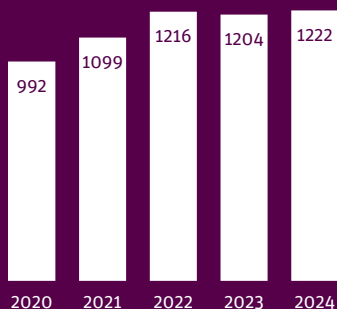


2024 compact

FUNDAMENTA REAL ESTATE SA
INFORMATIONS ET CHIFFRES
DE L'EXERCICE

PORTEFEUILLE

Valeur de bilan en mio. CHF



QUOTE-PART RÉSIDENTIELLE

des revenus locatifs nets réels

94%

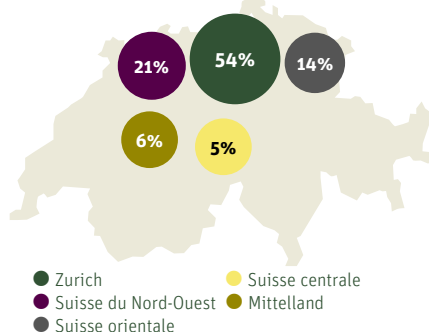
TAUX DE VACANCE

de la période

1.3%

DIVERSIFICATION RÉGIONALE

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



CHIFFRES CLÉS – PORTEFEUILLE IMMOBILIER

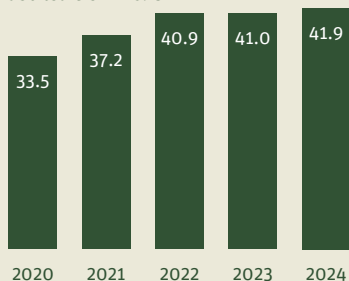
		2024	2023	Δ
Valeur de bilan du portefeuille immobilier	kCHF	1 222 170	1 204 259	+1.5%
Biens immobiliers	Nombre	69	73	-4
Logements	Nombre	2 029	2 099	-70
Taux de vacance	%	1.3	1.3	

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

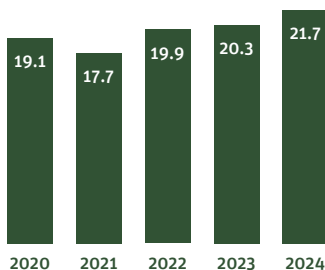
INFORMATIONS CLÉS – FINANCES

REVENUS LOCATIFS NETS RÉELS

après déduction des vacances et pertes sur débiteurs en mio. CHF



BÉNÉFICE net hors effet de réévaluation en mio. CHF



CHIFFRES CLÉS – FINANCES

1.15%

TAUX D'INTÉRÊT MOY. DES ENGAGEMENTS FINANCIERS

6.5 ans

DURÉE RÉSIDUELLE MOY. DES ENGAGEMENTS FINANCIERS

STRUCTURE DE FINANCEMENT

41.6%

PART DES FONDS PROPRES

53.9%

LOAN-TO-VALUE (LTV)

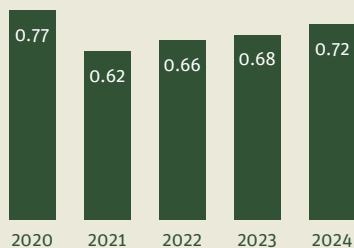
CHIFFRES CLÉS – FINANCES

		2024	2023	Δ
Revenus locatifs nets réels	kCHF	41 851	41 016	+2.0%
Résultat de la réévaluation des immeubles en portefeuille et des développements	kCHF	10 896	-10 041	
Bénéfice net	kCHF	30 493	8 306	+267.1%
Bénéfice net hors effet de réévaluation	kCHF	21 735	20 327	+6.9%
Fonds propres	kCHF	512 405	498 447	+2.8%
Part des fonds propres	%	41.6	41.0	
Loan-to-value (LTV)	%	53.9	54.8	
Taux d'intérêt moyen des engagements financiers (sur l'exercice)	%	1.4	1.4	
Taux d'intérêt moyen des engagements financiers (à la clôture)	%	1.2	1.4	
Durée résiduelle moy. des engagements financiers (à la clôture)	Années	6.5	7.3	

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

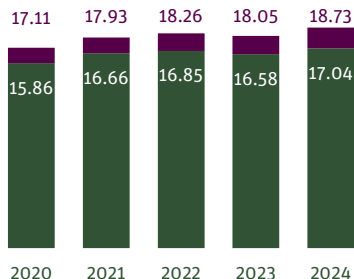
INFORMATIONS CLÉS – ACTIONS

BÉNÉFICE net hors effet de réévaluation
par action, moy. des actions en circulation
pondérée, en CHF



NET ASSET VALUE (NAV)

après & avant impôts différés – par action,
en CHF



DISTRIBUTION

0.60

DISTRIBUTION PROPOSÉE
(CHF/ACTION)

9.1%

AUGMENTATION DES DIVIDENDES

RENDEMENT SUR DISTRIBUTION*

3.6%

* Base du cours de l'action au 31.12.2024 et
distribution proposée de CHF 0.60.

CHIFFRES CLÉS – ACTIONS

		2024	2023	Δ
Capitalisation boursière	Mio. CHF	505	505	-0.0%
Cours de l'action à la fin de la période	CHF	16.80	16.80	+0.0%
Valeur liquidative (NAV – Net Asset Value) après impôts différés	CHF	17.04	16.58	+2.8%
Agio / Disagio	%	-1.4	+1.3	
Distribution par action ¹	CHF	0.60	0.55	+9.1%
Bénéfice par action nominative	CHF	1.01	0.28	+260.7%
Bénéfice par action nominative – hors effet de réévaluation	CHF	0.72	0.68	+5.9%

¹ Exercice 2024 : distribution provenant de réserves de capital Proposition à l'assemblée générale du 9 avril 2025

Lettre aux actionnaires	2
Highlights 2024	6
Vue externe : la demande de logements en Suisse continue d'augmenter	8
Vue interne : hausse des prix et réglementations – le marché immobilier au cœur des tensions	12
Stratégie d'entreprise et modèle commercial	18
Durabilité	20
Vue d'ensemble du portefeuille immobilier	22
Sur place : construction durable à Wallisellen – un projet phare pour l'avenir	24
Bilan (Swiss GAAP RPC)	30
Compte de résultat (Swiss GAAP RPC)	31

Un résultat annuel satisfaisant grâce à des mesures actives de gestion du portefeuille

Chères et chers actionnaires,

Le portefeuille immobilier résidentiel de Fundamenta Real Estate SA a réussi une nouvelle fois à augmenter son bénéfice net d'exploitation dans un contexte de marché plus favorable. Y ont contribué tout particulièrement les mesures ciblées de gestion du portefeuille, avec la vente de quatre biens immobiliers anciens, l'achat du bien voisin sur le site existant de Kilchberg (ZH) et l'achèvement des repositionnements à Glattbrugg (ZH) et Dietikon (ZH). Les baisses des taux directeurs que nous avons connues au cours de l'année dernière et les signaux indiquant de nouvelles baisses possibles ont rendu les investissements immobiliers à nouveau attractifs. La pénurie persistante de logements contribue à la hausse des loyers, même pour les immeubles existants, tandis que le contexte actuel du marché conduit à une réévaluation à la hausse de notre portefeuille immobilier.

LES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS GAGNENT NETTEMENT EN ATTRACTIVITÉ

En raison de la forte baisse des taux d'intérêt et de la pression à la hausse persistante sur les loyers, les investissements immobiliers sont redevenus attrayants pour de nombreux investisseurs. Qui plus est, la perspective de nouvelles baisses des taux directeurs laisse entrevoir un potentiel supplémentaire.

Les perspectives de bénéfices se sont à nouveau améliorées dans un contexte de taux d'intérêt positifs et sont désormais nettement supérieures aux rendements des obligations à taux fixe. Parallèlement, nous constatons une hausse des prix du marché, entraînant une légère baisse des taux de distribution. L'écart de rendement par rapport aux obligations d'État à 10 ans s'est à nouveau creusé considérablement, plaidant en faveur des investissements immobiliers.

Au cours de l'année dernière, la pénurie de logements s'est déplacée des agglomérations vers les zones rurales. Par ailleurs, la situation déjà tendue dans les centres urbains s'est encore aggravée.

Le marché en dit long : les logements font défaut et des solutions doivent être trouvées de toute urgence pour y remédier. Grâce à des repositionnements et à des constructions neuves de remplacement, nous élargissons constamment notre offre de logements modernes et neufs et sommes en mesure de louer rapidement nos projets de développement et de repositionnement à des prix intéressants et proches du marché sur les différents sites.

DÉVELOPPEMENTS RÉUSSIS DU PORTEFEUILLE EXISTANT ET RÉORGANISATION DU PORTEFEUILLE

Après avoir achevé avec succès l'année dernière la restructuration des propriétés de Glattbrugg et de Dietikon, qui sont désormais entièrement louées, nous prévoyons d'achever les travaux de transformation du Claragraben à Bâle et de finaliser les travaux de la construction neuve de remplacement du Feldblumenweg à Zurich au premier semestre 2025, où nous proposerons, à partir de la mi-2025, 52 appartements modernes à l'empreinte écologique contemporaine au lieu des 24 actuels. De plus, les travaux pour la construction neuve de remplacement dans la Boltenhofstrasse à Dietikon se déroulent comme prévu.

Le repositionnement de l'immeuble zurichois dans la Hallwylstrasse débutera en février 2025, et le début des travaux pour le projet de construction neuve approuvé à Wallisellen (ZH) qui devrait compter 48 appartements est prévu pour le deuxième trimestre 2025. Le permis de construire pour la construction neuve de remplacement dans la Rigistrasse à Zurich est toujours en attente.



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

Au cours de l'année dernière, la vente de certains biens immobiliers a pu être réalisée avec succès en vue des repositionnements et des nouvelles constructions à venir. Ainsi, le bien immobilier de Berikon (AG) a pu être vendu sur le marché dès le mois de janvier, générant des bénéfices. Les trois biens immobiliers vendus à la fin de l'année à Berne, Wald (ZH) et Kreuzlingen (TG) ont pu l'être à des prix nettement supérieurs à leurs valeurs comptables, confirmant de ce fait les évaluations existantes et la demande positive du marché. Ces transactions nous ont permis de vendre à des prix intéressants des biens immobiliers anciens et nécessitant des travaux de rénovation, qui ne correspondaient plus à notre stratégie, afin de nous concentrer sur les repositionnements et les projets de construction neuve dans les agglomérations de Zurich et de Bâle.

Cette année encore, le conseil d'administration prévoit des opérations de restructuration du portefeuille. D'une part, les fonds libérés doivent être investis dans les projets de construction neuve très intéressants à Dietikon, Wallisellen et Zurich, d'autre part, cela ouvre la voie à de nouveaux investissements qui devraient générer de meilleurs rendements.

LA DURABILITÉ ENCORE AMÉLIORÉE

Par nos activités, nous cherchons à améliorer progressivement nos critères de durabilité. Les repositionnements achevés à Glattbrugg et Dietikon, ainsi que les travaux de rénovation bientôt terminés à Bâle, nous permettent de contrôler en permanence les objectifs que nous nous sommes fixés et de les vérifier à l'aide

de benchmarks. Les nouvelles constructions de remplacement sont développées selon des normes élevées et contribueront de manière significative à la réalisation de nos objectifs de durabilité dans les années à venir.

Le portefeuille de Fundamenta Real Estate est d'ores et déjà bien paré pour l'avenir, à valeur constante, et il répond aux exigences croissantes de notre société. Dans un souci de comparabilité, nous nous mesurons à l'avenir à des indices de référence reconnus, afin que nos investisseurs puissent comparer et valider les résultats en toute neutralité.

En concertation avec nos investisseurs et en tenant compte des directives en matière de meilleures pratiques, nous constituons un portefeuille résistant, efficace et attrayant sur le plan financier afin d'assurer notre succès à long terme.

EXPANSION DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES

Les activités opérationnelles ont, une fois de plus, largement contribué au résultat global satisfaisant. Bien que les repositionnements en cours et à venir ainsi que la construction des bâtiments neufs de remplacement dans la Bollenhofstrasse à Dietikon et au Feldblumenweg à Zurich aient pesé sur le volume des revenus locatifs, ces derniers ont pu être légèrement augmentés. Les activités opérationnelles sont en hausse par rapport à l'année précédente et nous avons pu améliorer considérablement le résultat, en tenant compte des quatre ventes de biens immobiliers.

La baisse inattendue et rapide des taux d'intérêt de la banque centrale ainsi que l'amélioration significative du SARON nous ont incités à renoncer à d'autres financements externes à long terme, d'autant plus que

les marges bancaires à long terme restent très élevées. La vente des biens immobiliers nous a permis de réduire les hypothèques en cours sur le marché monétaire. À la fin de l'année, Fundamenta Real Estate SA affichait un taux d'intérêt moyen attractif de 1.15% pour l'ensemble de ses engagements, avec une durée de 6.5 ans, sur la base d'une structure de financement très équilibrée.

Les activités opérationnelles resteront au centre de nos activités à l'avenir. Nous améliorerons la rentabilité du portefeuille de Fundamenta Real Estate en procédant à des restructurations ciblées en faveur de nouveaux projets attrayants et d'achats de biens immobiliers à fort rendement.

AUGMENTATION DES DIVIDENDES GRÂCE À LA SOLIDITÉ OPÉRATIONNELLE

Le résultat opérationnel durable, avec une plus-value significative provenant des ventes de biens immobiliers, permet au conseil d'administration de proposer à l'assemblée générale du 9 avril 2025 une augmentation de 9.1% du dividende distribué, qui s'élèverait ainsi à CHF 0.60 par action. Nous sommes convaincus que notre stratégie de portefeuille active continuera de générer, à l'avenir également, un résultat opérationnel stable et offrira un potentiel supplémentaire. Parallèlement, une partie du résultat opérationnel doit toujours être investie dans des constructions neuves et des développements, afin de renforcer et d'élargir le portefeuille.

PRIORITÉ À LA STRATÉGIE DE CROISSANCE

Au cours des dernières années, nous avons pu démontrer à maintes reprises notre forte rentabilité dans un environnement de marché caractérisé par l'incertitude. En raison de la capitalisation boursière qui peut encore être développée, le conseil d'administration

prévoit des mesures de croissance ciblées dans les années à venir, afin d'accroître encore la liquidité sur le marché et l'attractivité de l'action Fundamenta Real Estate. Les incertitudes liées au marché de ces dernières années ont retardé l'expansion souhaitée et le renforcement du portefeuille de Fundamenta Real Estate.

La stratégie de croissance implique non seulement de lever de nouveaux fonds, mais aussi de renforcer progressivement la base de fonds propres en mettant clairement l'accent sur l'augmentation de la liquidité sur le marché. En outre, nous entendons améliorer la rentabilité grâce à des mesures ciblées concernant le portefeuille.

Les rendements relatifs des placements immobiliers sont redevenus plus attractifs après les fortes baisses des taux d'intérêt de la banque centrale, et la demande soutenue de logements permet d'obtenir des revenus stables à long terme.

ÉVOLUTION CONSTANTE DES COURS MALGRÉ DES TRANSACTIONS MODÉRÉES

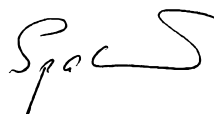
Le cours de l'action Fundamenta Real Estate s'est légèrement redressé en fin d'année et a clôturé à CHF 16.80, soit au même niveau que l'année précédente. La pression sur les prix observée tout au long de l'année s'explique par de faibles volumes de transactions sans tendance claire et est en contradiction avec la stabilité des activités opérationnelles de la société. Le conseil d'administration est conscient du manque de liquidité sur le marché et travaille à des stratégies de croissance et de rendement au profit des investisseurs. Nous ne doutons pas que la trajectoire de croissance de la société renforcera la rentabilité et la base

de fonds propres, ce qui à son tour augmentera la capitalisation boursière et la négociabilité de l'action Fundamenta Real Estate pour nos investisseurs.

DANS L'INTÉRÊT DE NOS INVESTISSEURS

Le conseil d'administration de Fundamenta Real Estate SA considère les évolutions actuelles comme des opportunités de croissance pour la société. Nous travaillons sur des mesures ciblées visant à renforcer la base de capital tout en améliorant la rentabilité courante. Nous sommes convaincus que nos mesures stratégiques et notre adaptation continue à l'environnement de marché se traduiront par une évolution positive des valeurs.

Dans l'intérêt de nos investisseurs, nous continuerons à miser sur la durabilité, une distribution de dividendes attrayante et une base de capital solide. Nous vous remercions de votre confiance et de votre soutien et nous nous réjouissons de franchir les prochaines étapes à vos côtés.



Andreas Spahni
Président et délégué du conseil d'administration



Frédéric de Boer
Vice-président du conseil d'administration



RÉDUCTION DES ÉMISSIONS

Au cours de l'exercice 2024, les besoins énergétiques du portefeuille et les émissions de CO₂ ont de nouveau pu être réduits. La consommation d'énergie a diminué de 7.7% et les émissions de CO₂ de 30.1%. Ces deux valeurs se situent donc en dessous de la valeur cible fixée pour la trajectoire de réduction.

Gestion active

Le faible taux de vacance de 1.3% enregistré au cours de la période considérée l'année précédente a pu être maintenu grâce à une gestion active. Cela témoigne également de la demande toujours aussi forte du marché pour nos logements.

RECYCLAGE DU CAPITAL

Le processus de recyclage du capital initié en 2023 a été rigoureusement poursuivi : en 2024, quatre biens immobiliers ont été vendus à un prix nettement supérieur à leur valeur comptable respective. Malgré les désinvestissements, la valeur inscrite au bilan au 31 décembre 2024 s'élevait à CHF 1 222.2 mio., soit 1.5% de plus que l'année précédente (CHF 1 204.3 mio.).

Bénéfice net à un niveau record

Le bénéfice net sans réévaluation a augmenté de 6.9%, passant de CHF 20.3mio. à CHF 21.7 mio.

Ce résultat exceptionnel dans l'histoire de Fundamenta Real Estate SA est le fruit d'une approche de gestion globale et active mise en œuvre de manière cohérente depuis plusieurs années.

AUGMENTATION DES REVENUS LOCATIFS

Malgré les repositionnements et les constructions neuves de remplacement dans la Bollenhofstrasse à Dietikon et au Feldblumenweg à Zurich, qui pèsent sur le volume des revenus locatifs, les revenus locatifs nets réels ont pu être augmentés de 2.0% par rapport à l'année précédente pour atteindre CHF 41.9 mio. grâce aux repositionnements réussis à Glattbrugg et Dietikon.

PROPOSITION D'AUGMENTATION DE LA DISTRIBUTION

Le bénéfice net opérationnel par action a augmenté de 5.9% par rapport à l'exercice précédent, passant de CHF 0.68 à CHF 0.72. Au vu de ce résultat réjouissant et de l'évaluation positive des perspectives d'avenir, le conseil d'administration proposera lors de l'assemblée générale ordinaire du 9 avril 2025 une augmentation de la distribution au titre de l'exercice 2024 de 5 centimes, soit 9.1%, pour atteindre CHF 0.60 par action.

La demande de logements en Suisse continue d'augmenter

VUE EXTERNE

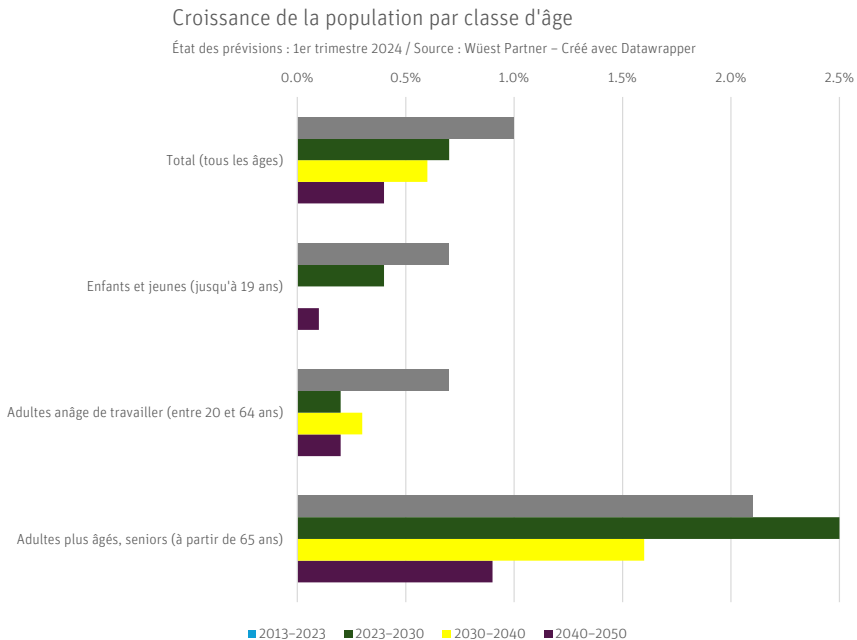
La Suisse est confrontée à des changements démographiques considérables. D'une part, la population vieillira fortement au cours des 30 prochaines années. Le rapport de dépendance des personnes âgées, c'est-à-dire le nombre de personnes âgées (de 65 ans et plus) pour 100 personnes en âge de travailler (de 20 à 64 ans), est actuellement de 32.

Cependant, d'ici 2050, il passera à 49.

D'autre part, la faible natalité et une migration potentiellement en baisse marqueront l'évolution démographique future. Cela aura de profondes répercussions sur la société et l'économie – y compris sur l'évolution des besoins sur le marché du logement.

Comparée au passé récent, la croissance démographique en Suisse devrait ralentir quelque peu au cours des prochaines décennies. Alors que la population a augmenté en moyenne de 0.9% par an au cours des dix dernières années, ce chiffre ne sera plus que de 0.6% au cours des 30 prochaines années. En effet, le vieillissement de la population et le faible taux de natalité entraînent une baisse de l'excédent des naissances. Celui-ci s'élevait en moyenne à +17 000 personnes par an au cours des dix dernières années. Entre 2024 et 2030, il chutera cependant à +11 000 personnes et deviendra même négatif à partir de 2039. Parallèlement, le vieillissement de la population dans les grands pays voisins que sont la France, l'Allemagne et l'Italie entraînera une diminution de la population active dans ces pays, et donc potentiellement aussi des flux migratoires vers la Suisse.

Selon les prévisions de Wüest Partner, la Suisse devrait compter environ 10.4 millions d'habitants en 2050, répartis dans 4.7 millions de ménages. Parmi eux, 2.8 millions auront probablement plus de 65 ans, soit plus d'un million de plus qu'aujourd'hui. Par contre, la population en âge de travailler ne devrait augmenter que d'environ 300 000 personnes.



Que ces prévisions se confirment dépendra en grande partie de l'évolution internationale. Ainsi, l'attractivité relative du marché du travail suisse par rapport à l'étranger joue un rôle important dans l'arrivée de main-d'œuvre. Par ailleurs, les guerres et le changement climatique influencent fortement les flux migratoires. En ce qui concerne l'excédent des naissances, la question se pose de savoir si la forte baisse des naissances de ces dernières années n'est qu'un phénomène temporaire ou si elle pourrait s'inscrire dans la durée. Enfin, les politiques migratoire, du logement, familiale et de la construction ont également un impact significatif sur l'évolution démographique.

Pour évaluer les conséquences de tout cela sur la demande future de logements, il faut tenir compte non seulement de l'évolution démographique, mais aussi et surtout de l'évolution des ménages qu'elle entraîne.

LE NOMBRE DE MÉNAGES AUGMENTE PLUS FORTEMENT QUE LA POPULATION

Naturellement, la croissance démographique et l'augmentation du nombre de ménages sont étroitement liées. Toutefois, elles peuvent suivre des dynamiques différentes. L'évolution des modes de vie et la modification de la distribution des âges au sein de la population ont une influence sur la manière dont les gens vivent ensemble et donc sur leurs décisions en matière de création de ménages. Entre 2012 et 2022, la population a augmenté en moyenne de 0.9% par an. Parallèlement, le nombre de ménages a augmenté de 1.3% par an, soit plus de 40% plus vite que la population.

En 2022 et 2023, cet écart s'est temporairement réduit, car la pénurie actuelle de logements pousse la population à former davantage de ménages plus grands. Toutefois, la tendance à l'individualisation et à la formation de ménages plus petits persistera à long terme, de sorte que la croissance des ménages continuera à dépasser largement la croissance démographique à l'avenir. Ainsi, entre 2023 et 2050, ce seront les ménages d'une personne qui connaîtront la plus forte croissance (+28%), suivis de près par les ménages de deux personnes (+24%). D'une part, cela est dû au vieillissement de la population, car la plupart des personnes de plus de 65 ans vivent dans des ménages d'une ou deux personnes et leur proportion dans la population totale augmentera considérablement. D'autre part, la prospérité économique relative en Suisse favorise la création de petits ménages.

Globalement, le nombre de ménages en Suisse devrait augmenter de 800 000 unités d'ici 2050 (soit une hausse de 20% par rapport à 2023). Cela correspond à un taux de croissance annuel moyen de 0.7%, soit environ un quart de plus que la croissance démographique sur cette période. Par conséquent, si la structure de la population restait inchangée, 80% de la croissance des ménages serait due à la croissance démographique. Les 20% restants seraient dus aux changements dans la structure de la population (notamment au vieillissement) et à l'individualisation croissante (indépendamment de l'âge).

LES LOGEMENTS POUR PERSONNES ÂGÉES SONT PARTICULIÈREMENT DEMANDÉS

L'évolution de la population et des ménages permet de prédire approximativement la demande future de logements. La plus forte augmentation est attendue chez les personnes de plus de 65 ans. C'est pourquoi la demande de petits logements adaptés aux personnes âgées devrait notamment augmenter considérablement au cours des prochaines décennies. D'une part, le nombre de personnes âgées augmente sensiblement, d'autre part, une proportion croissante de personnes souhaitent vivre en autonomie le plus longtemps possible. Elles préfèrent des formes d'habitat offrant une grande autonomie, que ce soit dans leur propre logement ou dans des logements bénéficiant d'un accompagnement. L'entrée dans un établissement de soins a tendance à se faire de plus en plus tard, ce qui nécessite des formes d'habitat perméables avec des offres de soutien flexibles et pouvant s'adapter rapidement à l'évolution des besoins. L'appartement pour personnes âgées typique dans un centre qui offre ce type de soutien est généralement petit, comptant 2.5 pièces.

Parallèlement, on observe une tendance croissante à des formes d'habitat communautaires, dans lesquelles les personnes âgées vivent en compagnie d'autres générations ou de personnes du même âge. Ces concepts favorisent l'interaction sociale et évitent l'isolement. Par conséquent, on peut également s'attendre à une demande accrue d'appartements plus grands avec des espaces isolés individuels.



Marco Schmid travaille comme Senior Economist chez Wüest Partner AG. Il a obtenu son doctorat à l'université de Zurich et, avant cela, a étudié l'économie à Zurich et à Berkeley. Ses principaux domaines thématiques sont l'évolution démographique, le marché suisse du travail et du logement ainsi que la rentabilité des rénovations énergétiques. Il intervient en tant que chargé de cours invité dans différentes universités suisses.

Hausse des prix et réglementations – le marché immobilier au cœur des tensions

VUE INTERNE

Depuis l'introduction de la loi partiellement révisée sur l'aménagement du territoire et de l'ordonnance révisée sur l'aménagement du territoire en 2014, qui prévoient des mesures contre le mitage, on constate une stagnation du classement en zone à bâtir. En même temps, la population ne cesse de croître. L'aménagement du territoire prévoit une densification et des constructions en hauteur, mais dans la pratique, les discussions, les recours et les procédures d'autorisation prolongées entraînent des retards. Surtout dans les villes, l'offre ne parvient plus à couvrir la demande croissante, ce qui entraîne des hausses de prix supérieures à la moyenne. Cela attise les craintes et multiplie les voix qui réclament des réglementations. Mais de nouvelles dispositions pourraient-elles résoudre les problèmes? D'un point de vue économique, il faudrait soit faire baisser la demande, soit augmenter l'offre.



Zurich, Badenerstrasse 79

UNE DENSITÉ DÉMOGRAPHIQUE CROISSANTE DANS UN ESPACE LIMITÉ

Jetons un regard en arrière pour observer l'évolution de la situation en matière de logement en Suisse au cours des 15 dernières années. Qu'est-ce qui a foncièrement changé ? 5% seulement de la superficie totale de la Suisse sont classés en zones à bâtir.

La majeure partie du pays est constituée de forêts, de cours d'eau, de terres agricoles, de rochers, d'éboulis et de glaciers. Depuis 2012, le nombre d'habitants dans les zones à bâtir est passé de 7.4 millions à 8.3 millions, soit une augmentation de 12%, selon l'Office fédéral du développement territorial. Cela signifie que de plus en plus de personnes vivent sur une surface quasiment inchangée. Par conséquent, la surface moyenne de zone à bâtir par habitant est passée de 309 m² à 282 m².

Ces évolutions des dernières décennies confrontent l'urbanisme et l'aménagement du territoire à des défis majeurs. Parmi ceux-ci figurent la densification des zones d'habitation existantes, la promotion de projets de construction durables et le développement de concepts efficaces d'utilisation des sols. Une intensification de la coopération entre les différents acteurs, tels que les communes, les investisseurs et la population, est nécessaire pour trouver des solutions répondant à la fois aux besoins de la population croissante et aux exigences écologiques. Toutefois, dans la pratique, il s'avère que la construction par densification et la construction en zone urbanisée sont devenues beaucoup plus complexes. Les processus d'autorisation prennent plus de temps et les objections entraînent des retards considérables.

«Toutefois, dans la pratique, il s'avère que la construction par densification et la construction en zone urbanisée sont devenues beaucoup plus complexes.»

Ce décalage entre la croissance démographique et les zones constructibles limitées augmente la pression sur le marché du logement. La demande de logements ne cessera d'augmenter, ce qui entraînera une hausse des prix de l'immobilier et une concurrence accrue autour des surfaces disponibles. Avoir un toit au-dessus de sa tête est essentiel pour se sentir en sécurité et reflète également notre statut social. Plus le discours sur la pénurie de logements sera soutenu, plus il y aura de chances que le droit du bail soit durci. Il suffit de se pencher sur l'évolution du droit du bail en Suisse au cours des 100 dernières années pour constater qu'en période de pénurie aiguë de logements, par exemple pendant et après les deux guerres mondiales, des freins stricts ont été mis à la hausse des loyers par le biais d'ordonnances d'urgence. En 1972, une réglementation sur les «loyers usuels dans la localité et le quartier» a été introduite, stipulant que les loyers sont considérés comme équitables s'ils correspondent à la moyenne de la région. Cette mesure visait à protéger les locataires contre des loyers excessifs en période de pénurie de logements. Les grandes villes jouent souvent un rôle de pionnier dans ce domaine, car les reve-

nus médians y sont faibles alors que les loyers y sont les plus élevés de Suisse et que l'espace habitable y est généralement limité. Compte tenu de ces éléments, le nombre d'initiatives politiques visant à réglementer le marché locatif devrait augmenter. La hausse de l'immigration aggrave la pénurie de logements, tandis que la bureaucratie et les réglementations en matière de construction font grimper les coûts de rénovation et de construction neuve. Ces réalités freinent la création de nouveaux logements. De plus, le durcissement du droit du bail dissuade les investisseurs de s'engager dans la construction résidentielle, ce qui renforce l'image d'un dysfonctionnement du marché et favorise la pression en faveur de nouvelles mesures de régulation.

DES RÉGLEMENTATIONS PLUS STRICTES EN MATIÈRE DE LOCATION ET LEURS CONSÉQUENCES

Avec la loi sur le logement de 2013 et l'ordonnance sur la protection du logement de 2022, le canton de Bâle-Ville a déjà introduit des réglementations plus strictes en matière de location, tandis qu'à Zurich, des initiatives similaires doivent encore être soumises au vote des électeurs. Les conséquences à long terme pour les investisseurs et les locataires sont difficiles à évaluer. Pour se faire une idée, il suffit de jeter un œil à Genève, où l'une des lois les plus strictes de Suisse en matière de location est en vigueur depuis des décennies.

La loi genevoise sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR), introduite en 1983, vise à préserver les zones résidentielles et les conditions de vie, ainsi qu'à protéger les locataires. Les loyers des appartements rénovés,

«Après plus de 40 ans, il apparaît que les loyers ont fortement augmenté à Genève, malgré la loi stricte sur la protection des locataires.»

démolis ou nouvellement construits sont contrôlés tous les trois et cinq ans, mais les coûts ne peuvent être répercutés que partiellement à concurrence d'un loyer maximum fixé par la loi. Après plus de 40 ans, il apparaît que les loyers ont fortement augmenté à Genève, malgré la loi stricte sur la protection des locataires. La raison en est simple: les propriétaires genevois ont développé des stratégies pour contourner les réglementations. Ils attendent que le logement ne soit plus soumis au contrôle des loyers, ce qui est le cas

au plus tard au bout de cinq ans, puis ils augmentent fortement le loyer. Bilan après 40 ans de protection des locataires: dès que le propriétaire le peut, il rattrape les «années d'attente». À Genève, le taux de vacance avoisine les 0.5%, ce qui indique un marché du logement asséché. On notera avec intérêt que les investisseurs institutionnels se sont plutôt désengagés de la construction de logements neufs à Genève au cours des 25 dernières années, alors que le canton dépense plus d'argent pour la construction de logements neufs. Cette évolution est à l'opposé de la tendance observée dans le canton de Zurich, où les dépenses cantonales sont minimales par rapport à celles des investisseurs.

EFFETS NÉGATIFS DE LA RÉGULATION DES LOYERS SUR LA VALEUR DES BIENS IMMOBILIERS

Les freins à la hausse des loyers, qui empêchent les augmentations de loyer après des rénovations ou des travaux de construction neuve, font considérablement baisser la valeur des biens immobiliers. À Genève, dans le canton de Vaud et à Bâle-Ville, de telles réglementations ont déjà entraîné des corrections de valeur comprises entre 10 et 15%. Les experts d'UBS s'attendent à des corrections encore plus importantes à Zurich, car après les rénovations, les loyers sont plus élevés dans la métropole économique de la Suisse.

Souvent, les rénovations coûteuses ne sont pas rentables si les coûts de transformation ne peuvent pas être répercutés sur les locataires et si les loyers ne peuvent pas être adaptés au marché. Cela a pour conséquence que les investisseurs institutionnels envisagent plus volontiers la vente des biens plutôt que la location à long terme. L'absence de rénovation met en péril l'état du bien immobilier et les objectifs de durabilité. À Bâle-Ville, les investisseurs se tournent vers des régions moins réglementées comme Bâle-Campagne ou l'Argovie, où s'appliquent encore les prix du marché et où les rendements sont plus élevés.

Les projets de développement restent souvent une option rentable sur les marchés réglementés, car les constructions neuves peuvent être louées aux loyers du marché. Toutefois, dans les centres, la seule option possible est souvent de densifier les zones existantes par le biais de transformations ou de nouvelles constructions, ce qui implique des contraintes supplémentaires.

Les investisseurs immobiliers devraient intégrer les futures réglementations dans leurs stratégies. Car sur les marchés prisés, sans mesures de limitation des loyers et où les loyers sont proches du niveau du marché, les répercussions sont faibles. Dans le cas des biens immobiliers nécessitant une rénovation, il est recommandé de procéder aux travaux avant l'introduction de mesures de limitation des loyers, cela afin de pouvoir augmenter ces derniers. Sinon, une vente anticipée pourrait être judicieuse afin de maximiser le prix.



Ramona Lindenmann est membre du conseil d'administration de Fundamenta Real Estate SA. Elle est titulaire d'un Executive MBA de l'Université de Saint-Gall (HSG). Elle est également titulaire d'un diplôme fédéral d'administratrice de biens immobiliers et d'un diplôme d'ingénieure en gestion des processus de construction de la Haute école spécialisée bernoise (BFH). Elle est CEO de smeyers Immobilien AG.

Stratégie d'entreprise et modèle commercial

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

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

Le portefeuille résidentiel, axé sur les besoins du marché, se caractérise par une demande solide et constante et affiche une résistance globalement bonne à la conjoncture, permettant de dégager des revenus locatifs durables. Le flux permanent de revenus est l'une des principales conditions pour une distribution pérenne de dividendes aux 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 usagers ou les tendances au sein de la société. Près de 76% des appartements en location dans le portefeuille comptent au maximum trois pièces. 81% des logements présentent 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 2024, le portefeuille se composait de 66 biens immobiliers et de trois projets de développement, pour une valeur de bilan de CHF 1 222.2 mio.

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. Afin de maintenir une structure organisationnelle efficace et légère, nous avons confié la gestion des actifs et d'autres tâches liées à la gestion des placements immobiliers à Fundamenta Group (Schweiz) AG afin de garantir une structure organisationnelle efficace, professionnelle et simplifiée. Fundamenta Group (Schweiz) AG est une filiale de Swiss Prime Site Solutions AG (SPSS) depuis le mois de janvier 2024.

Les expertes et les experts de Fundamenta Group (Schweiz) AG nous offrent des prestations de gestion d'actifs intégrales ainsi que 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 des valeurs durables pour nos investisseurs grâce à une action interdisciplinaire, intégrale et personnalisée.

FUNDAMENTA GROUP (SCHWEIZ) AG

Compétence globale

TRANSACTIONS

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

FINANCES

Planification financière, gestion du financement, comptabilité, contrôle de gestion, gestion des risques, rapports de conformité et relations avec les investisseurs



DÉVELOPPEMENT

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

GESTION

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

TRANSACTION

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

GESTION

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

DÉVELOPPEMENT

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

FINANCES

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

Swiss Prime Site Solutions AG, y compris sa filiale Fundamenta Group (Schweiz) 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 CHF 13 milliards.

Durabilité

La stratégie globale de durabilité pour le portefeuille de Fundamenta Real Estate SA a été définie sur la base d'une analyse du caractère significatif. Celle-ci porte sur les thèmes pertinents dans les trois dimensions de la durabilité, à savoir la société, l'économie et l'environnement, en se référant au point de vue des partenaires externes et internes.

Du point de vue de la gestion des risques, notre stratégie de durabilité met particulièrement l'accent sur les aspects climatiques et énergétiques. Il s'agit en premier lieu des risques transitoires susceptibles de découler de modifications au niveau des exigences réglementaires, par exemple, des valeurs limites plus strictes concernant les émissions de CO₂ ou les exigences énergétiques.

CONSOMMATION D'ÉNERGIE ET ÉMISSIONS DE CO₂

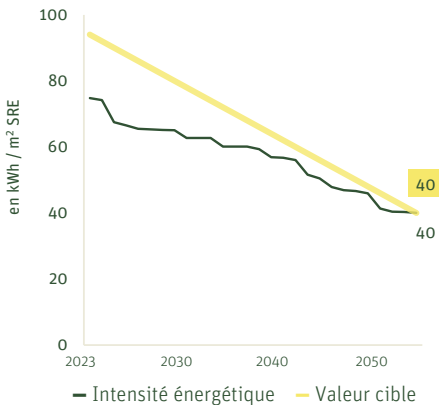
La consommation totale d'énergie – hors électricité consommée par les locataires – des bâtiments ache-

vés de Fundamenta Real Estate SA s'élève pour la période de référence à 17 004 MWh. Les émissions cumulées de CO₂ s'élèvent à 1 624 t, dont 1 316 t d'émissions Scope 1 (gaz naturel, mazout, biomasse) et 308 t d'émissions Scope 2 (électricité, chauffage urbain). Conformément à la trajectoire 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.

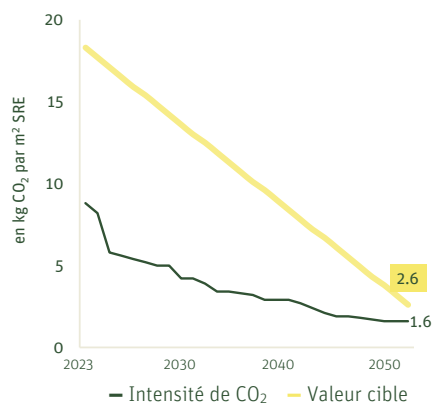
TRAJECTOIRES DE RÉDUCTION DE L'INTENSITÉ EN CO₂ ET EN ÉNERGIE

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 surface de référence énergétique (SRE) et 2.6 kg CO₂/m² de SRE d'ici 2050. Les émissions de

TRAJECTOIRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE



TRAJECTOIRE DE RÉDUCTION DE L'INTENSITÉ DE CO₂



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 91.9 kWh/m² de SRE (année précédente: 99.6 kWh/m² de SRE) et de 8.8 kg CO₂/m² de SRE (année précédente : 12.6 kg CO₂/m² de SRE). Par rapport à l'exercice précédent, il a ainsi été possible d'améliorer nettement les valeurs réelles de l'intensité énergétique (-7.7%) et de l'intensité de CO₂ (-30.1%). La réduction des intensités est principalement due à notre Asset Management actif. Grâce à la mise en œuvre rigoureuse de la stratégie de durabilité pour le portefeuille de Fundamenta Real Estate SA et aux stratégies définies pour les biens immobiliers, les valeurs d'intensité continueront d'être améliorées au fil du temps. Cette stratégie permettra également d'atteindre les valeurs cibles définies à moyen et long terme pour tendre vers l'objectif de zéro émission nette.

Sur la base d'un ensemble de données exhaustif, nous avons de nouveau participé en 2024 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 78 portefeuilles d'une valeur de marché de CHF 222 milliards.

PROJETS DE CONSTRUCTION DURABLES – EXEMPLES SÉLECTIONNÉS

DIETIKON, OBERDORFSTRASSE 19/21

Ce bien immobilier situé dans l'Oberdorfstrasse 19/21 a été construit en 1955. L'approvisionnement et la distribution de chaleur étaient assurés, comme c'était la norme à l'époque, avec un chauffage au mazout et des radiateurs. L'épaisseur de l'isolation de l'enveloppe du bâtiment était également conforme aux normes de construction peu efficaces de l'époque. La

rénovation intégrale, qui s'est achevée en septembre 2024, a permis de réduire considérablement les émissions de CO₂ de l'immeuble situé dans l'Oberdorfstrasse, conformément à la stratégie définie pour le bien immobilier. L'ensemble de l'enveloppe du bâtiment a été entièrement rénové et équipé d'une isolation à haute efficacité énergétique ainsi que de fenêtres modernes, ce qui a permis de réduire considérablement la puissance de chauffage et les besoins en chauffage des pièces. De même, l'éclairage a pu être remplacé par la technologie LED, plus économe en énergie. Le raccordement au réseau de chauffage urbain de Regiowerk Limeco a permis de passer d'un système d'approvisionnement en chaleur fossile à un système moderne, qui alimente les locaux en chaleur par le biais d'un chauffage au sol. De plus, une installation photovoltaïque d'une puissance de 22 kWc a été posée sur le toit. L'électricité solaire autoproduite alimentera les installations techniques du bâtiment et les appartements locatifs à un tarif avantageux.

BÂLE, CLARAGRABEN 82/84

Dans le quartier multiculturel très apprécié du Petit-Bâle, une rénovation complète du Claragraben permet de créer 60 nouveaux appartements. L'amélioration de l'isolation extérieure et le remplacement intégral des fenêtres contribuent à une nette augmentation de l'efficacité énergétique. Outre le remplacement de l'éclairage, les cuisinières à gaz existantes dans les appartements locatifs ont été démontées et remplacées par des cuisinières électriques. La chaleur est fournie par le réseau de chauffage urbain des services industriels de Bâle (Industrielle Werke Basel) et distribuée dans le bâtiment par un système de chauffage par le sol au lieu de radiateurs. Une installation photovoltaïque d'une puissance de 49 kWc a été posée sur le toit plat largement végétalisé. La consommation sur place de l'électricité solaire autoproduite est rendue possible grâce à un regroupement dans le cadre de la consommation propre (RCP). Les nouveaux logements seront occupés pour la première fois au printemps 2025.

Vue d'ensemble du portefeuille immobilier

PAR RÉGION

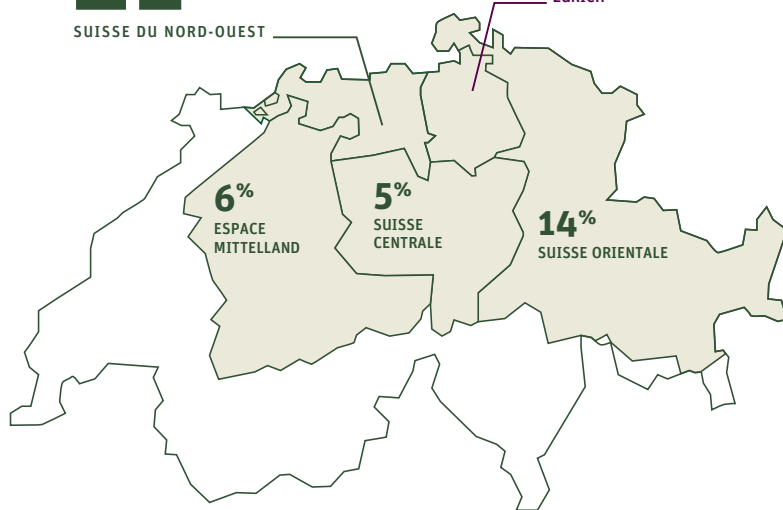
Par valeur de bilan – répartition par grandes régions (OFS/OFAT)

21%

SUISSE DU NORD-OUEST

54%

ZÜRICH



PORTEFEUILLE IMMOBILIER



3.9%

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 de Fundamenta Group (Schweiz) AG, par rapport à la valeur au bilan

72%

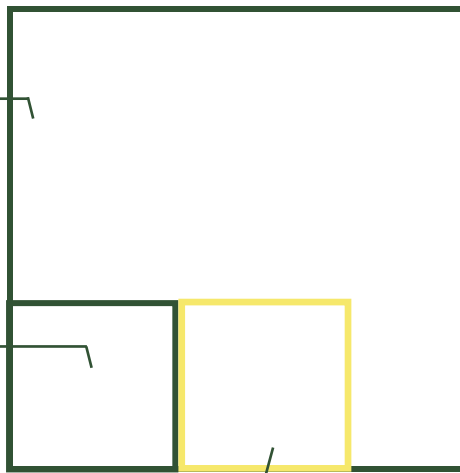
DÉTENTION ACTIVE

13%

DÉTENTION ACTIVE ET OPTIMISATION

15%

REPOSITIONNEMENTS ET DÉVELOPPEMENTS



PORTEFEUILLE IMMOBILIER



Projet de développement d'un bien immobilier résidentiel dans la Länderachstrasse à Widnau (SG)

Construction durable à Wallisellen – un projet phare pour l’avenir

À Wallisellen, dans le canton de Zurich, un projet phare moderne de développement urbain durable est en cours de réalisation. Grâce à une collaboration interdisciplinaire et à une planification durable, un lotissement moderne répondant à la fois aux exigences écologiques et sociales devrait voir le jour en 2025. De la vision à la réalisation, ce projet démontre la force d’innovation et l’engagement dans le domaine de la construction durable.

Nous avons le plaisir de vous offrir un coup d’œil dans les coulisses de ce projet de développement à Wallisellen. Ce projet passionnant nous accompagnera pendant plusieurs années et il est représentatif de notre méthode de travail en tant que gestionnaire d’actifs. Il a pour but de vous montrer comment nous mettons en œuvre avec succès des projets immobiliers de grande envergure grâce à une collaboration interdisciplinaire, une planification durable et visionnaire ainsi qu’une excellente gestion des parties prenantes.

DE L’ACQUISITION À LA VISION: UN PROJET PHARE DURABLE

La parcelle de 4 292 m² à Wallisellen forme la base d’un quartier résidentiel durable et nous offre un terrain fertile pour une vision globale. Notre objectif était clair dès le départ: créer un quartier résidentiel qui réponde aux besoins modernes tout en satisfaisant aux exigences les plus élevées en matière de durabilité, de design et de fonctionnalité. Le résultat est un lotissement moderne composé de 48 appartements confortables, offrant des conditions de vie idéales aussi bien aux familles qu’aux couples et aux personnes seules.

La parcelle est située dans l’Opfikerstrasse, à la périphérie nord-ouest de Wallisellen, et elle est non bâtie. Une petite maison individuelle et un hangar qui se trouvaient auparavant sur la parcelle ont déjà été démolis. La route de sortie typique avec ses constructions hétérogènes est bordée de jardins, de clôtures, de surfaces pavées et de places de stationnement. Le terrain à bâtir est légèrement en pente vers le sud-ouest, offrant une vue dégagée sur la vallée de la Glatt, Schwamendingen et le Zürichberg. L’orientation du terrain favorise un ensoleillement optimal et prolongé. Grâce à une collaboration étroite avec des architectes, des planificateurs spécialisés et les autorités, nous pourrons réaliser le projet sous la forme d’un lotissement. Cet instrument juridique nous permet de densifier davantage les constructions par rapport à la construction standard, tout en augmentant les exigences relatives à la conception et à la fonctionnalité.

LA COMPÉTENCE INTERDISCIPLINAIRE COMME FONDEMENT

Notre équipe interdisciplinaire réunit une expertise tout au long de la chaîne de création de valeur des biens immobiliers. Un pilotage actif et global des projets de développement et de construction nous permet d’agir de manière ciblée et efficace à chaque phase d’un projet – de la conception à la réalisation.

Grâce à des responsabilités clairement définies et à des processus décisionnels courts, nous pouvons gérer la planification de manière efficace. La force de cette approche se révèle particulièrement dans la phase design-to-cost actuelle : grâce à l’étroite collaboration avec les architectes et l’entrepreneur général, non seulement nous optimisons la structure des



La parcelle est située en dehors du centre-ville, dans l'Opfikonerstrasse, et auparavant, on y trouvait une maison individuelle et un hangar. Ces deux bâtiments ont désormais été démolis.

coûts, mais nous coordonnons aussi parfaitement les exigences techniques, financières et juridiques.

Notre compétence interne en matière de planification des coûts mérite d'être particulièrement soulignée. Dès le début de chaque projet, nous attachons une grande importance à un calcul précis des coûts et à leur maîtrise tout au long du projet. Cela nous permet de réagir avec souplesse aux défis tout en respectant les conditions-cadres financières fixées.

LA DURABILITÉ AU CŒUR DE NOTRE PHILOSOPHIE

La durabilité est pour nous bien plus qu'un objectif, c'est le fil conducteur de nos actions. Pour le projet de Wallisellen, cela signifie:

- **Efficacité énergétique et réduction des émissions de CO₂** : la mise en œuvre de concepts d'isolation de haute qualité, de pompes à chaleur et de techniques du bâtiment intelligentes permet de réduire les émissions de CO₂ et d'améliorer ainsi l'efficacité énergétique.
- **Optimisation des surfaces** : la conception efficace des projets de construction favorise la densification des zones urbaines. Cela permet d'utiliser au mieux les infrastructures, de raccourcir les voies de circulation, d'éviter l'imperméabilisation inutile des sols et de préserver les habitats naturels.
- **Aménagement verdoyant** : les toits végétalisés et les vastes espaces verts favorisent la biodiversité et créent des espaces de détente pour les habitants.

– **Mobilité** : les places de stationnement pour vélos et les bornes de recharge pour véhicules électriques posent des jalons pour des concepts de mobilité durable.

GESTION ET ENGAGEMENT DES PARTIES PRENANTES

La clé d'un projet réussi réside dans une gestion efficace des parties prenantes. Dès la phase initiale du projet, idéalement avant même l'achat d'un bien immobilier, nous communiquons de manière ouverte et transparente avec les autorités locales. Cet échange précoce avec les autorités nous a permis d'obtenir les autorisations nécessaires de manière efficace. Par ailleurs, la négociation intelligente des droits d'utilisation, tels que les droits de construction à proximité et le droit de passage, nous a permis de valoriser ce projet à tous les niveaux. Les optimisations comprennent aussi bien des améliorations qualitatives qu'une gestion ciblée des coûts, notamment dans le domaine de la canalisation commune.

Le contact avec le voisinage a été tout aussi important que l'échange précoce avec les autorités. Grâce à des discussions constructives, nous avons pu prendre en compte les préoccupations des riverains lors de la planification. Un bon engagement des parties prenantes garantit la réussite des projets, non seulement sur le plan technique et économique, mais aussi sur le plan social.

FAIRE DES DÉFIS UNE OPPORTUNITÉ

La réalisation d'un projet de cette envergure s'accompagne toujours de défis. À Wallisellen, la révision parallèle du plan d'occupation des sols, l'étroite coordination avec la commission des sites construits et de l'architecture ainsi que les négociations nécessaires avec le voisinage se sont avérées particulièrement exigeantes.



Sur la parcelle de 4 292 m², trois immeubles comprenant 48 appartements confortables sont en cours de construction. Ils offriront des conditions de vie idéales aussi bien aux familles qu'aux couples et aux personnes seules.



La commission des sites construits et de l'architecture n'était pas la seule à devoir approuver la façade aux qualités esthétiques et fonctionnelles élevées, le voisinage avait également son mot à dire.

Les modifications envisagées dans le plan d'occupation des sols auraient eu de graves conséquences, et pas seulement pour notre projet. En effet, cela aurait également signifié que tous les autres propriétaires fonciers de Wallisellen auraient, à l'avenir, été autorisés à construire moins de bâtiments sur leurs terrains. Grâce au dialogue ouvert mené avec la commune, les ajustements discutés n'ont finalement pas été effectués. En même temps, le projet a dû être développé dans le contexte tendu de la planification de l'utilisation des sols existante et future, ainsi que sous le regard exigeant de la commission des sites construits et de l'architecture. Afin de pouvoir mettre en œuvre cette solution architecturale de grande qualité, il a fallu obtenir l'accord de deux voisins.

C'est ainsi qu'un lotissement moderne et durable composé de trois immeubles de 48 appartements de 2.5, 3.5 et 4.5 pièces verra le jour. L'objectif était de concevoir des appartements aussi compacts que possible tout en offrant des agencements généreux. Grâce à une composition ingénieuse des plans, la grande majorité des logements disposent d'une pièce de débarras et certains bénéficient même d'une suite parentale (avec salle de bains attenante).

Une attention particulière a également été portée aux aménagements extérieurs. Les bâtiments sont nichés dans un espace vert luxuriant, aux allures de parc, qui offre non seulement des espaces privés pour les appartements du rez-de-chaussée, mais aussi de nom-

breux espaces communs, conçus sans barrières. Le lotissement est complété par des équipements conçus dans une optique de durabilité, notamment une pompe à chaleur géothermique et un système photovoltaïque. La disposition des bâtiments parallèlement à la pente garantit en outre une ventilation optimale et contribue à améliorer le climat urbain.

UNE CONTRIBUTION À LA COMMUNAUTÉ

Un projet de développement comme celui de Wallisellen offre bien plus que de simples logements. En effet, grâce aux éléments suivants, il contribue activement au renforcement de la communauté locale:

- **Infrastructure sociale** : des aires de jeux, des espaces verts de détente et des installations communes sont intégrés.
- **Création de valeur locale** : celle-ci est soutenue par la coopération avec des entreprises et des prestataires de services régionaux.
- **Qualité de vie** : le projet permet de créer un lieu qui favorise l'interaction sociale et offre aux habitants un espace d'épanouissement. La conception sans barrières, des conditions de vie agréables et des possibilités d'utilisation flexibles non seulement favorisent le bien-être, mais aussi profitent à la communauté. De plus, la densification qualitative mise en œuvre dans le cadre de la construction du lotissement permet de gérer de manière responsable la ressource limitée que constitue le sol.

Notre approche va bien au-delà de l'immobilier et vise à créer une valeur ajoutée à long terme pour la société.

PRÉCISION ET PERSPICACITÉ

La phase design-to-cost étant terminée, nous sommes désormais sur le point de passer de la planification à la

mise en œuvre. Nous avons pour objectif de commencer les travaux de construction à l'été 2025, tout en continuant à répondre aux exigences les plus élevées en matière de qualité, de rentabilité et de durabilité.

Cette transition nécessite non seulement une coordination minutieuse de tous les paramètres techniques et financiers, mais aussi un engagement sans faille de la part de toutes les parties concernées. À cet égard, notre équipe reste le garant d'une mise en œuvre réussie.

CONCLUSION

À travers ce coup d'œil dans les coulisses du développement à Wallisellen, nous souhaitons vous montrer comment le gestionnaire d'actifs a réussi à faire avancer des projets innovants et durables malgré les exigences de plus en plus strictes des autorités. Grâce à l'étroite collaboration d'une équipe interdisciplinaire solide et à une orientation claire vers la qualité et la durabilité, nous sommes en mesure de créer des espaces de vie qui répondent aux besoins de tous les groupes d'âges tout en apportant une contribution précieuse à la société.

Ce projet de développement est l'illustration parfaite de notre conviction selon laquelle la construction d'avenir n'est pas seulement une affaire de responsabilité technique, mais aussi et surtout de responsabilité sociale. Nous remercions toutes les personnes impliquées qui, par leur engagement et leur expertise, ont permis de poser ce jalon. Nous nous réjouissons d'ores et déjà de la prochaine phase et vous invitons à nous accompagner à nouveau dans les coulisses de la réalisation à l'occasion du prochain rapport. Ensemble, nous façonnons un avenir durable, innovant et propice à la qualité de vie.



Grâce à une collaboration interdisciplinaire et à une planification durable, un lotissement moderne répondant à la fois aux exigences écologiques et sociales devrait voir le jour en 2025.

Bilan

SELON SWISS GAAP RPC

BILAN

En milliers de CHF	31.12.2024	31.12.2023
Liquidités	1 203	2 260
Créances résultant de livraisons et de prestations	4 800	5 851
Autres créances	3 519	1 567
Compte de régularisation de l'actif	105	171
ACTIF CIRCULANT	9 627	9 849
Immeubles en portefeuille	1 131 760	1 134 700
Développements	90 410	69 559
Impôts différés sur les bénéfices actifs	-	1 929
ACTIF IMMOBILISÉ	1 222 170	1 206 189
ACTIFS	1 231 797	1 216 038
Engagements résultant de livraisons et de prestations	370	949
Engagements financiers à court terme	21 125	22 086
Autres engagements à court terme	8 384	8 982
Compte de régularisation du passif	991	1 115
FONDS DE TIERS À COURT TERME	30 869	33 132
Engagements financiers à long terme	637 929	638 253
Provisions pour impôts différés sur les bénéfices	50 594	46 205
FONDS DE TIERS À LONG TERME	688 523	684 458
FONDS DE TIERS	719 392	717 591
Capital-actions	180 377	180 377
Réserves de capital	112 132	128 667
Réserves issues du bénéfice	219 896	189 403
FONDS PROPRES	512 405	498 447
PASSIFS	1 231 797	1 216 038

Compte de résultat

SELON SWISS GAAP RPC

En milliers de CHF	2024	2023
Revenus locatifs nets réels	41 851	41 016
Autres produits d'exploitation	112	120
PRODUIT D'EXPLOITATION	41 963	41 136
Charges immobilières	-5 856	-5 730
Charges d'administration	-6 259	-6 440
CHARGES D'EXPLOITATION	-12 115	-12 170
Résultat de la réévaluation des immeubles en portefeuille et des développements	10 896	-10 041
Résultat de la vente d'immeubles de placement	4 813	864
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (EBIT)	45 556	19 789
Résultat financier	-8 266	-8 944
BÉNÉFICE NET AVANT IMPÔTS (EBT)	37 290	10 845
Impôts sur le bénéfice	-6 797	-2 539
BÉNÉFICE NET	30 493	8 306
Bénéfice net par action en CHF	1.01	0.28
Bénéfice net par action hors effet de réévaluation en CHF	0.72	0.68

COMPTE DE RÉSULTAT

CHIFFRES ET INFORMATIONS EN UN CLIC:

Le présent rapport compact et le rapport annuel complet («complet») sont également disponibles en ligne : Découvrez des graphiques et des informations intéressantes sur l'exercice 2024 en un clic sur gb.fundamentarealestate.ch/fr



GB.FUNDAMENTAREALESTATE.CH/FR

Agenda

Assemblée générale ordinaire | 9 avril 2025 | Hôtel Widder, Zurich

Publication du rapport semestriel 2025 | 3 septembre 2025

Mentions légales

Éditeur

Fundamenta Real Estate SA
Poststrasse 4a
6300 Zoug
www.fundamentarealestate.ch

Direction de projet

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

Concept global/design/réalisation

Linkgroup SA
8008 Zurich
www.linkgroup.ch

Impression

Printlink SA
8008 Zurich
www.printlink.ch

Imprimé sur Nautilus (papier recyclé).

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.



Imprimé finançant une

contribution au climat

ClimatePartner.com/11665-2501-1005



Fundamenta Real Estate SA

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

