

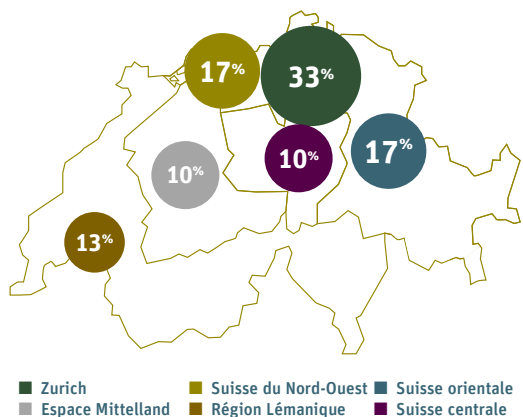
rapport annuel 2022|2023

FUNDAMENTA GROUP INVESTMENT FOUNDATION
FONDATION DE PLACEMENT

Informations clés – portefeuille immobilier

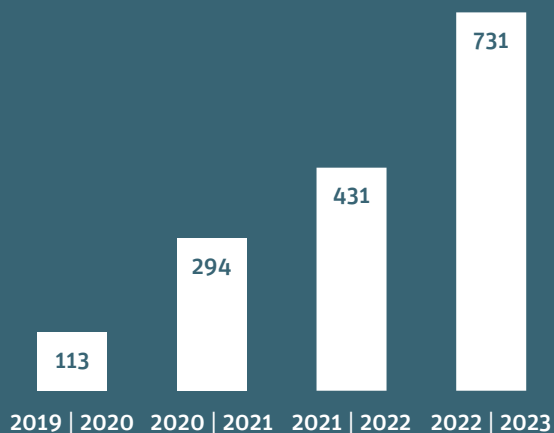
PAR RÉGION

selon les régions OFS, sur la base de la valeur de bilan



IMMOBILIER

Valeur de bilan en CHF millions.



QUOTE-PART RÉSIDENTIELLE

Revenu locatif prévisionnel (net)¹

76.0%

NOMBRE D'IMMEUBLES

40

TAUX DE PERTE SUR LOYER

sur la période

2.5%

DURABILITÉ

Intensité CO₂ et intensité énergétique

15

kg CO₂/m² Surface de référence énergétique

73

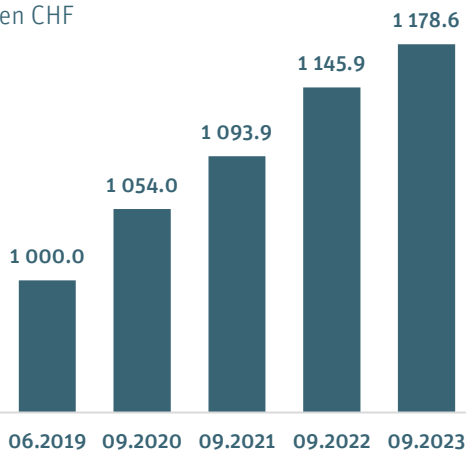
kWh/m² Surface de référence énergétique

¹ Valeurs pro forma, y compris les repositionnements et les développements; à la valeur de marché estimée à l'achèvement des travaux

Informations clés – finances

NAV PAR PART

en CHF



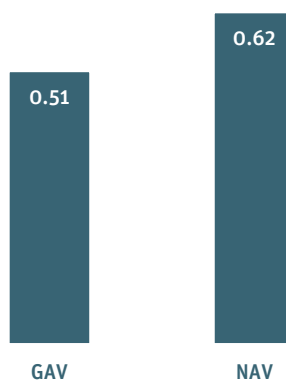
RENDEMENT DE PLACEMENT

2.9%

COEFFICIENT D'ENDETTEMENT

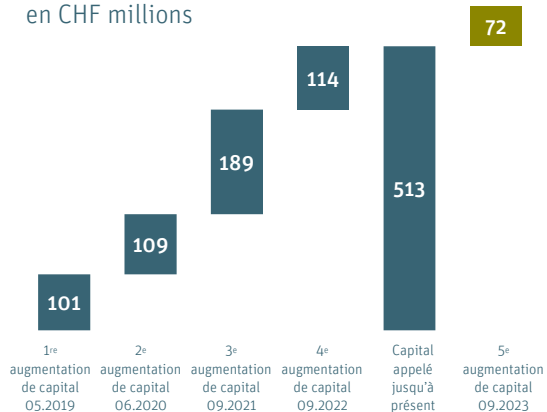
24.2%

TER_{ISA} (GAV) | TER_{ISA} (NAV)



ENGAGEMENTS ET APPELS DE CAPITAL

en CHF millions



NOMBRE D'INSTITUTIONS DE PRÉVOYANCE

147

Quelques chiffres clés

	30.09.2023 (01.10.2022–30.09.2023)	30.09.2022 (01.10.2021–30.09.2022)
Nombre de parts	465 024	367 494
NAV par part (groupe de placement) en CHF	1 178.59	1 145.85
Taux de perte sur loyer	2.51%	1.66%
Coefficient d'endettement	24.23%	1.99%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	82.26%	82.72%
TER _{ISA} (GAV) ¹	0.51%	0.54%
TER _{ISA} (NAV) ²	0.62%	0.66%
Rendement des fonds propres (ROE)	2.39%	3.40%
Rendement du capital investi (ROIC)	2.48%	3.77%
Coefficient de distribution	0.00%	0.00%
Rendement de placement	2.86%	4.75%
Rendement net des constructions terminées	3.00%	2.82%
WAULT (années)	4.4	4.4

1 Total Expense Ratio Portefeuille collectif immobilier de fondations de placement (Gross Asset Value)

2 Total Expense Ratio Portefeuille collectif immobilier de fondations de placement (Net Asset Value)

Contenu

Le mot du président du conseil de fondation	6
Rapport de la direction	7
Insights	9
Inventaire des biens du groupe de placement Swiss Real Estate	11
Rapport des experts en estimation	13
Rapport sur la durabilité	15
Modèle commercial et organisation	23
Groupe de placement Swiss Real Estate	25
Comptes annuels du groupe de placement Swiss Real Estate	27
Comptes annuels de Fundamenta Group Investment Foundation	30
Annexes aux comptes annuels	31
Impression	39
Mentions légales	41

Le mot du président du conseil de fondation

Chers investisseurs,

Les bouleversements économiques tout comme les choix politiques et les événements environnementaux imprévisibles font constamment bouger la société, en entraînant des changements, parfois des progrès. Ce processus est aussi nécessaire qu'il est source de conflit. Car la nouveauté suscite tout autant des revendications que des craintes dans la population. Le changement est donc en ce sens un moteur de progrès. Aussi les directions des entreprises sontelles particulièrement sollicitées lorsque se produisent de tels changements.

Pour les entrepreneurs, les changements extérieurs n'ont rien de nouveau. Le thème du scanning environnemental a donné lieu à des débats animés dès les années 1960, lorsque les chercheurs James D. Thompson et Alvin Toffler ont commencé à étudier les changements environnementaux et leur impact sur les organisations. Dans les décennies suivantes, ce concept a été affiné par différents experts et chercheurs en management tels qu'Igor Ansoff, Peter Drucker et Henry Mintzberg, qui entreprirent de définir des stratégies.

Les connaissances acquises de la science et de la pratique constituent donc les bases de l'action de notre Fondation de placement. Les changements sur les marchés de capitaux et de l'immobilier ainsi que l'évolution rapide de la technologie sont des paramètres importants qui trouvent toute leur place dans l'élaboration de nos stratégies. De plus, nous travaillons sur la base de nos propres données et de celles fournies par des tiers; par conséquent, nos stratégies reposent sur des faits et des données.

En revanche, lorsqu'il s'agit d'identifier des opportunités, de réaliser des projets et d'engranger les succès, le facteur humain continue de jouer un rôle central. C'est pourquoi nous nous employons à harmoniser au mieux la longue expérience et les vastes compétences de Fundamenta Group (Schweiz) AG avec celles du conseil de fondation et à offrir une image globale. Pour la direction, la gestion du changement devient ainsi une tâche quasi normale qui s'exerce en permanence.

Les chiffres reflètent la manière dont nous parvenons à gérer le changement, même dans un environnement de marché exigeant. Au cours de l'exercice 2022/2023, le groupe de placement Swiss Real Estate de Fundamenta Group Investment Foundation est parvenu à augmenter ses revenus locatifs par rapport à l'année précédente, passant de CHF 11.1 millions à CHF 17.4 millions. Il en a résulté un rendement de placements de 2.86% (année précédente: 4.75%), qui n'est donc que légèrement inférieur à la fourchette visée.

La valeur du portefeuille est passée de CHF 431.5 millions à CHF 730.6 millions à la fin septembre 2023. Cette augmentation résulte d'acquisitions et d'investissements financés en grande partie par les fonds issus de l'augmentation de capital réussie de octobre 2022.

Dans un contexte de marché difficile, notre Fondation de placement a réussi à réaliser un produit des émissions de CHF 72.3 millions grâce à sa cinquième levée de capital. Ces fonds permettent la poursuite de notre croissance qualitative au travers d'investissements ciblés dans les développements en cours et planifiés (immeubles existants et nouvelles constructions) ainsi que l'expansion du portefeuille.

Le conseil de fondation et la direction remercient chaleureusement les investisseurs pour la confiance qu'ils leur témoignent. Elle nous motive à créer davantage de la valeur dans un environnement de marché devenu nettement plus exigeant et à permettre à nos clients de réaliser des investissements immobiliers durables.

Dr Wolf S. Seidel
Président du conseil de fondation



Rapport de la direction

CROISSANCE FRUCTUEUSE ET RENFORCEMENT DU CAPITAL DANS UN ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE EXIGEANT

Fundamenta Group Investment Foundation a connu une évolution très réussie au cours du quatrième exercice, dans un environnement de marché exigeant. Au cours de l'exercice, la Fondation de placement a acquis huit biens résidentiels, un bien commercial ainsi qu'un projet de développement. Le projet de développement de la Klosterfeldstrasse, à Muri, a été achevé au printemps 2023. Par ailleurs, le transfert de propriété au groupe de placement Swiss Real Estate a eu lieu en juin 2023 après l'achèvement du nouveau bâtiment de la Kehlhofstrasse à Frauenfeld. Les deux projets ont pu être intégrés dans le portefeuille existant. En outre, les repositionnements de la Nussbaumstrasse et de la Weststrasse à Zurich ont été achevés et également transférés dans le portefeuille existant. Tant les acquisitions réalisées que les développements achevés (nouvelles constructions et repositionnements) contribueront à l'avenir à renforcer les revenus du portefeuille.

Au début de l'exercice, une quatrième augmentation de capital a pu être réalisée. Grâce à nos activités d'acquisitions et à nos investissements dans les projets de développement, nous sommes parvenus à appeler la totalité du capital engagé obtenu de CHF 114.2 millions dès juin 2023. Par la suite, une cinquième augmentation du capital a été réalisée en septembre 2023. Dans un environnement de marché très exigeant, les investisseurs existants et nouveaux ont souscrit un capital totalisant CHF 72.3 millions. Nous interprétons le succès de ces émissions comme un signe clair de confiance dans notre travail. Le produit des émissions permettra de développer le portefeuille de manière organique et au travers d'acquisitions ciblées.

POURSUITE DU DÉVELOPPEMENT DE LA VALEUR DU PORTEFEUILLE

Au 30 septembre 2023, le portefeuille immobilier du groupe de placement Swiss Real Estate se composait de 39 immeubles existants (dont trois immeubles avec une stratégie de repositionnement déjà définie) et d'un projet de développement.

«L'évolution de l'environnement de marché accroît les exigences et requiert une création de valeur active tout au long du cycle de vie des biens immobiliers. Nous considérons cela comme une opportunité.»

Daniel Kuster, directeur



Daniel Kuster, directeur

En fin d'exercice, la valeur au bilan des 40 immeubles (année précédente: 30) s'élève à CHF 730.6 millions (CHF 431.5 millions). La valeur de marché des immeubles a été estimée par l'expert en estimation indépendant Wüest Partner selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie prescrite par les autorités de réglementation. A la date d'évaluation, le taux d'actualisation réel moyen était de 2.59% (2.51%).

RENDEMENT DE PLACEMENTS ROBUSTE MALGRÉ UN ENVIRONNEMENT DE MARCHÉ FLUCTUANT

Les revenus locatifs résidentiels ont une fois de plus démontré leur résistance en période difficile. L'expansion du portefeuille s'est traduite par une augmentation de 56% des revenus locatifs nets, qui ont atteint CHF 17.4 millions (année précédente: CHF 11.1 millions) au cours de l'exercice. Le taux de perte sur loyer sur la période s'est établi à 2.51% (1.66%). Grâce à une gestion active axée sur des investissements ciblés dans le cadre de la relocation, le taux de perte sur loyer a pu être réduit à moins de 2% à la date de clôture. A la fin de l'exercice, le coefficient d'endettement du groupe de placement s'élevait à 24.23% (1.99%). La quote-part des charges d'exploitation TERISA (GAV) a pu être réduite à 0.51% (0.54%) et était donc à nouveau inférieure au taux cible défini.

En dépit de l'évolution de l'environnement de marché et des taux d'intérêt, la réévaluation du portefeuille immobilier au 30 septembre 2023 fait apparaître une légère perte de valeur de CHF 0.1 million (année précédente: augmentation CHF 4.9 millions) sur la période considérée. L'achèvement réussi des projets des différents développements de nouvelles constructions et d'immeubles existants ainsi que la réévaluation d'un développement achevé l'année précédente ont contribué à une revalorisation totale de CHF 12.4 millions. En revanche, la perte de valeur des autres immeubles, notamment en raison des ajustements du taux d'actualisation liés au marché, s'est établie à CHF 12.5 millions. La création active de valeur au sein du por-

tefeuille immobilier constitue un pilier essentiel de notre stratégie d'investissement, qui a fait ses preuves même dans des conditions économiques difficiles.

Comme l'année précédente, le produit net de l'exercice comptable, qui est en hausse à CHF 15.5 millions (année précédente: CHF 12.9 millions), sera réinvesti. En fin d'exercice, la fortune nette se monte à CHF 548.1 millions (CHF 421.1 millions), soit une valeur nette d'inventaire par part de CHF 1 178.59 (CHF 1 145.85). Le rendement de placements pour le quatrième exercice se situe à un niveau remarquable de 2.86% (4.75%) malgré l'évolution des conditions de marché, ce qui reflète la robustesse du portefeuille.

LA DURABILITÉ COMME PILIER CENTRAL

Au cours de l'exercice, nous avons gardé le cap sur la mise en œuvre systématique de la stratégie de durabilité définie. Notre rapport sur la durabilité, qui est intégré au présent rapport (pages 15–22), présente les différentes mesures prises et les données pertinentes à jour.

L'ENVIRONNEMENT DE MARCHÉ DEMEURE DIFFICILE

Dans l'environnement de marché prévalant actuellement, il est essentiel d'adopter une approche globale et active de l'immobilier. Le conseil de fondation et la direction suivent de près l'évolution du marché immobilier et entendent agir avec prudence. Parallèlement, nous saisissons systématiquement les opportunités que le marché nous offrira. Grâce aux nouveaux fonds récemment promis, en plus de la croissance organique, nous avons la possibilité de saisir des opportunités pour continuer à développer le portefeuille dans le cadre de la stratégie définie.



Christian Gätzi, directeur adjoint

«Grâce à notre approche de gestion active et notre portefeuille immobilier attractif, le groupe de placement Swiss Real Estate a su tirer son épingle du jeu sur l'exercice 2022/2023, malgré un environnement de marché en évolution»

Christian Gätzi, directeur adjoint

La densification crée un habitat durable

La densification de la construction: une expression qui apparaît désormais presque chaque semaine dans les médias, et qui est par ailleurs souvent associée à des immeubles sans âme dans les zones résidentielles urbaines.

Mais ces derniers temps, la densification est un thème qui gagne également en importance dans les communes rurales. Cette tendance s'inscrit dans un contexte d'accélération de la croissance démographique et d'un besoin accru de logements abordables. La densification s'accompagne aussi d'une multitude de défis et d'opportunités qu'il convient d'évaluer soigneusement.

Le portefeuille de Fundamenta Group Investment Foundation apporte des solutions sur la manière de mettre en œuvre efficacement la densification vers l'intérieur, même dans un contexte rural.

Le principe de la densification consiste à utiliser plus efficacement les terrains à bâtir existants. Elle peut contribuer à augmenter l'attractivité des zones rurales en offrant un plus large éventail de possibilités de logement et de services. Et, cerise sur le gâteau, elle a pour effet de stimuler l'activité économique locale.

On peut comprendre néanmoins que certaines communes émettent des réserves quant aux conséquences possibles sur le caractère des villages. Il est donc essentiel de planifier soigneusement la densification en tenant compte des besoins spécifiques de chaque commune.

La campagne aux portes de la ville. C'est cette approche qui a été suivie pour la réalisation de trois immeubles résidentiels dans la commune de Muri (AG). Urbanisé, doté de bonnes infrastructures et très facile d'accès depuis Zurich et Zoug, un tel site répond à plusieurs priorités des demandeurs de logement d'aujourd'hui: nature et tranquillité, qualité de vie, communauté et voisinage, environnement adapté aux familles, pour n'en citer que quelques-unes. De manière générale, et pas seulement en ville, l'acceptation de la densification repose en grande partie sur la mise à disposition de logements économiques, viables et durables.

Situé à la Klosterfeldstrasse, dans une rue secondaire calme, directement adjacente au centre-ville, le projet de construction comble un vide entre les bâtiments existants et comprend trois immeubles. Quelle est la meilleure façon d'aménager ce terrain nu? La planification de l'aménagement de cet espace vide a commencé par l'élaboration d'un plan d'aménagement et des prescriptions correspondantes en matière de construction spéciale. Le permis de construire nécessaire a ensuite été obtenu. Grâce à ses bonnes relations avec le développeur, Fundamenta Group Investment Foundation a pu sécuriser très en amont l'acquisition du nouveau projet de construction. En étroite collaboration, des ajustements ont été effectués très tôt dans le projet afin d'augmenter davantage la qualité marchande des logements. Mais de quels ajustements s'agissait-il, au juste? Le principe appliqué a été de mettre l'accent sur la durabilité, la qualité du logement et l'alignement sur le modèle écologique et social de la commune.

Sur le plan de la durabilité, la planification d'une installation photovoltaïque sur le toit s'est pratiquement imposée d'elle-même. Mais il fallait faire encore plus pour répondre au niveau d'exigence. Des questions se sont posées, telles que: comment assurer une fourniture d'électricité suffisante? Comment l'optimiser grâce à l'autoconsommation? Comment s'assurer que le surplus de production d'électricité ne soit pas simplement injecté dans le réseau, mais que les locataires et le propriétaire puissent également en profiter? Déterminée à faire des choix fondés sur les dernières évolutions, l'équipe de projet de Fundamenta Group (Schweiz) n'a pas hésité à explorer des voies alternatives.

Forts de ces connaissances et dans un souci de prévoyance, nous avons planifié l'installation photovoltaïque de manière à ce qu'elle couvre toute l'aire du toit, et pas seulement pour répondre à nos besoins propres. L'électricité ainsi produite dépasse de loin la consommation propre de l'immeuble, par exemple pour la technique du bâtiment ou l'éclairage des parties communes. Que faire alors du surplus d'électricité? Nous avons entamé des discussions très constructives avec le fournisseur d'électricité local. La solution durable et d'avenir que nous avons retenue? Vendre le surplus d'électricité du réseau aux locataires, à un meilleur tarif que s'ils devaient l'acheter au fournisseur.



Les trois immeubles résidentiels représentatifs d'un habitat moderne à la campagne.

Résolument tournés vers l'avenir, nous avons également intégré l'électromobilité dans le projet. Le parking souterrain existant qui relie les trois immeubles a été agrandi et toutes les places de stationnement ont été préparées à la mobilité électrique. 13 d'entre elles sont en outre équipées d'une infrastructure complète de recharge, créant ainsi une offre de mobilité durable.

Mais parlons à présent de l'intérieur. Comment avons-nous conçu les espaces de vie de manière à pouvoir accommoder un public varié, offrir la meilleure qualité de vie possible et nous démarquer par un design intemporel? Réparties sur trois ou quatre étages, les 50 logements ont été construites avec des matériaux chaleureux, tels que des parquets et des carreaux

de céramique clairs dans les salles de bains, ainsi qu'avec des aménagements de haute qualité, tels que des cuisines modernes dans les espaces salon-salle à manger ouverts, des stores électriques et des éléments encastrés pratiques. De plus, de nombreux appartements disposent de deux salles de bains. L'aménagement intérieur moderne et tourné vers l'avenir, avec des plans d'étage bien pensés, est complété par des surfaces extérieures généreuses. L'apparence générale réussie lui confère le charme d'une maison individuelle. Par ailleurs, cet ensemble est un exemple réussi de construction dense, prévoyant néanmoins de nombreux espaces verts pour le jeu et la détente, grâce à l'agencement ciblé des différents bâtiments.

Sans surprise, la première mise en location a attiré une très forte demande. Peu après la fin des travaux, les 50 logements étaient déjà loués.

Cet exemple pratique illustre combien Fundamenta Group Investment Foundation agit avec prévoyance, non seulement en créant des logements attractifs, mais aussi en garantissant leur qualité marchande pendant des décennies. En d'autres termes: «Lorsqu'elle est bien mise en œuvre, la densification est un moyen pour améliorer la qualité de l'habitat et la cohabitation, et c'est aussi un facteur de stimulation économique.»

Inventaire des biens du groupe de placement Swiss Real Estate

Ville, adresse	Date d'acquisition ¹	Valeur de marché en kCHF	Quote-part du portefeuille en %	Revenus locatifs prévisionnels (nets) en kCHF ²	Taux de perte sur loyer en %	Année de construction	Dernière rénovation ³	Superficie du terrain en m ²	SL ⁴ en m ²
CONSTRUCTIONS TERMINÉES (Y C. TERRAINS)									
PROPRIÉTÉS RÉSIDENTIELLES									
Affoltern am Albis, Zeughausstrasse 25a-c, 27a-b, 29a-b	01.09.2023	38 210	5.23	1 233	1.81	1983	2016	8 905	5 189
Bâle, Klingelbergstrasse 19	01.05.2020	9 386	1.28	432	-	1955	2014	361	769
Berne, Aarhaldenstrasse 4/6/8, Sandrainstrasse 107/109/111	01.05.2023	25 230	3.45	974	0.52	1964	2003	6 163	4 617
Carouge, Avenue de la Praille 28	01.12.2021	17 340	2.37	407	6.33	1912	1999	328	1 324
Derendingen, Spiegelbergstrasse 8/10/12/14	10.02.2022	14 180	1.94	452	1.88	2018	-	3 434	1 842
Ebikon, Hächweidstrasse 2/4/6/8	17.12.2020	12 570	1.72	457	0.71	1969	1998-1999	4 841	2 134
Einsiedeln, Bodenluegeten 6/8	08.07.2021	18 000	2.46	591	-	2002	-	3 238	2 723
Frauenfeld, Kehlhofstrasse 3/5, Bahnhofstrasse 100, Zürcherstrasse 249	19.06.2023	25 140	3.44	821	4.07	2023	-	2 104	3 234
Frenkendorf, Fasanenstrasse 26/28	30.09.2020	7 736	1.06	301	10.43	1965	2015	1 700	1 283
Genève, Rue de Berne 12	01.10.2022	11 580	1.59	293	-	1900	2013	174	866
Gland, Rue Mauverney 2	01.05.2022	9 613	1.32	278	1.15	2021	-	920	581
Hausen, Römerstrasse 7a-c/9a-c	01.07.2021	31 130	4.26	1 026	0.59	2011	-	5 137	3 995
Kölliken, Risigasse 9a/9b	01.07.2022	10 050	1.38	372	1.88	2021	-	2 662	1 573
Lucerne, Ahornstrasse 10	19.07.2021	10 330	1.41	286	0.14	1930	2021	338	882
Muri, Klosterfeldstrasse 36/38/40a-c	01.12.2020	31 980	4.38	1 123	6.06	2023	-	7 019	4 240
Neuhausen am Rheinflall, Brunnenwiesenstrasse 64	29.05.2020	8 260	1.13	330	1.90	2017	-	1 705	1 400
Pfungen, Grosswiesenstrasse 50-61/63/65/67	01.09.2023	46 360	6.35	1 874	4.08	1996	-	14 593	8 374
Richterswil, Bächlistrasse 2/4/6, Zugerstrasse 41/43/45	26.06.2023	19 320	2.64	715	0.12	1964	2003	1 605	3 191
Rikon im Tösstal, Im Spiegel 2/4/6	30.11.2022	20 220	2.77	661	0.50	2010	-	4 141	2 703
Root, Bahnhofstrasse 40	18.01.2023	12 160	1.66	366	0.12	2022	-	1 463	1 160
Schliern bei Köniz, Froschweg 9/11/15, Gaselstrasse 21/23	01.09.2023	26 610	3.64	1 087	2.78	1982	2015	6 254	5 439
Saint-Gall, Iddastrasse 46/48/50/52	01.12.2019	6 340	0.87	267	3.27	1965	2003	3 252	1 434
Steinhausen, Zugerstrasse 5	16.05.2022	13 120	1.80	319	0.02	1967	1997	1 398	1 475
Tägerwilen, Okenfinerstrasse 2a/2b/2c/4a/4b	01.12.2019	23 890	3.27	1 000	0.57	2010	-	7 894	4 600
Thalwil, Seestrasse 29/31	02.06.2021	9 982	1.37	291	0.47	1959	2007-2009	1 386	787
Therwil, Bahnhofstrasse 31	23.06.2022	10 440	1.43	390	1.95	1964	2007	1 798	1 781
Winterthur, Hirschweg 33/35	16.10.2019	26 300	3.60	765	1.14	2022	-	3 204	2 400
Zoug, Industriestrasse 31	18.12.2020	8 945	1.22	261	-	1961	2000	631	919
Zurich, Affolternstrasse 90	01.01.2023	12 660	1.73	295	0.25	1933	2009	628	795
Zurich, Mattengasse 16	18.12.2020	7 383	1.01	173	1.79	1897	2010	132	360
Zurich, Nussbaumstrasse 9	18.12.2019	18 380	2.52	448	-	1914	2023	416	905
Zurich, Rotachstrasse 4	09.11.2021	13 310	1.82	195	-	1938	-	446	856
Zurich, Weststrasse 145	28.04.2020	18 230	2.50	488	-	1909	2023	282	1 081
Zurich, Wildbachstrasse 20	01.04.2022	10 390	1.42	150	-	1940	2000	375	578

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

2 Revenus locatifs nets prévisionnels selon l'évaluation de fin d'exercice au 30.09.2023

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

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

Ville, adresse	Date d'acquisition ¹	Valeur de marché en kCHF	Quote-part du portefeuille en %	Revenus locatifs prévisionnels (nets) en kCHF ²	Taux de perte sur loyer en %	Année de construction	Dernière rénovation ³	Superficie du terrain en m ²	SL ⁴ en m ²
PROPRIÉTÉS COMMERCIALES									
Allschwil, Gewerbestrasse 24	01.07.2019	14 290	1.96	897	20.56	1986	2013	3 253	4 711
Bienne, Nidaugasse 54	16.12.2019	5 328	0.73	232	–	1887	2016	150	499
Crissier, Chemin de Mongevon 2	15.12.2022	49 500	6.78	2 305	0.14	2017	–	6 383	6 002
Frauenfeld, Juchstrasse 16 – Allmendcenter	01.07.2021	60 770	8.32	2 955	1.91	2015	–	13 568	18 351
Morges, Grand-Rue 77	16.12.2019	6 896	0.94	253	8.87	1911	2017	184	566
TOTAL CONSTRUCTIONS TERMINÉES (Y C. TERRAINS)		721 559	98.77	25 764	2.51			122 465	105 618
CONSTRUCTIONS COMMENCÉES (Y C. TERRAINS)⁵									
PROPRIÉTÉS RÉSIDENTIELLES									
Reinach, Breitstrasse 36/38	15.09.2022	9 014	1.23	–	–	2024		2 751	2 010
TOTAL CONSTRUCTIONS COMMENCÉES (Y C. TERRAINS)		9 014	1.23	–	–			2 751	2 010
TOTAL PORTEFEUILLE IMMOBILIER⁶		730 573	100.00	25 764	2.51			125 216	107 628

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

2 Revenus locatifs nets prévisionnels selon l'évaluation de fin d'exercice au 30.09.2023

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

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

5 La valeur au bilan des constructions commencées correspond au 30.09.2023 à la valeur de marché selon l'avancement du projet

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

Fundamenta Group Investment Foundation – Rapport des experts en estimation 2023

Rapport des experts en estimation

Mission

Au nom de Fundamenta Group Investment Foundation, Wüest Partner AG, Zurich (ci-après «Wüest Partner») a procédé à l'évaluation comptable des biens immobiliers détenus par la Fondation de placement à la date de clôture du 30 septembre 2023.

Normes et principes d'évaluation

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

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

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

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

Méthode d'évaluation

Wüest Partner a évalué les biens immobiliers de Fundamenta Group Investment Foundation au moyen de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie (DCF). La valeur marchande d'un bien immobilier est déterminée par la somme des revenus nets futurs attendus, actualisés à la date de référence. Pour ce faire, les flux de trésorerie des dix premières années sont divulgués. La valeur marchande ne tient pas compte des coûts de transaction, des coûts de financement et des impôts sur les revenus et/ou les bénéfices. L'actualisation est appliquée pour chaque bien, en fonction de ses opportunités et risques individuels et des conditions du marché et corrigée des risques. L'évaluation se base sur un taux d'inflation annuel de 1,25%.

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

Fundamenta Group Investment Foundation – Rapport des experts en estimation 2023

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

Résultats de l'évaluation au 30 septembre 2023

Au 30 septembre 2023, la valeur de marché du portefeuille de 40 biens immobiliers de Fundamenta Group Investment Foundation est estimée à CHF 730'573'000. Il s'agit de la quatrième évaluation de bilan à une date de référence unique; 10 biens immobiliers constituent de nouvelles acquisitions. Le taux d'escompte moyen pondéré par la valeur de marché sur l'ensemble du portefeuille est de 2.59% (net, réel), la fourchette des taux d'escompte retenus s'étendant de 1.95% à 3.50%.

Au 30 septembre 2023, les immeubles de placement déjà évalués au 30 septembre 2022 ("like-for-like", sans acquisitions et sans développements de projets) ont évolué de manière légèrement négative par rapport à l'évaluation de l'année précédente, conformément au marché. Les développements de projets réussis compensent cet effet, ce qui se traduit par une évolution légèrement positive du marché.

Indépendance

Conformément à la politique de Wüest Partner, les biens de Fundamenta Group Investment Foundation ont été évalués de manière indépendante et neutre. Tel que susmentionné, l'évaluation vise uniquement à déterminer les valeurs comptables dans le cadre des comptes annuels au 30 septembre 2023. Wüest Partner se décharge de toute responsabilité à l'égard de tiers.

Wüest Partner AG
Zurich, le 30 septembre 2023



Patrik Schmid
MRICS, Partner



Martin Schönenberger
MRICS, Director



Thomas Möckel
Manager

Rapport sur la durabilité

INTRODUCTION

Chez Fundamenta Group Investment Foundation, nous considérons le développement durable comme un principe général qui s'inscrit comme une évidence dans notre stratégie commerciale et dans nos actions. Cette approche est intégrée dans tous les processus opérationnels applicables directement à Fundamenta Group Investment Foundation ou à notre asset manager, Fundamenta Group (Schweiz) AG, pour l'exécution des tâches déléguées dans le cadre du mandat de gestion et de conseil. Pour sa mise en œuvre opérationnelle, nous nous basons sur les normes de durabilité en vigueur et sur l'approche ESG structurelle et ses trois facteurs: Environmental (environnement), Social (société) et Governance (gouvernance responsable).

En tant que signataire des UN PRI (Principes pour l'investissement responsable de l'ONU), notre asset manager s'engage à agir de manière responsable selon ces six principes et à maintenir la transparence. En 2023, Fundamenta Group (Schweiz) AG a établi pour la première fois un rapport conforme au cadre de reporting des UN PRI. La fenêtre de remise des rapports s'est clôturée début septembre 2023 et les rapports sur la transparence seront publiés sur le site web des PRI fin 2023.

En 2023, nous avons participé pour la première fois au benchmark CO2 de la REIDA (Real Estate Investment Data Association) avec le portefeuille immobilier du groupe de placement Swiss Real Estate. Le benchmark CO2 de la REIDA sera finalisé en décembre 2023 et mis à disposition des institutions participantes. Grâce à ce benchmark, pour la première fois, nous allons pouvoir nous comparer à nos pairs selon une norme uniforme.

GOVERNANCE RESPONSABLE

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

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

- Respect des lois
- Prévention des conflits d'intérêts
- Lutte contre la corruption et les pots-de-vin
- Traitement des informations confidentielles
- Égalité de traitement pour tous les employés
- Poursuite d'une stratégie de durabilité globale
- Rapports transparents et non erronés ou trompeurs
- Respect du code de conduite et anonymat des plaintes en cas de violation

Par ailleurs, le «Règlement relatif à la prévention des conflits d'intérêts» interne de Fundamenta Group (Schweiz) AG établit d'autres lignes directrices déterminantes. Les organes et les collaborateurs de notre asset manager sont en outre régulièrement formés au contenu du code de conduite ainsi qu'aux dispositions et aux directives légales y afférentes.

PARTENAIRES

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

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

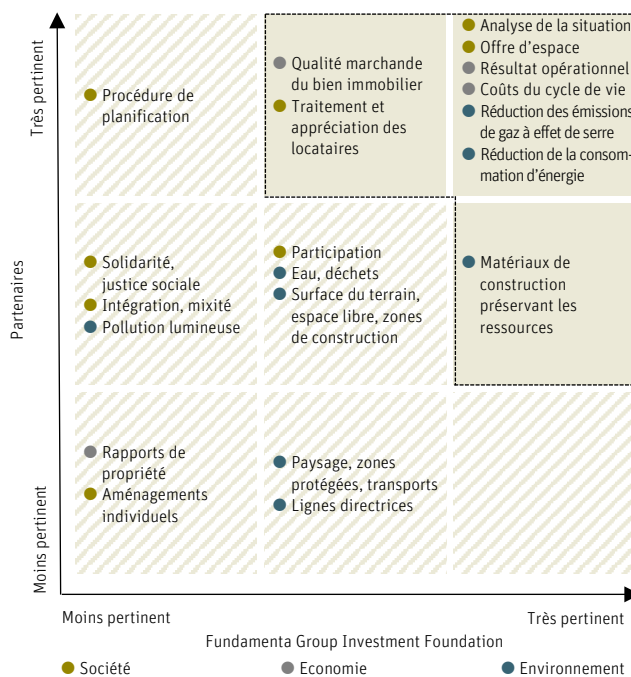
Chez Fundamenta Group Investment Foundation, nous nous distinguons notamment par le fait que la direction et la gestion d'actifs, soit une multitude de tâches liées à la création de valeur du portefeuille immobilier, sont déléguées à l'extérieur. Par conséquent, Fundamenta Group Investment Foundation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

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

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

STRATÉGIE DE PORTEFEUILLE

Sur la base d'une analyse du caractère significatif réalisée en 2021, nous avons défini une stratégie de durabilité globale pour le portefeuille du groupe de placement Swiss Real Estate. Celle-ci couvre les thèmes pertinents dans les trois dimensions de la durabilité, à savoir la société, l'économie et l'environnement, en se référant au point de vue des partenaires externes et internes.



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

SOCIÉTÉ

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

En tant que clients de nos produits et services, nos locataires occupent une place particulière. En étroite collaboration avec les gérants d'immeubles externes, notre asset manager entretient avec eux un contact direct et étroit, de manière à identifier leurs besoins et pour garantir un taux de satisfaction élevé. Nous communiquons proactivement avec les locataires et nous nous efforçons de les impliquer de façon précoce dans les développements à venir tout au long du cycle de vie des biens immobiliers, et de trouver les meilleures solutions possibles pour toutes les parties concernées lorsque nous sommes contraints de prendre certaines décisions, et ce, conformément aux meilleures pratiques.

ÉCONOMIE

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

ENVIRONNEMENT

CLIMAT ET ÉNERGIE

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

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

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

INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX

Base de calcul et des données

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

Pour les surfaces de référence énergétique (SRE), nous utilisons les valeurs effectivement disponibles (p. ex. du permis de construire des cantons, de la liste des bâtiments Minergie, du certificat énergétique, etc.). Quant aux immeubles pour lesquels il n'existe pas de valeurs mesurées, les SRE sont dérivées des surfaces locatives (SL) et des facteurs de multiplication¹. Le taux de couverture des données collectées, mesuré par rapport à la surface totale de l'ensemble des constructions terminées, s'élève à 100%². La SRE agrégée des constructions terminées s'élève à 58 127 m².

La période de référence pour les indicateurs environnementaux couvre la période allant du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022. Les données de consommation d'énergie et d'eau ont été collectées par les gérants immobiliers concernés sur la base des factures et des portails pour la clientèle des sociétés d'approvisionnement et des valeurs des compteurs qui y figurent. Les données brutes collectées ont été vérifiées par l'asset manager quant à leur exhaustivité et leur plausibilité, puis consolidées au niveau des immeubles. Tous les indicateurs environnementaux publiés dans le rapport annuel ont été calculés, vérifiés et soumis à un examen de plausibilité par pom+Consulting AG.

CONSOMMATION D'ÉNERGIE, MIX ÉNERGÉTIQUE ET ÉMISSIONS DE CO₂

INDICATEURS	Unité	2022
Nombre d'immeubles	Pièce	18
Surface de référence énergétique	m ²	58 127
Part de la surface de référence énergétique certifiée Minergie	%	4.7
Emissions de CO ₂ en valeur absolue	kg	900 648
Scope 1	kg	753 081
Scope 2	kg	147 567
Consommation totale d'énergie en valeur absolue	kWh	4 247 492
Consommation électrique des parties communes en valeur absolue	kWh	848 646
Gaz naturel en valeur absolue	kWh	1 187 046
Mazout en valeur absolue	kWh	1 927 882
Chauffage à distance en valeur absolue	kWh	126 968
Électricité Réfrigération absolue	kWh	86 371
Electricité des pompes à chaleur en valeur absolue	kWh	70 579
Production des panneaux photovoltaïques en valeur absolue	kWh	1 292
Exportation PV en valeur absolue	kWh	-1 292
Eau	m ³	26 205

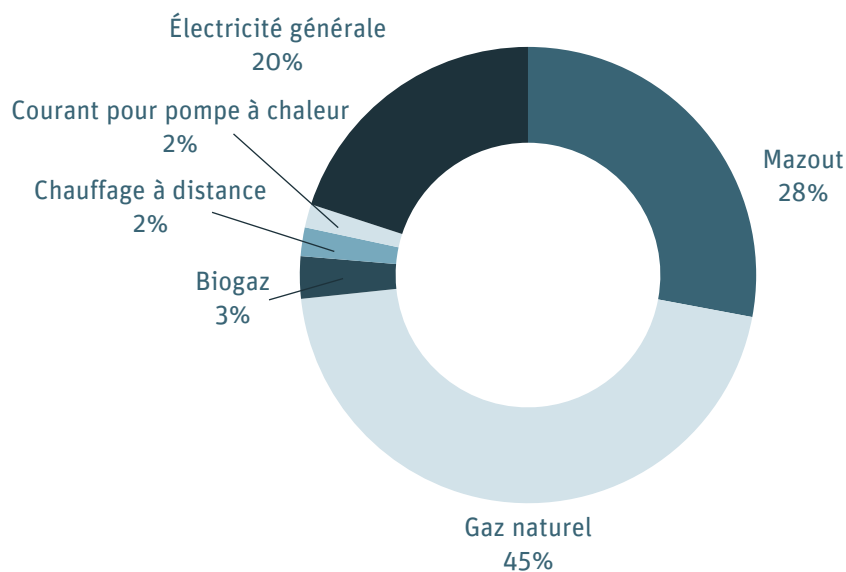
La consommation totale d'énergie – l'autoconsommation collective à destination des locataires – des constructions terminées du groupe de placement Swiss Real Estate s'élève à 4 247 MWh en données corrigées des variations climatique^{3s} au cours de la période considérée. Les émissions cumulées de CO₂ s'élèvent à 901 t, dont 753 t d'émissions Scope 1 (gaz naturel, mazout, biogaz) et 148 t d'émissions Scope 2 (électricité, chauffage urbain). Conformément à notre feuille de route de réduction des émissions de CO₂, nous prévoyons de réduire continuellement la part des énergies fossiles au fil des ans grâce à des projets de développement, des repositionnements, des rénovations énergétiques, des remplacements de chauffage et des optimisations d'exploitation.

¹ Les facteurs de multiplication sont les suivants: résidentiel = 1.3 / mixte = 1.2 / commercial = 1.1

² Sont prises en compte toutes les constructions terminées selon l'inventaire des biens qui ont été achetées avant la date de référence du 01.01.2022 et qui n'étaient pas classées comme projet de construction ou de développement durant l'année civile 2022.

³ Par degrés-jours de chauffage (DJC)

MIX ÉNERGÉTIQUE

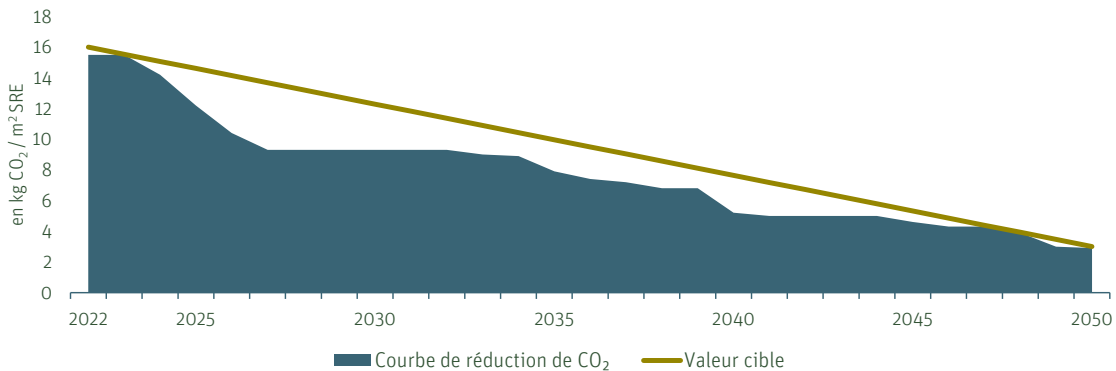
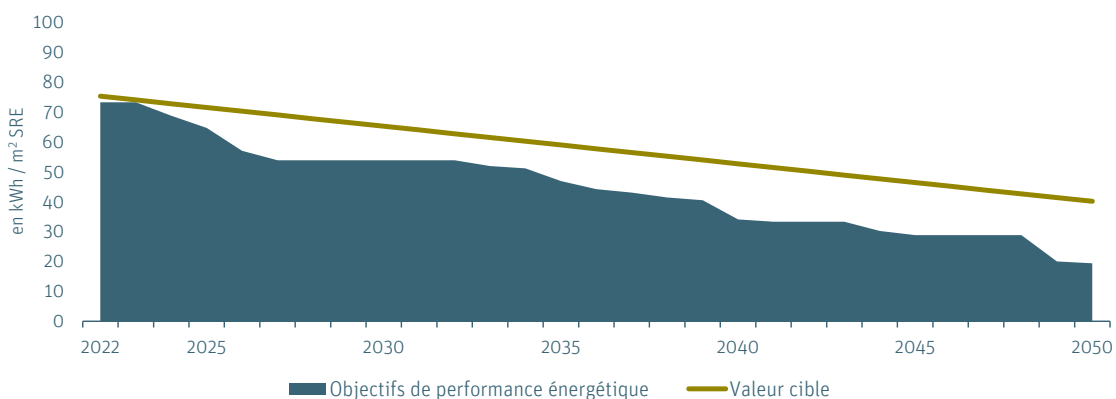


INTENSITÉ DE CO₂ ET INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE

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

Au cours de la période considérée, les valeurs effectives du portefeuille immobilier ont été de 73.1 kWh/m² SRE et de 15.5 kg CO₂/m² SRE, ce qui, corrigé des variations climatiques, représente une légère augmentation par rapport à l'année précédente (65 kWh/m² SRE et 14 kg CO₂/m² SRE). Cette augmentation est en partie due aux corrections climatiques des données de consommation. En termes effectifs, à savoir sans correction des variations climatiques, en 2022, la consommation d'énergie a diminué de 6.7% en données comparables par rapport à l'année précédente, soit une réduction de 8.3% des émissions de CO₂. En revanche, on a pu constater que, si l'on considère les immeubles à usage commercial de manière isolée, la consommation d'énergie effective a légèrement augmenté dans certains cas au cours de la période sous revue par rapport à 2021, marquée par la pandémie. De même, les valeurs relatives de consommation et d'émission des objets d'acquisition dont l'année de construction est plus ancienne sont supérieures à la moyenne du portefeuille, ce qui contribue également à une augmentation temporaire des valeurs effectives par rapport à l'année précédente. Lors de l'acquisition de ces objets, des mesures visant à abaisser la trajectoire de réduction ont été définies et quantifiées.

Les valeurs effectives de l'intensité énergétique et de l'intensité de CO₂ sont inférieures aux valeurs cibles des feuilles de route de réduction. La mise en œuvre systématique de la stratégie de durabilité pour le portefeuille du groupe de placement Swiss Real Estate et les stratégies de biens immobiliers définies permettent d'améliorer en permanence les valeurs d'intensité au fil du temps et d'atteindre les valeurs cibles établies, sur la voie de l'objectif de zéro émission nette, également à moyen et à long terme..

FEUILLE DE ROUTE DE RÉDUCTION DE L'INTENSITÉ DE CO₂**FEUILLE DE ROUTE DE RÉDUCTION DE L'INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE****GESTION DES RESSOURCES ET ÉCONOMIE CIRCULAIRE**

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

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

PROJETS DE CONSTRUCTION DURABLES – EXEMPLES SÉLECTIONNÉS**ROOT, BAHNHOFSTRASSE 40**

Cette construction nouvelle, achetée clé en main, a été occupée en février 2023. En ce qui concerne la technique du bâtiment, l'immeuble dispose d'une pompe à chaleur à sonde géothermique, d'une installation photovoltaïque d'une puissance de 19 kWp et d'une installation de base pour l'e-mobilité, qui équipe toutes les places de stationnement dans le parking. Pour ce projet, nous avons cherché à prendre contact avec l'autorité de la construction dès les premières phases de planification. Cette collaboration efficace nous a permis de bénéficier d'une mise en valeur du bâtiment et d'une nette augmentation du taux d'utilisation par rapport à l'ancien bien. La proximité immédiate de la gare permet de rejoindre facilement les centres-villes de Lucerne, Zoug et Zurich par les transports publics.

MURI, KLOSTERFELDSTRASSE 36/38/40A-C

Les trois unités de bâtiment se situent dans un lotissement résidentiel aux allures de parc, proche du centre et adjacent à la rivière renaturée Bünz. Présentant une grande diversité socioculturelle, le mix de locataires a attiré de nombreux nouveaux arrivants d'autres régions du pays lors des premières occupations en mai 2023. L'approvisionnement en chaleur est assuré par une pompe à chaleur d'eaux souterraines. L'installation photovoltaïque d'une puissance de 161 kWp alimente les locataires et les stations de recharge du garage en électricité solaire provenant directement du toit. La mesure et la facturation de l'électricité solaire font l'objet d'un regroupement dans le cadre de la consommation propre. L'installation de base pour l'infrastructure de recharge dessert toutes les places de stationnement dans le garage.

FRAUENFELD, KEHLHOFSTRASSE/BAHNHOFSTRASSE

Les premières occupations des biens immobiliers certifiés Minergie et situés à des emplacements centraux ont eu lieu en juin 2023. Dans une optique de densification, la construction neuve de remplacement a permis d'augmenter massivement l'utilisation du terrain par rapport à l'ancien bâtiment. Les places de stationnement qui se trouvaient auparavant au niveau du rez-de-chaussée ont pu être entièrement déplacées en sous-sol. La surface de référence énergétique (SRE) de 4 014 m² est chauffée par une pompe à chaleur à sonde géothermique. L'installation photovoltaïque d'une puissance de 76 kWp produit de l'électricité durable qui est injectée dans le réseau local. L'installation de base pour les stations de recharge des véhicules électriques («power to parking») couvre 100% des places de stationnement dans le parking souterrain et peut être complétée en continu par des stations de recharge si nécessaire. Certaines places de stationnement sont entièrement équipées de stations de recharge d'ores et déjà en service.

REINACH, BREITESTRASSE 36/38

Un lotissement de 30 appartements est en cours de réalisation sur le site de la Breitestrasse. Compte tenu de la qualité élevée des constructions et des espaces extérieurs ainsi que de la construction selon la norme Minergie-P, les autorités de la construction ont accordé un bonus d'utilisation pour ce projet de développement, en se basant sur les prescriptions de construction cantonales et communales. Cela a pour effet d'augmenter considérablement le taux d'utilisation. Le chemin piétonnier public qui traverse le lotissement favorise la mise en réseau spatiale et crée des espaces d'interaction sociale. L'approvisionnement en chaleur est assuré par une pompe à chaleur air-eau. Une installation photovoltaïque d'une puissance d'environ 60 kWp est prévue sur le toit. Elle alimentera en électricité solaire autoproduite les installations techniques du bâtiment, les locataires et les stations de recharge dans le cadre d'un regroupement de la consommation propre. L'installation de base pour l'infrastructure de recharge dessert toutes les places de stationnement dans le garage. Les premiers emménagements des appartements sont prévus pour juin 2024.

ZURICH, NUSSBAUMSTRASSE 9

Cet immeuble ancien de construction massive a été occupé pour la première fois en juin 2023. La conservation et la réutilisation de la structure d'origine, dans une optique d'économie circulaire, étaient au cœur des priorités des travaux de rénovation. Le parquet en chêne des salons et des chambres à coucher a pu être nettoyé des surfaces qui le recouvraient, puis repris et très largement restauré. De même, les anciennes portes en bois ont pu être rafraîchies et réutilisées. Aux fins de l'optimisation énergétique, une installation solaire thermique a été posée sur le toit et les fenêtres ont été remplacées dans l'ensemble du bâtiment. L'approvisionnement en chaleur a été préparé de manière à pouvoir passer au chauffage urbain dès que le quartier sera desservi par un réseau.

ZURICH, WESTSTRASSE 145

Les travaux d'extension ont été achevés au cours de la période sous revue et la première occupation a été autorisée en septembre 2023. Dans ce bâtiment situé au centre de Wiedikon, les deux derniers étages ont été démantelés, puis trois nouveaux étages ont été ajoutés en éléments en bois aux normes de construction neuve. L'offre de logements a pu ainsi passer de 8 à 11 unités. Dans les nouveaux appartements, la chaleur est distribuée par un chauffage au sol qui peut être réglé au moyen de thermostats d'ambiance. Dans les appartements anciens modernisés, les fenêtres ont été remplacées et les radiateurs équipés de thermostats afin d'optimiser l'efficacité énergétique du bâtiment.

PERSPECTIVES

L'asset manager Fundamenta Group (Schweiz) AG, mandaté pour le portefeuille immobilier du groupe de placement Swiss Real Estate, veille à ce que la valeur des immeubles soit garantie et que la stratégie de durabilité soit mise en œuvre en permanence grâce à une gestion proactive et globale des constructions dans le cadre de projets de développement et à un taux de rénovation élevé. De nombreux projets sont à nouveau dans le pipeline, pour lesquels des rénovations complètes (appelées repositionnements) ou des constructions nouvelles sont prévues et devraient être réalisées dans les prochaines années, ce qui aura un effet positif sur l'efficacité énergétique et les émissions de CO₂.

Modèle commercial et organisation

CENTRE DE COMPÉTENCES POUR LES INSTITUTIONS DE PRÉVOYANCE

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

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

INFORMATIONS D'ORDRE GÉNÉRAL

Direction	Fundamenta Group (Schweiz) AG
Organe de révision	PricewaterhouseCoopers AG
Banque dépositaire	Banque Cantonale Vaudoise
Experts en estimation	Wüest Partner AG
Autorité de surveillance	Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle CHS PP

ENGAGEMENT EN MATIÈRE D'INVESTISSEMENT

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

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



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

CONSEIL DE FONDATION

Notre conseil de fondation apporte une expertise interdisciplinaire dans les domaines de l'immobilier, de la gestion d'actifs, du droit, de la prévoyance et des sciences. La Fondation est présidée par le Dr Wolf S. Seidel, propriétaire du cabinet d'avocats Seidel & Partner. Les autres membres du conseil de fondation sont Alex Widmer, vice-président de la Fondation de placement, directeur de la HEV canton Lucerne et HEV IMMO AG et gestionnaire immobilier de longue date de la caisse de pension de Lucerne, le Prof. Dr John Davidson, professeur, directeur d'études et de projets à la Haute école spécialisée de Lucerne, spécialisé dans l'immobilier et le private equity, et Brigitte Hutter, associée chez EBP Schweiz AG, avec une vaste expérience en tant que représentante des propriétaires. Madame Hutter a été élue pour la première fois au conseil de fondation lors de l'assemblée des investisseurs en décembre 2022. En tant qu'organe suprême de la Fondation, le conseil de fondation supervise la direction et prend toutes les décisions d'investissement.

DIRECTION ET GESTION D'ACTIFS

Fundamenta Group (Switzerland) AG est chargée de la direction. Le directeur est Daniel Kuster (CEO). Le directeur adjoint est Christian Gätzi (CFO). La gestion d'actifs est également déléguée à Fundamenta Group (Schweiz) AG et régie par un contrat de gestion et de conseil.

Les plus de 40 experts de Fundamenta Group (Schweiz) AG offrent à ses clients des services de gestion d'actifs dont toutes les compétences immobilières et financières sont représentées à l'interne de la société. Grâce à son approche de gestion globale, la société déploie son expertise de manière ciblée afin de créer de la valeur à long terme.

FUNDAMENTA GROUP (SCHWEIZ) AG

Une compétence globale sous un même toit

TRANSACTIONS

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

FINANCES

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

TRANSACTIONS

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

DÉVELOPPEMENT

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

GESTION DU PARC IMMOBILIER

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 régies immobilières externes sont chargées de la gestion courante des biens. Elles sont supervisées et suivies étroitement par l'équipe du domaine Gestion. Les services de gestion immobilière ont un impact sur les coûts d'exploitation et de gestion ainsi que sur les revenus des biens immobiliers et influencent directement l'évolution du rendement.

FINANCES

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

Groupe de placement Swiss Real Estate

VUE D'ENSEMBLE

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

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

Le groupe de placement a débuté ses activités opérationnelles en juin 2019, ce qui signifie que le portefeuille est encore en phase de constitution. Son expansion continue est assurée par l'acquisition de biens immobiliers conformes à la stratégie. A la fin du quatrième exercice (30 septembre 2023), la valeur au bilan du portefeuille immobilier se monte à CHF 730.6 millions répartis sur 40 biens. Les biens immobiliers sont largement répartis dans toute la Suisse. La quote-part résidentielle basée sur les revenus locatifs nets prévisionnels se monte à 76.0% (pro forma, y compris les repositionnements et les développements; à la valeur de marché estimée à l'achèvement des travaux).

VALEURS PLANIFIÉES ET CIBLES STRATÉGIQUES

QUOTE-PART RÉSIDENTIELLE

Des revenus locatifs totaux

MIN. 60%

COEFFICIENT D'ENDETTEMENT

MAX. 33%

RENDEMENT DE PLACEMENT PAR AN

3.0–4.0%

TER_{ISA} GAV PAR AN

MAX. 0.60%

Comptes annuels

Exercice 2022|2023

Groupe de placement Swiss Real Estate

Bilan 27

Compte de résultat 28

Fundamenta Group Investment Foundation

Comptes annuels 30

Annexes

Annexes aux comptes annuels 31

Rapport de l'organe de révision 36

Bilan

En milliers de CHF	Annexes	30.09.2023	30.09.2022
ACTIFS			
Disponibilités		2 132	524
Créances à court terme		3 997	1 353
Comptes de régularisation de l'actif		613	106
FONDS DE ROULEMENT		6 742	1 984
Constructions commencées (y compris terrains)	1	9 014	22 800
Constructions terminées (y compris terrains)	2	721 559	408 685
IMMOBILIER		730 573	431 485
FORTUNE TOTALE		737 315	433 469
PASSIFS			
Engagements à court terme		8 836	2 296
Comptes de régularisation du passif		2 837	965
Dettes hypothécaires (y compris autres prêts et crédits à intérêt)	3	176 997	8 566
Impôts latents		570	550
FONDS EMPRUNTÉS		189 240	12 376
FORTUNE NETTE		548 075	421 094
PARTS			
Nombre de parts en circulation au début de la période sous revue		367 494	227 375
Variation durant l'exercice sous revue – souscriptions		97 530	140 119
Variation durant l'exercice sous revue – reprises		–	–
NOMBRE DE PARTS À LA FIN DE LA PÉRIODE SOUS REVUE		465 024	367 494
VALEUR D'INVENTAIRE			
Valeur en capital par part en CHF		1 151.07	1 108.21
Produit net de l'exercice comptable par part en CHF		27.53	37.64
Valeur d'inventaire par part avant distribution en CHF		1 178.59	1 145.85
Distribution en CHF		–	–
VALEUR D'INVENTAIRE PAR PART APRÈS DISTRIBUTION EN CHF		1 178.59	1 145.85
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE			
Fortune nette au début de l'exercice comptable		421 094	248 722
Souscriptions		114 180	158 538
Reprises		–	–
Distributions		–	–
Résultat global de l'exercice		12 801	13 834
FORTUNE NETTE À LA FIN DE L'EXERCICE		548 075	421 094

Compte de résultat

En milliers de CHF	Annexes	01.10.2022– 30.09.2023	01.10.2021– 30.09.2022
Revenu locatif prévisionnel (net) (y compris charges non détachées)		17 804	11 288
Perte de produit sur locaux vides		-445	-178
Pertes d'encaissement sur loyers et créances de charges		-1	-9
REVENU LOCATIF NET	4	17 357	11 101
Maintenance		-779	-662
ENTRETIEN DES IMMEUBLES		-779	-662
Frais d'approvisionnement et d'élimination, taxes		8	21
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables		-171	-134
Pertes sur créances, variations de ducroires		-43	-3
Assurances		-215	-122
Honoraires de gestion		-612	-388
Frais de location et de publication d'annonces		-65	-39
Impôts et taxes		-167	-79
Autres charges d'exploitation		-8	-99
CHARGES D'EXPLOITATION		-1 273	-843
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		15 305	9 595
AUTRES REVENUS	5	1 286	1 201
Intérêts hypothécaires		-1 354	-52
Autres intérêts passifs		-4	-3
FRAIS DE FINANCEMENT		-1 358	-55
Frais d'estimation et de révision		-136	-114
Autres frais d'administration	6	-2 177	-1 500
FRAIS D'ADMINISTRATION		-2 313	-1 614
Participation des souscripteurs aux revenus courus		2 613	3 784
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus		-	-
PRODUIT/FRAIS DES MUTATIONS DE PARTS		2 613	3 784
PRODUIT NET DE L'EXERCICE COMPTABLE		15 533	12 912
GAINS/PERTES EN CAPITAL RÉALISÉ(E)S		-	-
RÉSULTAT RÉALISÉ		15 533	12 912
Gains/pertes en capital non réalisé(e)s		-98	4 885
Compensation produit frais des mutations de parts		-2 613	-3 784
Variations impôts latents		-20	-179
GAINS/PERTES EN CAPITAL NON RÉALISÉ(E)S		-2 732	922
RÉSULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE COMPTABLE		12 801	13 834

En milliers de CHF	Annexes	01.10.2022– 30.09.2023	01.10.2021– 30.09.2022
DISTRIBUTION ET UTILISATION DU RÉSULTAT			
Produit net de l'exercice comptable		15 533	12 912
Report de l'exercice précédent		-	-
MONTANT DISPONIBLE POUR LA DISTRIBUTION		15 533	12 912
Montant prévu pour la distribution		-	-
Revenus conservés à des fins de réinvestissement		15 533	12 912
REPORT À NOUVEAU		-	-

Comptes annuels de Fundamenta Group Investment Foundation

En milliers de CHF	01.10.2022– 30.09.2023	30.09.2022
BILAN		
ACTIFS		
Liquidités	100	100
FONDS DE ROULEMONT	100	100
TOTAL DES ACTIFS	100	100
PASSIFS		
Capital constitutif	100	100
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	100	100
TOTAL DES PASSIFS	100	100
	01.10.2022– 30.09.2023	01.10.2021– 30.09.2022
COMPTE DE RÉSULTAT		
REVENUS	–	–
CHARGES	–	–
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE COMPTABLE	–	–

Annexes aux comptes annuels

FONDEMENTS ET ORGANISATION

FORME JURIDIQUE ET BUT

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

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

Fundamenta Group Investment Foundation est sise Poststrasse 4a, 6300 Zoug, et a été fondée le 7 février 2019. La Fondation a débuté ses activités opérationnelles en approchant les investisseurs pour la première fois en mai 2019, le premier appel de capitaux étant intervenu le 24 juin 2019 et l'acquisition du premier bien immobilier en portefeuille ayant eu lieu le 1^{er} juillet 2019 (bien commercial à Allschwil).

Depuis le 3 septembre 2021, Fundamenta Group Investment Foundation est membre de la Conférence des Administrateurs de Fondations de Placement CAF/P/KGAST.

STATUTS ET RÈGLEMENTS

LES STATUTS ET RÈGLEMENTS EN VIGUEUR SONT LES SUIVANTS:	en vigueur depuis:
Statuts de Fundamenta Group Investment Foundation (publication de 2020)	30.09.2020
Règlement de fondation de Fundamenta Group Investment Foundation (publication de 2020)	30.09.2020
Règlement d'organisation de Fundamenta Group Investment Foundation (publication de 2020)	30.09.2020
Règlement relatif à la rémunération de Fundamenta Group Investment Foundation (publication de 2019)	14.02.2019
Directives d'investissement du groupe de placement Swiss Real Estate (publication de 2019)	14.02.2019
Règlement sur les commissions et dépenses du groupe de placement Swiss Real Estate (publication de 2021)	31.08.2021
Règlement relatif à la prévention des conflits d'intérêts et aux actes juridiques avec des parties liées (publication de 2020)	30.09.2020
Prospectus du groupe de placement Swiss Real Estate (publication de 2021)	01.01.2021

ORGANISATION

Les organes de la Fondation sont l'assemblée des investisseurs, le conseil de fondation et l'organe de révision. Le conseil de fondation est chargé de contrôler le respect de la politique d'investissement et les résultats des activités de placement. Le conseil de fondation a confié la direction à Fundamenta Group (Schweiz) AG. Les pouvoirs et les devoirs des organes exécutifs et de la direction sont énoncés dans les Statuts, le Règlement de fondation et le Règlement d'organisation. Les Statuts et le Règlement de fondation sont publiés sur notre site web (www.fundamentagroup-invest.ch).

Conseil de fondation

NOM	Fonction	Activité professionnelle
Dr Wolf S. Seidel	Président	Avocat Propriétaire de Seidel & Partner
Alex Widmer	Vice-président	Directeur de la HEV Lucerne et de HEV Immo AG
Prof. Dr John Davidson	Membre	Professeur Haute école de Lucerne à l'Institut pour la Services financiers de Zoug (IFZ)
Brigitte Hutter (de 12.2022)	Membre	Partenaire EBP Schweiz AG

Direction

NOM	Fonction	Activité professionnelle
Daniel Kuster	Directeur	CEO de Fundamenta Group (Schweiz) AG
Christian Gätzi	Directeur adjoint	CFO de Fundamenta Group (Schweiz) AG

Direction et Advisory
Fundamenta Group (Schweiz) AG, Zoug

Organe de révision
PricewaterhouseCoopers AG, Zurich

Banque dépositaire
Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Experts en estimation
Wüest Partner AG, Zurich

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

Administration des biens en propriété directe
Adimmo AG, Bâle
Ambassador Immobilien und Verwaltung AG, Baden
Centerio AG, Zoug
Golding Immobilien AG, Saint-Gall
IT3 Treuhand + Immobilien AG, Schaffhouse
PRIVERA AG, Gümliigen
Roth Immobilien Management AG, Bienne
Seitzmeir Immobilien AG, Zurich
Welcome Immobilien AG, Emmenbrücke

GESTION DES RISQUES, SYSTÈME DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

INTÉGRITÉ ET LOYAUTÉ DANS LA GESTION DES ACTIFS

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

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

Les organes directeurs (conseil de fondation et direction) ont confirmé à la Fondation que les règles en matière d'intégrité et de loyauté ont bien été respectées pour la période se terminant le 30 septembre 2023.

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

PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

COMPTABILITÉ

Les comptes sont conformes à la recommandation Swiss GAAP RPC 26. La structure du bilan et du compte de résultat est basée sur les règles minimales de classification de la CAFP (Directive CAFP n° 1 «Calcul et publication des indices des groupes de placement immobilier investissant directement en Suisse» du 1^{er} septembre 2016). Les comptes annuels fournissent une image fidèle de la fortune, des finances et des revenus (true and fair view).

PRINCIPES DE COMPTABILITÉ ET D'ÉVALUATION

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

PRINCIPES COMPTABLES

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

PRINCIPES GÉNÉRAUX D'ÉVALUATION

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

ÉVALUATION DES BIENS IMMOBILIERS

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

Les constructions commencées (projets de développement) sont des propriétés dont la phase de développement, de planification ou de construction peut s'étendre sur plusieurs années, avec l'intention de les utiliser ultérieurement en tant que biens existants (constructions terminées). Ces projets de développement sont inscrits au bilan au coût d'investissement effectif moins toute perte de valeur identifiable. Ils sont comptabilisés à leur valeur de marché à la date à partir de laquelle cette valeur peut être déterminée de façon fiable (généralement à l'obtention d'un permis de construire juridiquement contraignant). Le reclassement des constructions commencées en constructions terminées intervient au moment où les occupants du bien immobilier emménagent dans l'espace loué. La valeur de marché est réévaluée

au moins une fois par an par les experts en estimation indépendants. Les intérêts hypothécaires sur les projets de développement sont portés à l'actif.

IMPÔTS COURANTS ET DIFFÉRÉS

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

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

RÉINVESTISSEMENT OU DISTRIBUTION DES REVENUS

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

Les revenus de l'exercice 2022/2023 seront réinvestis..

1. CONSTRUCTIONS COMMENCÉES (Y C. TERRAINS)

Au printemps 2023, le projet de développement de la Klosterfeldstrasse à Muri a été achevé et reclassé parmi les biens existants. A la date de clôture du bilan, le bien a été inscrit au bilan à la valeur de marché de kCHF 31 980 (année précédente: kCHF 22 800, voir inventaire des biens, page 11). Le projet de développement de la Breitestrasse à Reinach, a été acquis en octobre 2022, puis inscrit au bilan à la juste valeur de kCHF 9 014 à la date de clôture du bilan, l'achèvement des travaux étant prévu pour 2024. L'immeuble en développement a été évalué par l'expert immobilier à la date du bilan (voir l'attestation de Wüest Partner, page 13). Le groupe de placement Swiss Real Estate ne comprenait aucun autre projet de développement à la date du bilan.

2. CONSTRUCTIONS TERMINÉES (Y C. TERRAINS)

Les constructions terminées (y compris les terrains) correspondent aux biens immobiliers existants, y compris les repositionnements, totalisant une valeur de marché évaluée à kCHF 721 559 (année précédente: kCHF 408 685). Les deux repositionnements de la Nussbaumstrasse et de la Weststrasse, à Zurich, ont été achevés et mis en location en juin 2023 et septembre 2023, respectivement. A la date du bilan, ils étaient évalués à

une valeur de marché de kCHF 18 380 (année précédente: kCHF 12 020) et kCHF 18 230 (année précédente: kCHF 10 290), respectivement. Les locataires ont été informés des trois repositionnements de la Industriestrasse, à Zoug, de la Rotachstrasse, à Zurich, et de la Zugerstrasse, à Steinhausen. A la date du bilan, la valeur de marché totale de ces trois repositionnements était évaluée à kCHF 35 375 (pour le détail, voir l'inventaire des biens, page 11). Le projet de nouvelle construction de la Kehlhofstrasse/Bahnhofstrasse, à Frauenfeld, a été livré clé en main en juin 2023, entièrement loué et évalué à une valeur de marché de kCHF 25 140 (année précédente: comptabilisation de l'acompte de kCHF 2 923) à la date du bilan. Tous les biens immobiliers existants ont été évalués par l'expert immobilier à la date du bilan (voir l'attestation de Wüest Partner, page 13 et suivante).

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

A la date du bilan, le groupe de placement Swiss Real Estate comptait des engagements hypothécaires à court terme (financements SARON) de kCHF 171 000 (année précédente: kCHF 2 500), qui sont reconduits en permanence. En outre, à la date de clôture du bilan, il existait une hypothèque à taux fixe d'un montant de kCHF 5 997 (kCHF 6 066) avec une échéance fixe en 2032. Il n'y a pas d'obligation de remboursement extraordinaire pour ces prêts garantis par des gages immobiliers. A la date de clôture du bilan, le taux d'intérêt moyen sur les dettes hypothécaires s'élevait à 1.97% (0.78%) pour une durée de 0.53 an (6.75 ans).

Fundamenta Group Investment Foundation a conclu des contrats de crédit cadres (non engagés) de kCHF 425 000 au total avec les Banques cantonales de Bâle, de Lucerne, de Saint-Gall et de Zurich. Les conditions de ces contrats de crédit cadres correspondent aux taux standard du marché. La valeur comptable des actifs mis en gage s'élève à kCHF 251 019 (année précédente: kCHF 17 293). Les engagements financiers d'un montant total de kCHF 176 996 (kCHF 8 566) sont garantis par des contrats hypothécaires (cédules hypothécaires).

Il n'y avait pas d'autres prêts ou crédits à intérêt à la date du bilan.

4. REVENUS LOCATIFS NETS

Les revenus locatifs prévisionnels (nets) de kCHF 17 804 (année précédente: kCHF 11 288) incluent les revenus locatifs à partir de la date de la reprise des risques et des bénéfices des différents biens (ou du début de la période comptable). Au cours de l'exercice 2022/2023, il n'y a pas eu de revenus locatifs issus de contrats de location à durée déterminée pour les constructions commencées (projets de développement) qui ont été comptabilisés comme revenus locatifs prévisionnels (nets).

Le revenu locatif net de kCHF 17 357 (année précédente: kCHF 11 101) correspond aux revenus locatifs prévisionnels moins le manque à gagner. Les pertes de produit sur locaux vides se sont élevées à kCHF 445 (kCHF 178) sur la période considérée. En outre, des pertes d'encaissement de kCHF 1 (kCHF 9) ont été comptabilisées, soit un taux de perte sur loyer de 2.51% (1.66%).

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

5. AUTRES REVENUS

Les autres revenus comprennent les commissions d'émission perçues au cours de l'exercice (à la charge des investisseurs) de kCHF 856 (année précédente: kCHF 1 189) nets, déduction faite des coûts de distribution, des intérêts intercalaires inscrits à l'actif du bilan de kCHF 262 (kCHF 1) et des autres revenus totalisant kCHF 168 (kCHF 11).

6. AUTRES FRAIS D'ADMINISTRATION

Les autres frais d'administration se composent comme suit.

En milliers de CHF	01.10.2022– 30.09.2023	01.10.2021– 30.09.2022
Rémunération de base de Fundamenta Group (Schweiz) AG	1 874	1 187
Autres frais d'administration	303	313
TOTAL DES AUTRES FRAIS D'ADMINISTRATION	2 177	1 500

La rémunération de base de 0.35% (plus TVA) couvre les frais de Fundamenta Group (Schweiz) AG, qui est chargée de la gestion, de la direction et de l'administration. Cette rémunération de base est facturée mensuellement au groupe de placement Swiss Real Estate sur la base de la valeur de marché des constructions terminées (immeubles de placement).

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

7. TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES

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

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

8. ENGAGEMENTS CONDITIONNELS

Il n'y avait aucun engagement conditionnel à la date du bilan.

9. DIRECTIVES D'INVESTISSEMENT

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

Durant la phase de constitution qui dure cinq ans à compter du lancement du groupe de placement, les restrictions à l'investissement ne s'appliquent pas. Durant cette phase de constitution, des écarts par rapport aux fourchettes réglementaires des directives d'investissement sont possibles.

10. INDICES CAFP/KGAST

	30.09.2023 (période 01.10.2022– 30.09.2023)	30.09.2022 (période 01.10.2021– 30.09.2022)
NAV		
Nombre de parts	465 024	367 494
NAV par part (groupe de placement) en CHF	1 178.59	1 145.85
INDICES OBLIGATOIRES CAFP/KGAST		
Taux de perte sur loyer	2.51%	1.66%
Coefficient d'endettement	24.23%	1.99%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	82.26%	82.72%
INDICES FACULTATIFS CAFP		
Quote-part des charges d'exploitation		
TER _{ISA} (GAV)	0.51%	0.54%
TER _{ISA} (NAV)	0.62%	0.66%
Rendement des fonds propres (ROE)	2.39%	3.40%
Rendement du capital investi (ROIC)	2.48%	3.77%
Rendement sur distribution	0.00%	0.00%
Coefficient de distribution	0.00%	0.00%
Rendement de placement	2.86%	4.75%
Rendement net des constructions terminées ¹	3.00%	2.82%
Quote-part des fonds empruntés	25.67%	2.86%
Durée résiduelle des contrats de bail fixes (WAVLT, années)	4.4	4.4
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés (années)	0.53	6.75
Rémunération des financements par fonds empruntés	1.97%	0.78%

1 Revenus locatifs annualisés selon KGAST.

Ces indices sont basés sur la Directive CAFP n° 1 du 1er septembre 2016 relative au calcul et à la publication des indices des groupes de placement immobilier détenus directement en Suisse.

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

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

GROUPE DE PLACEMENT SWISS REAL ESTATE (CHS PP)	Depuis le lance- ment	1 an (par an)	5 ans (par an)	10 ans (par an)
Volatilité (rendement de placements)	0.78%	0.49%	n/a	n/a
Performance	17.86%	2.86%	n/a	n/a

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

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

TAUX D'ACTUALISATION	30.09.2023 (période 01.10.2022– 30.09.2023)	30.09.2022 (période 01.10.2021– 30.09.2022)
	Taux d'actualisation moyen (pondéré – réel)	2.59%
Fourchette de taux d'actualisation (réel)	1.95% – 3.50%	1.70% – 3.40%

Pour de plus amples informations sur l'évaluation, veuillez consulter l'attestation de l'expert immobilier Wüest Partner, page 13 et suivante.

12. ENGAGEMENTS DE CAPITAUX OUVERTS

A la date du bilan, le groupe de placement Swiss Real Estate comptabilisait des engagements de capitaux ouverts d'un montant de kCHF 72 250 (année précédente: kCHF 0).

13. RESTITUTIONS ET INDEMNITÉS DE DISTRIBUTION ET DE GESTION

Fundamenta Group Investment Foundation n'a effectué ou reçu aucune restitution au cours de l'exercice financier 2022/2023. Elle verse des commissions conformément au Prospectus et au Règlement sur les commissions et dépenses du groupe de placement Swiss Real Estate. Aucune indemnité spécifique au titre de la distribution ou de la gestion n'est versée, sauf en cas d'appels de capitaux. Une commission de distribution de 0.25% sur les appels de capitaux a été versée directement à Fundamenta Group (Schweiz) AG.

14. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE DU BILAN

Le conseil de fondation de Fundamenta Group Investment Foundation a approuvé ce rapport annuel 2022/2023 le 15 novembre 2023. Le conseil de fondation soumettra le rapport annuel 2022/2023 avec son contenu actuel et sous sa forme actuelle à l'assemblée des investisseurs de Fundamenta Group Investment Foundation le 14 décembre 2023 pour résolution et approbation.

Rapport de l'organe de révision

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

Rapport sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Fundamenta Group Investment Foundation (fondation de placement) comprenant le compte de fortune et le compte de résultat du groupe de placement Swiss Real Estate, le bilan et le compte de résultat de la fortune de base au 30 septembre 2023 ainsi que l'annexe, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 11 à 12 et pages 27 à 35) sont conformes à la loi suisse, aux statuts et aux règlements.

Fondement de l'opinion d'audit

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

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

Autres informations

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

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

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

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

Responsabilités du Conseil de fondation relatives aux comptes annuels

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

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

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

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG est membre d'un réseau mondial de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.

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

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

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

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

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

Nous avons vérifié si :

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

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

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

PricewaterhouseCoopers AG

Wilhelm Wald
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Simon Wieland

Zürich, 21 novembre 2023







Mentions légales

Directeur de publication

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

Direction de projet

Fundamenta Group (Schweiz) AG
Poststrasse 4a
6300 Zoug
Téléphone +41 41 444 22 22
www.fundamentagroup.com

Concept | Design

Linkgroup AG, Zurich
www.linkgroup.ch

Clause de non-responsabilité

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

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

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

Fundamenta Group Investment Foundation

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

FUNDAMENTA | GROUP
INVESTMENT FOUNDATION