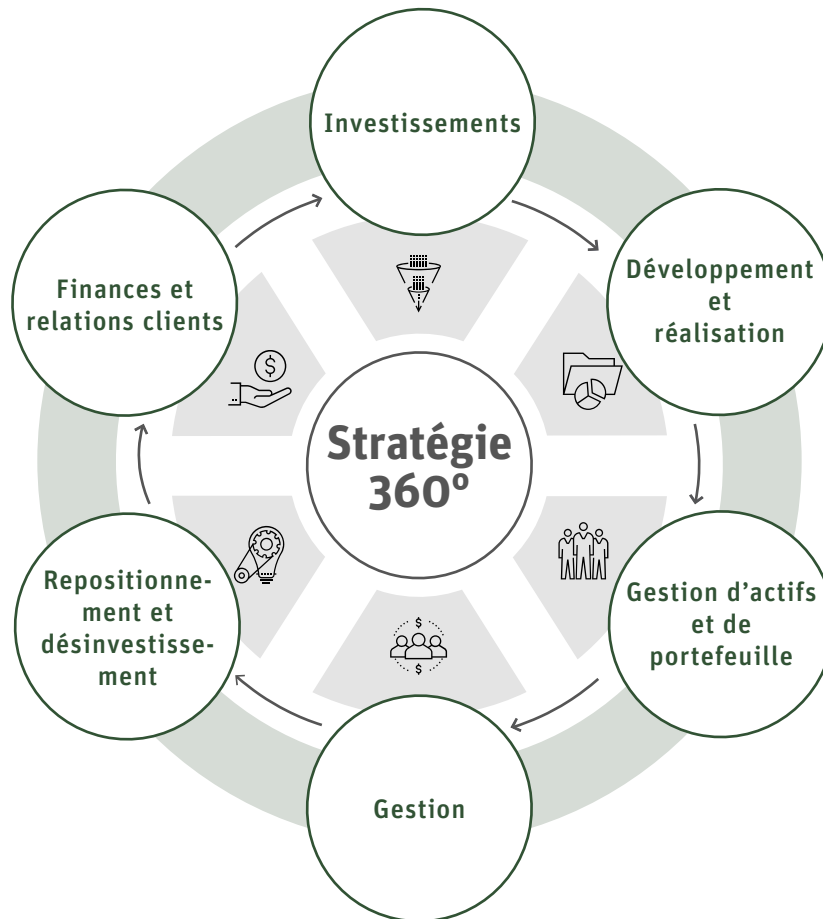
Alors que le conseil d'administration, en tant qu'organe global, assure la direction et la surveillance suprêmes de notre société, le délégué du conseil d'administration prend en charge la gestion opérationnelle.

Swiss Prime Site Solutions AG nous soutient dans cette démarche et dans d'autres tâches liées à la gestion des placements immobiliers¹. afin de garantir une structure organisationnelle efficace, professionnelle et simplifiée. Les quelque 140 spécialistes de Swiss Prime Site Solutions AG nous proposent des prestations intégrales de gestion d'actifs et des solutions sur mesure. Cela comprend des services allant de l'acquisition à la gestion de biens et de portefeuilles en passant par le développement immobilier. Ensemble, nous créons durablement de la valeur pour nos actionnaires grâce à une collaboration interdisciplinaire et une réflexion globale.

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

SWISS PRIME SITE SOLUTIONS AG

Services à 360° auprès d'un seul et même prestataire



INVESTISSEMENTS

De la recherche de biens d'investissement adaptés (sourcing, examen, préparation, demande) 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, les coûts et le respect 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 immobiliers, la surveillance continue se concentre sur la performance, le risque et la création de valeur. Des mesures d'optimisation identifiées sont définies et mises en œuvre.

GESTION

Surveillance et gestion étroite des gérants et prestataires de services externes: la gestion active garantit des processus opérationnels efficaces, une qualité de service élevée et des revenus stables.

REPOSITIONNEMENT ET DÉSINVESTISSEMENT

Développements ciblés ou cession de biens immobiliers: des ajustements au niveau de l'utilisation, de la commercialisation ou des structures architecturales permettent d'exploiter des potentiels de valeur. Les cessions de biens sont alignées sur une approche stratégique orientée sur le marché en vue d'optimiser activement le portefeuille et de garantir une allocation efficace du capital.

FINANCES ET RELATIONS CLIENTS

Planification financière, comptabilité, contrôle de gestion, gestion des risques, compliance et reporting par des équipes financières dédiées. Une équipe dédiée de gestion des relations clients maintient un dialogue direct et des contacts personnels avec les investisseurs.

Swiss Prime Site Solutions AG est un gestionnaire d'actifs immobiliers indépendant de premier plan. La société gère des véhicules de placement collectifs et accompagne les propriétaires immobiliers institutionnels et privés tout au long de la chaîne de création de valeur. Le patrimoine immobilier géré excède les CHF 14 milliards.

Durabilité

La stratégie de durabilité actuellement en vigueur couvre la période de 2021 à 2025. Au cours de l'exercice écoulé, cette stratégie a été passée en revue, révisée puis approuvée par le Conseil d'administration pour la période de 2026 à 2030. Les conditions-cadres politiques, réglementaires et sectorielles ainsi que des aspects issus d'initiatives et de tendances en matière de durabilité ont été pris en compte lors de la révision. Cette étape nous permettra d'améliorer encore la performance en matière de durabilité au niveau du portefeuille.

Sur la base d'un ensemble de données exhaustif, nous avons de nouveau participé en 2025 au benchmark CO₂ de la Real Estate Investment Data Association (REIDA). Nous sommes ravis que notre portefeuille ait une nouvelle fois largement dépassé l'indice de référence, qui regroupe 90 portefeuilles d'une valeur de marché de CHF 240 milliards.

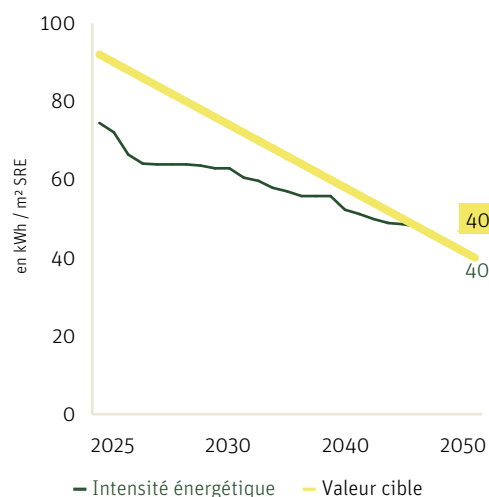
CONSOMMATION D'ÉNERGIE ET ÉMISSIONS DE CO₂

La consommation totale d'énergie – hors électricité consommée par les locataires – des bâtiments achevés de Fundamenta Real Estate SA s'élève pour la période de référence à 16 543 MWh. Les émissions cumulées de CO₂ s'élèvent à 1 609 t, dont 1 334 t d'émissions Scope 1 (gaz naturel, mazout, biomasse) et 275 t d'émissions Scope 2 (électricité, chauffage urbain). Conformément à la feuille de route de réduction des émissions de CO₂, nous prévoyons de réduire continuellement la part des énergies fossiles au fil des ans grâce à des projets de développement, des repositionnements, des rénovations énergétiques, des remplacements de chauffage et des optimisations d'exploitation.

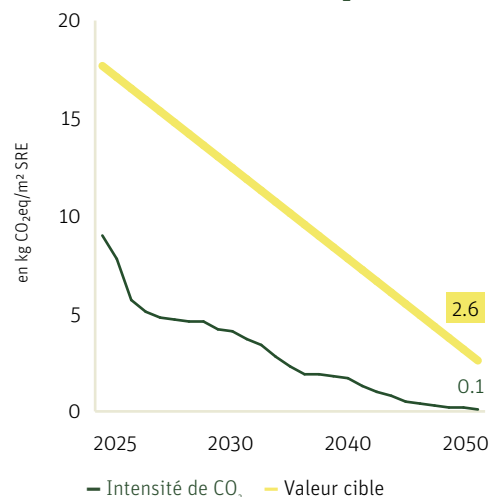
TRAJECTOIRES DE RÉDUCTION DE L'INTENSITÉ DE CO₂ ET DE L'INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE

Nous visons l'objectif de zéro émission nette de CO₂, conformément à l'accord de Paris sur le climat. Les feuilles de route de réduction du portefeuille immobilier prévoient, pour l'intensité énergétique et l'intensité de CO₂, des valeurs cibles de respectivement 40 kWh/m² de SRE (surface référentielle énergétique) et 2.6 kg CO₂/m² de SRE d'ici 2050. Les émissions de CO₂ restantes qui sont dues à des parts d'énergies fossiles dans l'approvisionnement par conduites (électricité et chauffage urbain) ou qui ne peuvent pas être évitées par des mesures structurelles et techniques doivent être compensées, par exemple au moyen de certificats de technologies à émissions négatives. Au cours de la période considérée, les valeurs effectives du portefeuille immobilier ont été de 92.9 kWh/m² de SRE (année précédente : 91.8 kWh/m² de SRE) et de 9.0 kg CO₂eq/m² de SRE (année précédente : 8.7 kg CO₂/m² de SRE) et donc en dessous des valeurs cibles des trajectoires de réduction. Par rapport à l'année précédente, l'intensité énergétique et l'intensité de CO₂ ont légèrement augmenté, respectivement à 1.2% et 3.4%. Cette légère augmentation des intensités s'explique entre autres par l'ajustement des données de consommation aux variations climatiques. En matière d'écarts de température cumulés, l'année civile 2024 a été plus chaude que les années précédentes, ce qui se reflète dans les valeurs de consommation effective corrigées des variations climatiques. Pour le "peer group" résidentiel, le benchmark CO₂ de REIDA s'élève à 13.3 kg CO₂eq/m² SRE pour l'année 2024. Cette valeur est nettement inférieure à celle du portefeuille de Fundamenta Real Estate SA. La mise en œuvre systématique de la stratégie de durabilité et des stratégies de biens immobiliers définies permettent d'améliorer les valeurs d'intensité au fil du temps et d'atteindre les valeurs cibles établies, sur la voie de l'objectif de zéro émission nette, également à moyen et à long terme.

TRAJECTOIRE DE RÉDUCTION DE L'INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE



TRAJECTOIRE DE RÉDUCTION DE L'INTENSITÉ DE CO₂



**PROJETS DE CONSTRUCTION DURABLES –
EXEMPLES SÉLECTIONNÉS****ZURICH, EKKEHARDSTRASSE 18**

Cet immeuble datant du début du XX^e siècle est situé dans le quartier résidentiel très prisé du Kreis 6, à Zurich. Dans le cadre de ce projet de rénovation, les surfaces de parquet d'origine sont en grande partie conservées, tout comme la structure existante. L'aménagement des combles permettra de créer des espaces de vie supplémentaires et de revaloriser les espaces extérieurs privés sur le côté sud-ouest du bâtiment grâce à l'agrandissement des surfaces des balcons. D'un point de vue énergétique, les combles et le plafond de la cave seront isolés, les fenêtres existantes seront remplacées et des appareils électriques à faible consommation d'énergie ainsi que des ampoules LED seront installés. Le chauffage au gaz sera démantelé et remplacé par une pompe à chaleur avec des sondes géothermiques. Selon le rapport consultatif du Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB), on atteindra ainsi la classe d'efficacité énergétique C. L'immeuble entièrement rénové sera vraisemblablement prêt à être occupé au courant du deuxième semestre 2026.

ZURICH, HALLWYLSTRASSE 40

Cet ancien immeuble datant de 1894 fait l'objet d'une rénovation complète : à l'intérieur, la démolition s'effectue jusqu'aux murs porteurs extérieurs afin de permettre une consolidation statique et la création de plans modernes offrant une grande qualité d'utilisation. L'aménagement intérieur sera entièrement rénové, avec une isolation phonique améliorée, une technique du bâtiment à haut rendement énergétique et un chauffage au sol. Le chauffage au gaz sera remplacé par le chauffage urbain dès que le Hallwylplatz sera raccordé au réseau municipal. De nouvelles fenêtres augmentent l'efficacité énergétique de l'enveloppe du bâtiment. La façade d'origine du rez-de-chaussée est mise à nu et revalorisée sur le plan architectural, faisant écho au caractère historique du centre du quartier. Le restaurant traditionnel situé au rez-de-chaussée sera conservé et devrait rouvrir prochainement. À des fins de densification à l'intérieur du bâti, le toit sera surélevé d'un étage supplémentaire en bois, ce qui augmentera la surface utile d'environ 10%. L'immeuble entièrement rénové sera vraisemblablement prêt à être occupé à partir du deuxième trimestre 2026.

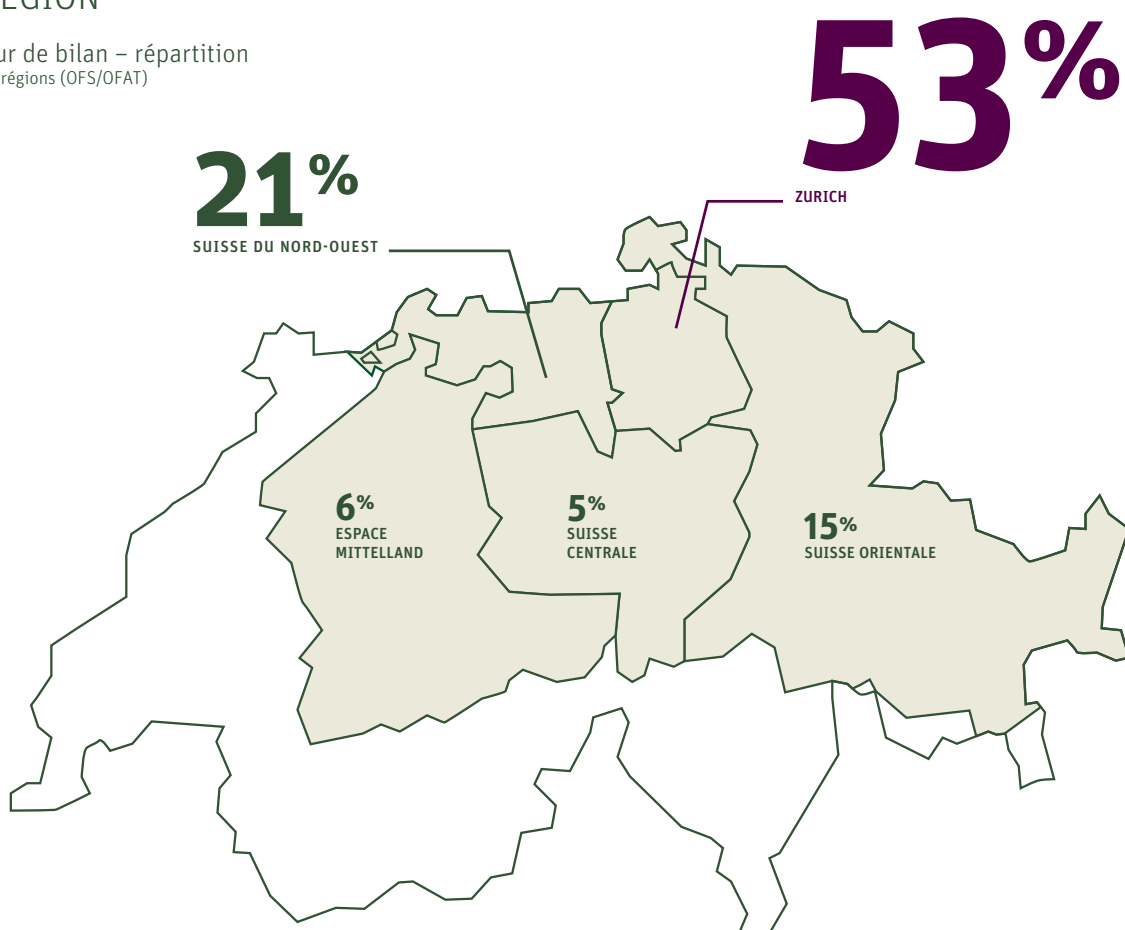
WALLISELLEN, OPFIKONERSTRASSE 35/37/39

Ce lotissement composé de trois bâtiments séduit par son fort potentiel de densification effective et son large éventail d'appartements de 2.5, 3.5 et 4.5 pièces répartis de manière homogène. Les plans sont à la fois attrayants et compacts, ce qui permet une utilisation optimale de l'espace. Le règlement de construction et de zonage de la ville de Wallisellen accorde en outre aux lotissements une augmentation de 10% du coefficient d'occupation des sols, ce qui soutient les efforts que nous déployons en vue d'une utilisation efficace de l'espace dans les projets de développement. Un espace extérieur haut de gamme avec une aire de jeux spacieuse est aménagé avec l'aide de la commission consultative pour le paysage et l'architecture, organe communal chargé d'assurer la qualité. La végétalisation le long de l'Opfikerstrasse s'appuie sur un concept d'arbres de rue spécialement conçu pour l'occasion qui prévoit la plantation de variétés locales d'arbres pour former des allées. La structure profonde du sol au-dessus des sous-sols garantit un espace suffisant pour les racines, permettant ainsi une croissance végétale vigoureuse. L'imperméabilisation est en outre réduite au minimum. Pour ce faire, le nombre de places de stationnement à l'extérieur sera réduit et des surfaces perméables à l'eau seront utilisées. La production de chaleur est assurée par une pompe à chaleur équipée de sondes géothermiques qui sont régénérées en été par le système de refroidissement passif. L'installation photovoltaïque, d'une puissance prévue de 70 kWp, produit de l'électricité durable qui est utilisée localement via un regroupement dans le cadre de la consommation propre (RCP). L'installation de base pour l'e-mobilité («power to garage») couvre 100% des places de stationnement dans le parking souterrain et peut être complétée en continu par des stations de recharge si nécessaire. Dans le local à vélos, douze stations de recharge électrique pour vélos, également raccordées au RCP, sont mises à disposition. Les premières occupations du bien immobilier sont prévues pour le printemps 2027.

Vue d'ensemble du portefeuille immobilier

PAR RÉGION

Par valeur de bilan – répartition
par grandes régions (OFS/OFAT)



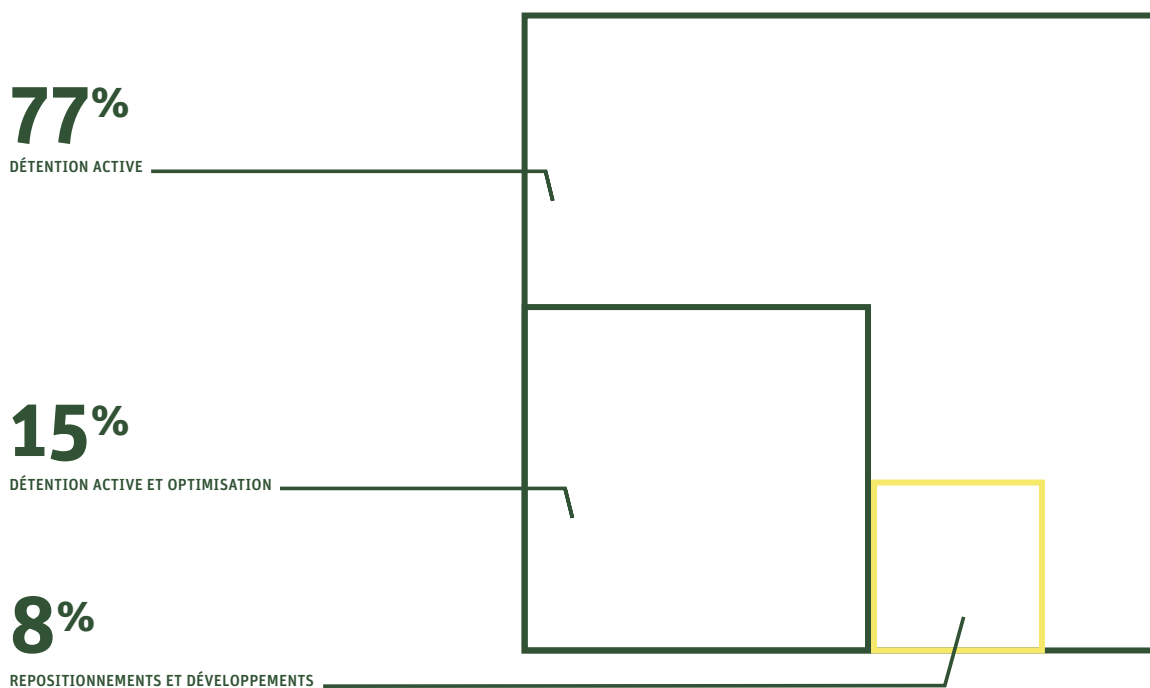
5.3%

QUOTE-PART DE L'IMMEUBLE LE PLUS IMPORTANT
EN PORTEFEUILLE

Taille d'un immeuble en %
de la valeur vénale des immeubles

MATRICE STRATÉGIQUE

Modèle de scoring, par rapport à la valeur de bilan



Le lotissement à Wallisellen (ZH) se compose de trois bâtiments et séduit par son large éventail d'appartements de 2.5 pièces, 3.5 et 4.5 pièces.

Recyclage des capitaux : une gestion dynamique du portefeuille pour une plus-value durable

Investir le capital là où il aura le plus grand impact. C'est l'idée qui sous-tend le recyclage des capitaux. Fundamenta Real Estate SA recourt à cet instrument de réallocation pour optimiser stratégiquement son portefeuille, exploiter les potentiels de croissance et promouvoir les objectifs ESG. L'accent est mis sur la contribution qu'un bien immobilier peut apporter à l'orientation stratégique à l'avenir.

Pour Fundamenta Real Estate SA, le recyclage des capitaux n'est ni un instrument ponctuel ni une simple réaction aux fluctuations à court terme du marché. Il fait au contraire partie intégrante d'une stratégie de portefeuille active axée sur le long terme. La vente ciblée de certains biens immobiliers et une réallocation judicieuse des capitaux contribuent à développer en permanence le portefeuille, à améliorer de manière ciblée la qualité des revenus et à apporter une flexibilité financière pour les projets en cours et futurs.

Cette approche de réallocation systématique des actifs immobiliers repose sur une conviction claire : les portefeuilles immobiliers ne sont pas des constructions statiques. Ils sont en constante évolution et doivent être régulièrement passés en revue, développés et adaptés aux changements de contexte. Le recyclage du capital offre la flexibilité nécessaire à la mise en œuvre cohérente des objectifs stratégiques tout en préservant la stabilité du portefeuille.

DE LA PHASE DE DÉPLOIEMENT À L'OPTIMISATION ACTIVE : LE RECYCLAGE DU CAPITAL COMME PROCESSUS PERMANENT STRATÉGIQUE

Les portefeuilles immobiliers ne sont pas des constructions statiques. Ils évoluent au fil des années et sont soumis aux évolutions du marché, aux prescriptions réglementaires, aux cycles d'investissement et aux changements d'objectifs des entreprises. Dans ce contexte, Fundamenta Real Estate SA ne considère pas le recyclage du capital uniquement comme un acte ponctuel, mais comme un processus continu d'une gestion de portefeuille tournée vers l'avenir.

La gestion avertie du portefeuille, impliquant éventuellement la décision de céder certains biens immobiliers, témoigne d'une approche active de la propriété. L'objectif n'est pas d'exploiter des opportunités à court terme ou de tenter d'anticiper les cycles du marché. Il s'agit plutôt de vérifier régulièrement l'adéquation stratégique de chaque bien en portefeuille.

Le recyclage du capital ne sert donc pas à corriger des décisions antérieures. Il témoigne plutôt de la capacité de l'organisation à apprendre à tirer des conséquences. En effet, à mesure que le portefeuille arrive à maturité, la façon de l'appréhender évolue également. Si, au départ, l'accent était mis sur le développement et la diversification, l'attention se porte désormais sur les enjeux d'efficacité, l'immobilisation du capital et l'impact stratégique des différents engagements.



Grâce à des ventes ciblées, nous avons pu développer durablement un bien immobilier existant à la Hallwylplatz de Zurich, créer des logements supplémentaires et réaliser un potentiel de valeur dans un quartier urbain très prisé.

Cette évolution ne constitue pas une rupture, mais est la conséquence logique de la croissance du portefeuille. Le recyclage du capital tient compte de cet état de fait en permettant de remettre en question des décisions antérieures à la lumière des nouvelles conditions-cadres et de poursuivre le développement du portefeuille de manière ciblée. Ce n'est pas le fait de décider de telle ou telle vente qui est déterminant, mais la capacité à gérer le portefeuille comme un tout dynamique et à l'adapter en permanence à la structure cible à long terme.

Cette approche systématique est profondément ancrée chez Fundamenta Real Estate SA en tant que partie intégrante de sa gestion stratégique. L'objectif est toujours fondamentalement le même : trouver un équilibre entre stabilité, développement et création de valeur durable.

MAINTENIR LA DISCIPLINE DANS UN ENVIRONNEMENT DYNAMIQUE

Chaque cession potentielle est examinée dans le contexte du portefeuille global et évaluée à l'aune du positionnement à long terme ainsi que de l'évolution de la réserve de projets et de l'allocation des capitaux. Cela garantit que les décisions de vente ne sont pas prises de manière isolée comme des actions opportunistes, mais dans le cadre d'un processus décisionnel global et coordonné. Outre les aspects financiers, la prise de décision tient également compte de considérations relatives à la structure du portefeuille, à la complexité opérationnelle et à la stratégie à long terme du site et du bien. L'accent est mis sur la contribution qu'un bien immobilier peut apporter à l'orientation stratégique à l'avenir, non seulement sur la base de sa rentabilité actuelle, mais surtout en fonction de son potentiel de développement à moyen terme et de son rôle au sein de la structure du portefeuille. Le recyclage de capital devient ainsi un instrument de discipline stratégique et favorise une allocation avertie du capital, axée sur les priorités.

A mesure que le portefeuille croît et arrive à maturité, les exigences relatives à sa composition évoluent. Les biens ayant largement contribué à la diversification pendant la phase de développement peuvent ensuite perdre de leur importance relative en phase avancée voire engendrer des frais de gestion disproportionnés. Dans le même temps, les exigences en matière d'efficacité, de standardisation et de transparence de la gestion augmentent. Le recyclage du capital permet de réagir proactivement à ces changements. Il ne s'agit plus de considérer de manière isolée tel ou tel bien, mais d'évaluer leur impact au niveau du portefeuille. Il n'y a pas que la qualité d'un bien immobilier qui compte. Il est également essentiel de tenir compte de sa contribution à la structure cible visée à l'échelle de tout le portefeuille. Dans ce contexte, une réallocation ciblée du capital peut contribuer à réduire la complexité et à renforcer la clarté stratégique du portefeuille.

De même, les cycles de dépenses d'investissement qui s'annoncent, à savoir la perspective d'une augmentation des frais de remise en état et des évolutions réglementaires telles que la menace potentielle d'initiatives de protection du logement dans le canton de Zurich, sont pris en compte dans l'approche de pilotage. Les grands projets d'investissement tels que les rénovations complètes immobilisent le capital pendant des années et ont une incidence sur le rendement et la flexibilité stratégique. Dans le cadre du recyclage du capital, le gestionnaire d'actifs vérifie donc si les investissements importants prévus sont compatibles avec les objectifs stratégiques ou si une utilisation alternative du capital, par exemple à travers des projets en développement ou des acquisitions sélectives, promet un bénéfice

plus élevé pour l'ensemble du portefeuille. L'évolution du contexte, comme de nouvelles exigences légales ou de nouvelles tendances du marché, est également prise en compte dans l'évaluation globale des opportunités par rapport aux risques, car elle peut influencer les possibilités d'utilisation futures, la sécurité des investissements et les perspectives de rendement des différents biens immobiliers.

Outre la planification stratégique, la réaffectation des ressources nécessite avant tout un processus de transaction discipliné et structuré. Chaque processus de vente commence bien avant la commercialisation proprement dite. Une préparation systématique, une répartition claire des rôles et une étroite collaboration entre la gestion d'actifs, la gestion des transactions et les consultants externes sont indispensables à cet égard. L'expérience, la discipline à l'égard des processus et la connaissance du marché sont des facteurs clés de la réussite, en particulier pour les transactions individuelles complexes ou les cessions de portefeuilles. Un processus de vente géré de manière professionnelle instaure la confiance sur le marché et maximise la probabilité d'obtenir des résultats optimaux en matière de prix et de sécurité des transactions. Cette mise en œuvre opérationnelle rigoureuse garantit également l'efficacité de cette stratégie de portefeuille dynamique dans la pratique.

CRÉER DE LA VALEUR GRÂCE À LA RÉALLOCATION

Fundamenta Real Estate SA a ainsi régulièrement cédé certains biens qui, d'un point de vue stratégique, ne correspondaient plus exactement à la structure cible du portefeuille. La mesure des conséquences et la prudence ont été de mise pour chacune de ces transactions et les bénéfices réalisés ont été systématiquement réinvestis dans des projets en développement en cours ou à venir, d'une part pour consolider des sites déjà existants, et d'autre part pour saisir de nouvelles opportunités à fort potentiel de croissance. L'expérience montre clairement que le recyclage du capital ne produit pas ses effets à travers des ventes individuelles, mais uniquement à travers la somme de mesures mises en œuvre de manière cohérente sur plusieurs années. Ce n'est pas la vente ponctuelle qui est en soi déterminante, mais l'effet global des réallocations sur la qualité du portefeuille, la structure du bilan et les perspectives de croissance.

Les augmentations de valeur recherchées par le recyclage du capital peuvent être classées en trois catégories :

- **Libération de liquidités pour financer la croissance** : certaines ventes ciblées permettent de libérer immédiatement des liquidités qui peuvent être utilisées pour des investissements déjà en cours ou à venir. Cela accroît la capacité d'action de l'entreprise et renforce son indépendance dans le financement de sa réserve de projets.
- **Renforcement du bilan** : le recyclage du capital a un effet positif sur la structure du bilan. La libération de capital immobilisé et son réinvestissement ciblé améliorent la base de fonds propres et créent une marge de manœuvre financière. Une solide dotation en fonds propres accroît la stabilité de l'entreprise et sa résilience face aux évolutions du marché.
- **Augmentation de la qualité des rendements** : la structure de rendement du portefeuille s'améliore du point de vue de la qualité grâce à la réallocation du capital d'objets à potentiel de développement limité vers des biens immobiliers ou des projets à plus forte valeur ajoutée. Au lieu de maximiser les bénéfices à court terme de certains biens, cette approche vise à améliorer durablement la stabilité du cash-flow et le profil de rendement.

PRIORITÉ À LA STRATÉGIE DE RÉINVESTISSEMENT

Un facteur essentiel de succès de notre stratégie de recyclage du capital réside dans le réinvestissement ciblé des fonds libérés. Nous sommes parvenus à utiliser le produit des cessions aussi bien pour un regroupement stratégique que pour renforcer notre réserve de développement de projets.

Par exemple, à Kilchberg, dans le canton de Zurich, un rachat a permis de réaliser des synergies dans le portefeuille existant et de renforcer la présence locale. Kilchberg est une commune lacustre attrayante avec une qualité de vie élevée et une excellente accessibilité. Dans ce lieu résidentiel très prisé, notre engagement génère de la valeur à long terme.

Dans le même temps, des capitaux ont été investis dans notre réserve de développement diversifié et tourné vers l'avenir. Actuellement, celle-ci comprend, entre autres, quatre projets de développement en cours à différents stades, incluant aussi bien de nouvelles constructions que des repositionnements, et notamment un projet de développement prometteur dans le quartier de la Bollenhofstrasse à Dietikon (ZH), qui est en phase d'achèvement et a pu être remis aux nouveaux locataires plus tôt que prévu, ainsi qu'un projet de rénovation urbaine avec surélévation sur la Hallwylplatz à Zurich, qui permettra de créer des logements supplémentaires, et de vastes zones de développement à Wallisellen (ZH). S'inspirant d'un concept d'aménagement inclusif, divers espaces de logement modernes axés sur la diversité sociale et présentant une grande qualité urbanistique y voient le jour.

Non seulement cette approche favorise l'extension de la surface locative et l'augmentation quantitative de l'espace habitable, mais elle contribue également activement à la réalisation de nos objectifs à long terme en matière de durabilité. Grâce au développement ciblé de biens immobiliers modernes et efficaces, nous augmentons la performance énergétique de notre portefeuille, améliorons le bilan carbone et créons une offre de logements attrayante à forte résilience aux fluctuations du marché.

Les décisions de cession ont été prises sur la base d'orientations stratégiques claires. Dans la plupart des cas, nous nous sommes séparés de biens plus anciens pour lesquels des besoins en dépenses d'investissement supplémentaires étaient à prévoir à moyen terme ou qui ne correspondaient plus à la structure cible stratégique. Citons par exemple des immeubles à Netstal (GL) et Dagmersellen (LU), qui se sont avérés pertinents en phase de construction mais ne correspondent plus aujourd'hui aux objectifs d'efficacité et d'échelle de notre stratégie principale en raison de leur taille et de leur emplacement.

En outre, d'autres biens situés dans des régions où l'environnement réglementaire évolue de plus en plus ont été vendus. L'immeuble situé Josefstrasse dans la ville de Zurich, qui se trouvait encore en début de phase de développement et présentait un risque accru, a été volontairement cédé de manière à utiliser nos ressources de manière ciblée et en limitant les risques.

Dans l'ensemble, chez Fundamenta, le recyclage du capital ne constitue pas une fin en soi, mais un moyen d'investir le capital là où il aura le plus d'impact – pour plus de qualité, plus d'espace habitable et un portefeuille plus résilient et durable.

**EXERCER UN IMPACT ESG AU MOYEN
DU RECYCLAGE DU CAPITAL**

Nous contribuons concrètement à réduire les émissions de CO₂ au niveau du portefeuille grâce à une réallocation ciblée du capital des anciens bâtiments moins efficaces sur le plan énergétique au profit de nouvelles constructions ou d'objets entièrement rénovés présentant une haute qualité énergétique.

Notre objectif est d'optimiser nos performances financières et opérationnelles au moyen du recyclage du capital tout en poursuivant activement notre stratégie climatique. Les nouveaux projets de développement sont examinés à un stade précoce du point de vue de l'efficacité énergétique, de leur conformité aux normes de construction durables telles que MINERGIE ou le Standard de Construction Durable Suisse (SNBS), et de la prise en compte des aspects sociaux. Il en résulte des espaces de vie non seulement économiquement viables, mais aussi durables sur le plan environnemental et social.

DE L'EXAMEN DU PORTEFEUILLE À LA TRANSACTION

La décision de vendre un bien immobilier ne peut intervenir qu'après une procédure de sélection en plusieurs étapes. Comme expliqué précédemment, des aspects stratégiques, opérationnels et réglementaires sont pris en compte. Toutefois, l'aspect économique est tout aussi essentiel: les cessions sont réalisées de façon ciblée là où des prix attractifs peuvent être obtenus sur le marché.

Parmi les facteurs déterminants figurent les besoins en dépenses d'investissement attendus, les évolutions réglementaires, l'attractivité du site et le rôle stratégique du bien dans l'ensemble du portefeuille. Une analyse de marché est réalisée en parallèle: quels sont les biens qui peuvent actuellement être vendus avec une sécurité de transaction élevée, au niveau régional ou dans le cadre d'un lot? Cette évaluation est réalisée de manière itérative, en étroite collaboration avec le Chief Investment Officer (CIO), le gestionnaire d'actifs et de transactions compétent et le Chief Financial Officer (CFO) et en tenant compte des aspects fiscaux. En effet, dans certains cantons, les impôts sur les gains immobiliers peuvent avoir un impact considérable sur le produit net et exigent une planification prévisionnelle adaptée.

À partir d'une liste longue de biens à vendre potentiels, une sélection plus restreinte (shortlist) est constituée en plusieurs étapes. Les valeurs de marché internes et les prix de vente potentiels sont modélisés dans différents scénarios avant, selon la complexité, de faire appel à des conseillers en transactions externes et de préparer des approches de mise sur le marché.

Ce n'est que sur cette base solide que l'on pourra décider si, quand et comment un bien immobilier sera effectivement vendu.

**DU PLAN À LA MISE EN ŒUVRE : APERÇU DE LA
GESTION DES TRANSACTIONS**

Jan Suwelack, Head Transaction Management (Fundamenta) chez Swiss Prime Site Solutions AG, explique comment des considérations stratégiques donnent naissance à des processus de vente concrets. Dans cet entretien, il explique comment les cessions potentielles sont préparées à un stade précoce, quelles sont les exigences auxquelles un bien immobilier



Jan Suwelack, Head Transaction Management (Fundamenta) chez Swiss Prime Site Solutions AG

doit satisfaire et pourquoi la structure, la transparence et le travail d'équipe sont essentiels pour réussir.

Monsieur Suwelack, à quel moment commencez-vous les préparatifs en vue d'une vente potentielle ?

Pour nous, une éventuelle vente ne commence pas au moment où la décision est prise, mais bien avant. Dès qu'un bien immobilier fait l'objet d'une discussion stratégique, nous analysons divers scénarios, évaluons les opportunités de marché et préparons les bases de décision en arrière-plan. Cela nous permet d'agir rapidement et en toute connaissance de cause en cas de décision de vente.

Quels critères doivent être remplis pour qu'un bien se qualifie concrètement pour un processus de vente ?

Outre les considérations stratégiques, nous examinons bien sûr le contexte économique: adéquation au marché, niveau des prix, conséquences fiscales, besoin en dépenses d'investissement, complexité. Il est également important que le bien puisse être commercialisé de manière judicieuse en combinaison avec d'autres biens immobiliers, par exemple sous forme de lot. Il ne s'agit pas seulement de savoir «si», mais aussi du «comment» réaliser une vente.

A partir de quel moment faites-vous appel à des conseillers externes et quel rôle jouent-ils dans le processus ?

La collaboration avec des conseillers externes peut s'avérer judicieuse d'un point de vue stratégique, car ceux-ci sont généralement très proches des acheteurs potentiels et apportent donc une valeur ajoutée à la transaction. Au tout début du processus, il est essentiel pour nous d'échanger et de discuter ensemble de la stratégie de commercialisation. Vient ensuite la gestion professionnelle du processus vers l'extérieur. Pendant la transaction, la collaboration se déroule alors sans heurts. On pourrait dire que le conseiller tient la barre et que nous fixons le cap.

Selon vous, quels sont les facteurs particulièrement importants pour le bon déroulement d'une vente ?

La préparation est essentielle. En structurant la réflexion dès le début et en anticipant les défis, on peut saisir plus rapidement les opportunités sur le marché. Un processus bien défini, une transparence à l'égard de toutes les parties prenantes et une communication claire finissent toujours par porter leurs fruits.

Comment arrivez-vous à vous coordonner avec la gestion d'actifs dans les activités quotidiennes ?

Nous entretenons une collaboration très étroite et constructive. La gestion d'actifs connaît en détail le bien immobilier et son potentiel, et nous apportons notre expertise en matière de transactions et la perspective du marché. Ces rôles se complètent bien – et l'estime mutuelle et le travail d'équipe facilitent grandement les choses.

Que signifie le recyclage du capital pour vous – au-delà du processus de transaction ?

Pour moi, c'est l'expression d'une propriété active et d'une bonne gestion des actifs. Ou, pour le dire simplement, que nous avons fait du bon boulot en tant qu'entreprise. Une gestion optimale du portefeuille offre des opportunités intéressantes pour placer des biens sur le marché et développer le portefeuille grâce aux liquidités générées. La réussite du recyclage du capital est un élément important de ce cycle de création de valeur.

PERSPECTIVES : LE RECYCLAGE DU CAPITAL, UN PROCESSUS PERMANENT APPORTANT UNE VALEUR AJOUTÉE STRATÉGIQUE

Dans l'ensemble du secteur, le recyclage du capital est considéré comme un processus continu et non comme une initiative ponctuelle. En conséquence, Fundamenta Real Estate SA considère le recyclage du capital comme un élément permanent de sa stratégie d'investissement avec une valeur ajoutée stratégique claire. La mise à l'épreuve active du portefeuille est un processus continu: le marché et le contexte général étant en constante évolution, le portefeuille doit pouvoir également s'adapter en permanence. Le contrôle régulier de l'adéquation stratégique des différents engagements reste donc un élément central de la gestion du portefeuille.

Fundamenta Real Estate SA continuera de recourir au recyclage du capital comme instrument à long terme de création de valeur durable. L'objectif est d'améliorer continuellement la qualité du portefeuille, d'assurer la flexibilité financière et de garantir durablement la capacité d'action stratégique. De cette manière, nous créons une valeur ajoutée à long terme pour les investisseurs et les autres parties prenantes.

Bilan

En milliers de CHF	31.12.2025	31.12.2024
Liquidités	1 185	1 203
Créances résultant de livraisons et de prestations	3 952	4 800
Autres créances	6 259	3 519
Immeubles destinés à la vente	5 170	–
Compte de régularisation de l'actif	55	105
ACTIF CIRCULANT	16 620	9 627
Immeubles en portefeuille	1 195 900	1 131 760
Développements	52 090	90 410
Impôts différés sur les bénéfices actifs	–	–
ACTIF IMMOBILISÉ	1 247 990	1 222 170
ACTIFS	1 264 610	1 231 797
Engagements résultant de livraisons et de prestations	541	370
Engagements financiers à court terme	29 400	21 125
Autres engagements à court terme	12 328	8 384
Compte de régularisation du passif	2 167	991
FONDS DE TIERS À COURT TERME	44 435	30 869
Engagements financiers à long terme	556 340	637 929
Provisions pour impôts différés sur les bénéfices	56 721	50 594
FONDS DE TIERS À LONG TERME	613 060	688 523
FONDS DE TIERS	657 495	719 392
Capital-actions	205 095	180 377
Réserves de capital	136 033	112 132
Réserves issues du bénéfice	265 987	219 896
FONDS PROPRES	607 115	512 405
PASSIFS	1 264 610	1 231 797

Compte de résultat

En milliers de CHF	2025	2024
Revenus locatifs nets réels	42 323	41 851
Autres produits d'exploitation	61	112
PRODUIT D'EXPLOITATION	42 384	41 963
Charges immobilières	-6 026	-5 856
Charges d'administration	-6 540	-6 259
CHARGES D'EXPLOITATION	-12 566	-12 115
Résultat de la réévaluation des immeubles en portefeuille et des développements	27 044	10 896
Résultat de la vente d'immeubles de placement	7 043	4 813
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (EBIT)	63 906	45 556
Résultat financier	-6 593	-8 266
BÉNÉFICE NET AVANT IMPÔTS (EBT)	57 313	37 290
Impôts sur le bénéfice	-11 222	-6 797
BÉNÉFICE NET	46 091	30 493
Bénéfice net par action en CHF	1.50	1.01
Bénéfice net par action hors effet de réévaluation en CHF	0.71	0.72

L'annexe fait partie intégrante de ces comptes annuels.

CHIFFRES ET INFORMATIONS EN UN CLIC :

Le présent rapport compact et le rapport annuel complet («Rapport complet») sont également disponibles en ligne : Découvrez des graphiques et des informations intéressantes sur l'exercice 2025 en un clic sur gb.fundamentarealestate.ch

**[GB.FUNDAMENTAREALESTATE.CH/FR](https://gb.fundamentarealestate.ch/fr)**

Agenda

Assemblée générale ordinaire | 1^{er} avril 2026 | Hôtel Widder, Zurich
Publication du rapport semestriel 2025 | 2 septembre 2026

Mentions légales

Éditeur

Fundamenta Real Estate SA
Poststrasse 4a
6300 Zoug
Téléphone: +41 41 444 22 22
www.fundamentarealestate.ch

Direction de projet

Swiss Prime Site Solutions AG
Poststrasse 4a
6300 Zoug
Téléphone: +41 58 317 17 17
www.spssolutions.swiss

Concept global/design/réalisation

Linkgroup SA
8008 Zurich
www.linkgroup.ch

Clause de non-responsabilité

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

Le présent contenu du rapport compact de l'exercice de Fundamenta Real Estate SA est protégé par la loi sur le droit d'auteur. Toute reproduction ou diffusion même partielle est soumise à l'accord préalable de Fundamenta Real Estate SA.



Fundamenta Real Estate SA

Poststrasse 4a
6300 Zoug | Suisse
Téléphone +41 41 444 22 22
www.fundamentarealestate.ch

