

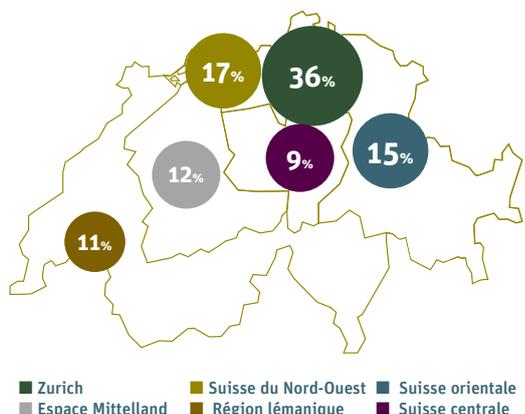
rapport annuel 2023|2024

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



NOMBRE D'IMMEUBLES

45

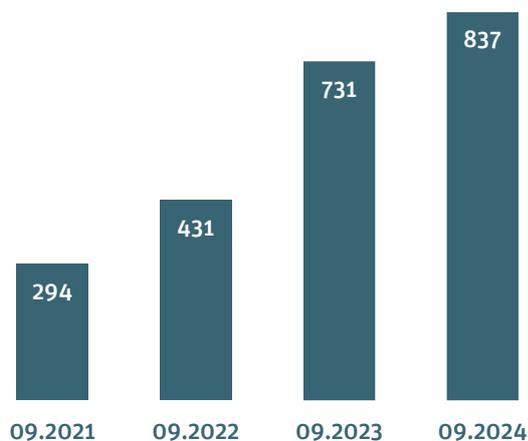
QUOTE-PART RÉSIDENTIELLE

Revenu locatif prévisionnel (net)

75%

PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Valeur de bilan en mio. CHF



TAUX DE PERTE SUR LOYER

sur la période

1.6%

DURABILITÉ

Intensité CO₂ et intensité énergétique

11

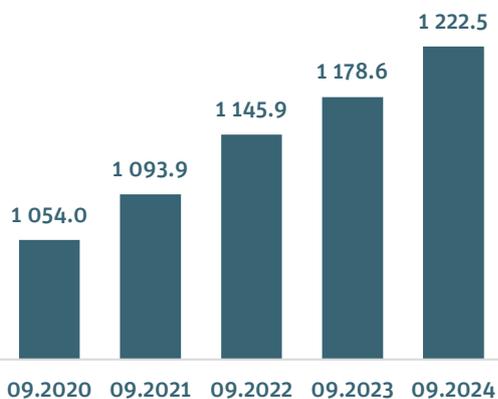
kg CO₂/m² surface référentielle énergétique

81

kWh/m² surface référentielle énergétique

Informations clés – finances

NAV PAR PART en CHF



RENDEMENT DE PLACEMENT

3.73%

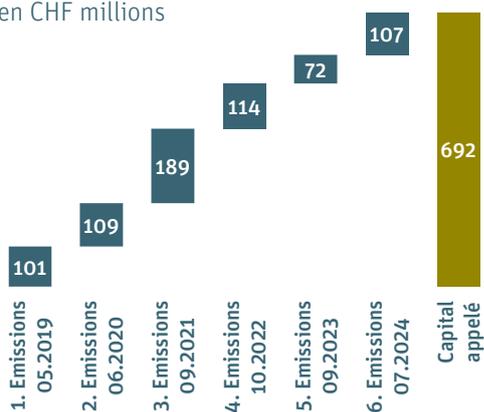
COEFFICIENT D'ENDETTEMENT

12.7%

TER_{ISA} (GAV)

0.56%

ENGAGEMENTS ET APPELS DE CAPITAL en CHF millions



NOMBRE D'INSTITUTIONS DE PRÉVOYANCE

156

Quelques chiffres clés

	30.09.2024 (01.10.2023–30.09.2024)	30.09.2023 (01.10.2022–30.09.2023)
Nombre de parts	613 305	465 024
NAV par part (groupe de placement) en CHF	1 222.53	1 178.59
Taux de perte sur loyer	1.62%	2.51%
Coefficient d'endettement	12.66%	24.23%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	81.08%	82.26%
TER _{ISA} (GAV) ¹	0.56%	0.51%
TER _{ISA} (NAV) ²	0.72%	0.62%
Rendement des fonds propres (ROE)	3.08%	2.39%
Rendement du capital investi (ROIC)	3.31%	2.48%
Coefficient de distribution	0.00%	0.00%
Rendement de placement	3.73%	2.86%
Rendement net des constructions terminées	3.17%	3.00%
WAULT (années)	4.8	4.4

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

2 Total Expense Ratio portefeuille immobilier fondation 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	24
Groupe de placement Swiss Real Estate	26
Comptes annuels du groupe de placement Swiss Real Estate	28
Comptes annuels de Fundamenta Group Investment Foundation	31
Annexes aux comptes annuels	32
Impressions	40
Mentions légales	42

Le mot du président du conseil de fondation

Chers investisseurs,

En février 2019, Fundamenta Group Investment Foundation a été créée, nous permettant, quelques mois plus tard, de démarrer nos activités opérationnelles. Le présent rapport annuel 2023/2024 clôture de façon formelle la phase de constitution de notre groupe de placement Swiss Real Estate, qui s'est étalée sur cinq ans.

La constitution de la Fondation de placement à ce jour est le résultat d'un travail commun basé sur une interaction continue entre le conseil de fondation, la direction et vous en tant qu'investisseurs. Chacun y apporte une contribution importante avec sa perspective propre à son rôle. Dans ce cadre, la confiance, qui est pour nous bien plus qu'un simple concept, occupe une place primordiale. Elle est la pierre angulaire sur laquelle repose notre action. Une telle confiance s'acquiert en faisant preuve à tout moment de fiabilité, de transparence, de professionnalisme et de solidité des relations de partenariat. Et nous tenons à vous remercier chaleureusement pour cette confiance que vous nous avez témoignée au cours des cinq dernières années.

Nous sommes heureux de constater que toutes nos promesses et objectifs de placement qualitatifs comme quantitatifs ont été respectés ou dépassés depuis le lancement de la Fondation de placement. Cet accomplissement est particulièrement remarquable compte tenu des conditions de marché difficiles que nous avons connues pendant notre phase de constitution.

Malgré ce contexte exigeant, nous constatons rétrospectivement le grand succès de cette phase de constitution. Les fonds qui nous ont été confiés nous ont permis de constituer un portefeuille immobilier diversifié, totalisant près de CHF 1 milliard, et qui forme la base de notre développement futur. Nous sommes particulièrement fiers du succès de nos complexes projets de développement de nouvelles constructions et du parc existant. Grâce à une gestion prévoyante et active, il a été possible dès le début de s'atteler efficacement à la réalisation des objectifs de durabilité fixés et à la création d'espaces de vie axés sur la demande. Cette performance repose sur un professionnalisme à toute épreuve et une volonté inébranlable de dépasser nos objectifs d'investissement. Toutefois, ce succès n'a été possible que grâce à la confiance que vous nous accordez en tant qu'investisseurs et partenaires.

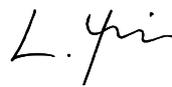
L'année écoulée a été placée sous le signe du changement, notamment avec la reprise par Swiss Prime Site de Fundamenta Group (Schweiz) AG, que nous avons chargée de la direction et de la gestion d'actifs. Ce transfert formel de l'équipe opérationnelle n'entame pas en principe la collaboration personnelle éprouvée entre le conseil de fondation et l'asset manager, mais il entraîne des changements structurels. Les changements de personnel au sein de la direction sont une conséquence directe de cette reprise. Le conseil de fondation met tout en œuvre pour maintenir au même niveau la qualité des relations et de la collaboration. Pour nous, le changement n'est pas un saut dans l'inconnu. Nous le considérons au contraire comme une force motrice et une opportunité de développement.

Au cours de l'exercice 2023/2024, grâce aux acquisitions et aux investissements, la valeur du portefeuille a augmenté de CHF 730.6 millions à CHF 836.7 millions à fin septembre 2024. Les revenus locatifs ont progressé par rapport à l'année précédente, passant de CHF 17.4 millions à CHF 27.5 millions. Il en a résulté un rendement des placements de 3.73% (année précédente: 2.86%).

Le produit de la sixième levée de capitaux en juillet 2024, d'un montant de CHF 107.1 millions, permet à la Fondation de poursuivre sa croissance qualitative par des investissements ciblés dans des immeubles existants et de nouvelles constructions. Nous avons déjà investi une grande partie de ce produit dans des biens prometteurs et des projets en cours.

A l'avenir, nous entendons continuer à veiller à un développement solide de nos placements immobiliers. Nous sommes impatients de poursuivre sur notre lancée, tout en continuant à développer et à renforcer nos partenariats. Notre objectif est de rester fidèle à la trajectoire que nous sommes fixée jusqu'à présent pour continuer d'honorer la confiance que vous nous accordez.

Pour l'ensemble du conseil de fondation, l'avenir a déjà commencé – à vos côtés.



Dr Wolf S. Seidel
Président du conseil de fondation



Rapport de la direction

«Dans un environnement de marché exigeant, nous sommes parvenus, au cours des cinq années de la phase de constitution, à respecter ou à dépasser toutes les promesses et objectifs de placement qualitatifs comme quantitatifs depuis le lancement de la Fondation de placement.»

CLÔTURE DE LA PHASE DE CONSTITUTION COURONNÉE DE SUCCÈS

Depuis sa création en 2019, Fundamenta Group Investment Foundation a connu une évolution très réjouissante. Nous sommes parvenus à maintenir cette trajectoire au cours du cinquième exercice, qui marque la fin de la phase de constitution. Durant la période sous revue, la Fondation de placement a acquis deux biens résidentiels, deux biens commerciaux ainsi qu'un projet de développement. Par ailleurs, le projet de développement de la Breitstrasse à Reinach, en Argovie, a été achevé avec succès au printemps 2024 et entièrement loué et intégré au portefeuille existant. Tant les acquisitions réalisées que le développement achevé contribueront à l'avenir à renforcer les revenus du portefeuille.

Grâce à nos activités d'acquisitions, nous sommes parvenus dès mai 2024 à appeler la totalité du capital engagé de CHF 72.3 millions obtenu dans le cadre de la cinquième augmentation de capital. La sixième émission qui a été clôturée avec succès le 1^{er} juillet 2024 avec des engagements de capitaux de CHF 107.1 millions, a été mise en œuvre rapidement dès septembre 2024. Nous interprétons cet afflux continu des fonds qui nous sont confiés comme un signe clair de confiance dans notre travail et nous souhaitons en remercier les 156 investisseurs qui nous ont entretemps rejoints.

POURSUITE DU DÉVELOPPEMENT DE LA VALEUR DU PORTEFEUILLE

Au 30 septembre 2024, le portefeuille immobilier du groupe de placement Swiss Real Estate se composait de 44 immeubles existants (dont quatre immeubles avec une stratégie de repositionnement déjà définie) et d'un projet de développement.

En fin d'exercice, la valeur au bilan des 45 immeubles (année précédente: 40) s'élève à CHF 836.7 millions (CHF 730.6 millions). La valeur de marché des immeubles a été estimée par l'expert en estimation indépendant Wüest Partner AG selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie prescrite par les autorités de réglementation. A la date d'évaluation, le taux d'actualisation réel moyen était de 2.71% (2.59%).



Daniel Kuster, directeur

UN RENDEMENT DES PLACEMENTS ROBUSTE SITUÉ DANS LA FOURCHETTE VISÉE

L'expansion du portefeuille s'est traduite par une augmentation de 58% des revenus locatifs nets, qui ont atteint CHF 27.5 millions (année précédente: CHF 17.4 millions) au cours de l'exercice. La quote-part résidentielle était de 75%. Le taux de perte de loyer a été réduit à 1.62% (2.51%) sur la période grâce à une gestion active axée sur des investissements ciblés dans le cadre de la relocation. A la fin de l'exercice, le coefficient d'endettement du groupe de placement s'élevait à 12.66% (24.23%). La quote-part des charges d'exploitation TERISA (GAV) s'élevait à la fin de l'exercice à 0.56% (0.51%) et était donc à nouveau inférieure à la quote-part établie.

La réévaluation du portefeuille immobilier au 30 septembre 2024 fait apparaître des gains en capital non réalisés de CHF 3.5 millions (année précédente: pertes en capital non réalisées de CHF 0.1 million). Cela s'explique notamment par les investissements à valeur ajoutée et des évolutions positives sur le marché. La création active de valeur au sein du portefeuille immobilier et les activités d'acquisition constituent un pilier essentiel de notre stratégie d'investissement, qui a fait ses preuves même dans des conditions économiques difficiles.

Comme l'année précédente, le produit net de l'exercice comptable, qui est en forte hausse à CHF 24.9 millions (année précédente: CHF 15.5 millions), sera réinvesti. En fin d'exercice, la fortune nette se monte à CHF 749.8 millions (CHF 548.1 millions), soit une valeur nette d'inventaire par part de CHF 1 222.53 (CHF 1 178.59). Le rendement des placements pour le cinquième exercice se situe à un niveau remarquable de 3.73% (2.86%), ce qui reflète la robustesse du portefeuille.

LA DURABILITÉ POUR LEITMOTIV

Au cours de l'exercice, la stratégie de durabilité définie a également été mise en œuvre de manière conséquente. Dans ce contexte, l'intensité de CO₂ du portefeuille immobilier a pu être réduite et la production totale d'électricité propre a augmenté de manière significative. Notre rapport sur la durabilité, qui est intégré au présent rapport (pages 15–23), présente en détail les différentes mesures prises et les données pertinentes à jour.

L'ENVIRONNEMENT DE MARCHÉ DEMEURE DIFFICILE

Le recul de l'inflation et la baisse des taux directeurs de la Banque nationale suisse (BNS) ont entraîné un regain d'intérêt des investisseurs pour les placements immobiliers, comme en témoigne l'activité sur le marché des capitaux. L'évolution des données fondamentales du marché confirme également largement cette tendance. Parallèlement, l'environnement de marché demeure exigeant, notamment en raison de l'extension des conflits géopolitiques et de la persistance des incertitudes réglementaires.

Nous maintenons le cap sur l'expansion qualitative du portefeuille immobilier par des acquisitions ciblées et sur l'augmentation de la création de valeur grâce à une gestion active, notamment dans l'optique de la mise en œuvre de notre stratégie de durabilité et de la création d'espaces de vie axés sur la demande à travers des développements dans le parc immobilier existant ainsi que dans de nouvelles constructions.

Nous sommes idéalement positionnés pour saisir les opportunités qui se présentent.



Christian Gätzi, directeur adjoint

«La phase de constitution du groupe de placement Swiss Real Estate s'est achevée avec succès, avec un rendement des placements de 3.73% pour l'exercice 2023/24.»

Christian Gätzi, directeur adjoint

Des bases solides pour l'avenir

Le temps passe vite, surtout quand on regarde en arrière. L'achèvement de la phase de constitution du portefeuille immobilier de Fundamenta Group Investment Foundation, qui aura duré cinq ans, est l'occasion pour nous de porter un regard rétrospectif sur cette période. Que retenons-nous en particulier de ces cinq années? Quelles ont été les décisions stratégiques prises et quels défis ont été relevés?

UNE EXPANSION DANS UN CONTEXTE DIFFICILE

Au cours de ces cinq dernières années, nous avons connu un secteur immobilier dynamique en Suisse. Dans ce contexte de marché, il a fallu surmonter de nombreuses difficultés pour parvenir à constituer un portefeuille immobilier diversifié et à haut rendement. La volatilité des marchés, notamment liée à l'évolution des taux d'intérêt, a constitué l'un des principaux obstacles. Le maintien des taux à de bas niveaux a certes permis d'obtenir des conditions de financement avantageuses, mais a également entraîné une intensification de la concurrence pour des biens immobiliers attrayants. Dans un tel contexte, il n'a pas toujours été facile de s'imposer en tant que nouvel acteur du secteur.

DES OBJECTIFS AMBITIEUX

Mais nous avons volontiers relevé le défi. En créant Fundamenta Group Investment Foundation en 2019, nous avons posé la première pierre de nos objectifs ambitieux. Le portefeuille du groupe de placement Swiss Real Estate doit être diversifié et se composer de biens immobiliers résidentiels et commerciaux, dont au moins 60% de biens immobiliers résidentiels.

UNE COOPÉRATION FRUCTUEUSE

Outre une surveillance constante du marché qui nous a permis de réagir rapidement et en souplesse aux changements, il a également fallu s'assurer de remplir des exigences réglementaires. Des personnalités renommées du secteur immobilier siègent au conseil de fondation. Les quatre spécialistes chevronnés apportent une expertise solide dans les domaines de l'immobilier, du droit, de la gestion de patrimoine et de la prévoyance professionnelle. En outre, notre collaboration avec des experts reconnus s'est révélée fructueuse. La coopération avec les experts en estimations indépendants de Wüest Partner AG a permis de garantir, à l'époque comme aujourd'hui, le respect des normes les plus élevées et la conformité du portefeuille aux exigences des Swiss GAAP RPC et de l'ordonnance sur les fondations de placement (OFP).

DES SOLUTIONS DURABLES

Un autre enjeu qui a fortement gagné en importance pendant la phase de constitution est celui de la durabilité. Elle représente aujourd'hui un aspect

incontournable de notre activité et est devenue un élément central de notre stratégie d'investissement. Les critères ESG (Environnement, Social et Gouvernance), sont systématiquement intégrés dans chaque processus décisionnel. Cela se traduit notamment par l'installation de panneaux photovoltaïques, la promotion de l'électromobilité et la rénovation énergétique de nos immeubles dans le but d'atteindre le zéro émission nette d'ici 2050 et d'éviter ainsi des effets dramatiques du changement climatique.

LA DIVERSIFICATION EST CLÉ

Les investissements dans le développement de projets, en particulier dans de nouvelles constructions et des projets de développement, ont nécessité des analyses détaillées des sites et une planification minutieuse. Il s'agissait d'identifier des projets promettant à la fois une forte rentabilité et une augmentation durable de la valeur. Depuis 2019, nous avons notamment pu mener à bien deux repositionnements en plein centre-ville. Pour l'un de ces biens immobiliers, nous avons créé un espace de vie supplémentaire au moyen d'une surélévation en bois. Par ailleurs, quatre projets de développement ont été achevés dans différentes régions de Suisse alémanique, donnant lieu à plus de 150 nouvelles logments. Dans le cadre de ces projets, nous avons accordé une attention particulière aux aspects de durabilité, y compris à travers l'installation de panneaux photovoltaïques, l'utilisation d'énergies renouvelables et la promotion de l'e-mobilité. Au cours des deux prochaines années, sont programmés quatre autres repositionnements et la planification d'un projet de nouvelle construction, qui soutiennent également les objectifs de durabilité du portefeuille. Tous ces projets contribuent non seulement à la responsabilité environnementale, mais améliorent également la rentabilité des biens immobiliers tout comme leur qualité marchande à long terme.



^ La surélévation en bois de l'immeuble a permis de créer un espace de vie supplémentaire.

Un portefeuille ne révèle sa véritable valeur qu'à condition de mettre en œuvre une gestion engagée. Depuis le tout début de la création de la Fondation de placement, nous garantissons le respect de normes de qualité élevées grâce à une gestion active des actifs. Nous exerçons une influence directe sur la rentabilité et abordons les risques potentiels de façon systématique. Grâce à ces mesures proactives, nous disposons aujourd'hui d'un portefeuille largement diversifié qui résiste aux fluctuations du marché et offre un rendement attrayant.

MISSION ACCOMPLIE

Cette phase de constitution étant à présent terminée, Fundamenta Group Investment Foundation dispose de fondations solides, à l'image de la construction d'une maison. Grâce à ces bases, nous pouvons à présent continuer à bâtir en nous tournant vers l'avenir.

La comparaison avec les directives de placement que nous nous sommes fixées révèle une image extrêmement positive. Il est en particulier réjouissant de constater que la quote-part résidentielle (75%) est supérieure à l'objectif minimal de 60%. La répartition des placements en fonction de la valeur au bilan, avec 94% dans des biens immobiliers existants, est également conforme à notre objectif de placement de 70 à 100%. La situation est tout aussi réjouissante en ce qui concerne les projets de repositionnement et de développement. Ils représentent actuellement 6% de la valeur de notre bilan, avec un objectif de placement compris entre 0 et 30%.

L'AVENIR EST EN MARCHÉ

Si les années passées ont comporté leur lot de défis, elles ont aussi ouvert la voie à de nombreuses évolutions positives. Il convient de mentionner en particulier la reprise de Fundamenta Group (Schweiz) AG par Swiss Prime Site, qui a permis de créer de nouvelles synergies stratégiques qui continueront à soutenir le succès futur du portefeuille. Cette collaboration nous permet de combiner nos compétences afin de réaliser des gains en efficacité.

CE QUI COMPTE AVANT TOUT

Tous ces succès enregistrés au cours des cinq dernières années, nous les devons avant tout à notre équipe engagée. Nous tenons à exprimer ici nos remerciements au personnel de Fundamenta ainsi qu'au conseil de fondation pour leur précieuse collaboration, toujours constructive. Nous souhaitons remercier également nos investisseurs, qui n'ont cessé de confirmer leur confiance à notre égard durant la phase de constitution.

LE VOYAGE CONTINUE

Forte d'un portefeuille solide, d'une stratégie d'investissement claire et d'un accent marqué sur la durabilité, Fundamenta Group Investment Foundation est bien positionnée pour faire face aux futures fluctuations du marché et assurer à ses investisseurs des rendements attractifs dans les années à venir.

L'objectif global reste le même: créer de la valeur durable pour les institutions de prévoyance et répondre aux exigences croissantes en matière d'ESG. Grâce à cette approche intégrale, nous continuerons à jouer un rôle de pionnier dans la gestion durable des biens immobiliers et à renforcer notre position de centre de compétences de premier plan en matière d'immobilier pour les institutions de prévoyance.



Projet de développement mettant particulièrement l'accent sur la durabilité, grâce aux installations photovoltaïques mises en place.

Inventaire des biens du groupe de placement Swiss Real Estate

Ville, adresse	Date d'acquisition ¹	Valeur de marché en kCHF	Quote-part du porte-feuille 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	39 210	4.69	1 313	0.63	1983	2016	8 905	5 189
Bâle, Klingelbergstrasse 19	01.05.2020	9 395	1.12	304	18.98	1955	2014	361	769
Berne, Aarhaldenstrasse 4/6/8, Sandrainstrasse 107/109/111	01.05.2023	24 920	2.98	1 043	1.86	1964	2003	6 163	4 617
Carouge, Avenue de la Praille 28	01.12.2021	16 480	1.97	416	-	1912	1999	328	1 324
Derendingen, Spiegelbergstrasse 8/10/12/14	10.02.2022	14 120	1.69	468	1.33	2018	-	3 434	1 842
Ebikon, Höchweidstrasse 2/4/6/8	17.12.2020	12 750	1.52	478	2.42	1969	1998-1999	4 841	2 134
Einsiedeln, Bodenluegeten 6/8	08.07.2021	18 080	2.16	630	-	2002	-	3 238	2 723
Frauenfeld, Kehlhofstrasse 3/5, Bahnhofstrasse 100, Zürcherstrasse 249	19.06.2023	25 150	3.01	825	0.97	2023	-	2 089	3 234
Frenkendorf, Fasanenstrasse 26/28	30.09.2020	7 661	0.92	322	0.46	1965	2015	1 700	1 283
Genève, Rue de Berne 12	01.10.2022	11 700	1.40	313	1.26	1900	2013	174	866
Gland, Rue Mauverney 2	01.05.2022	9 436	1.13	296	1.56	2021	-	920	581
Glattfelden, Neu Letten 1-7	01.07.2024	32 690	3.91	1 278	4.36	1860 ⁵	2007	23 448	6 208
Greifensee, Burstwiesenstrasse 33/35	24.07.2024	16 820	2.01	649	4.34	1973	2006	3 326	2 501
Hausen, Römerstrasse 7a-c/9a-c	01.07.2021	31 160	3.72	1 056	1.92	2011	-	5 137	3 995
Kölliken, Risigasse 9a/9b	01.07.2022	10 340	1.24	384	3.60	2021	-	2 662	1 573
Lucerne, Ahornstrasse 10	19.07.2021	10 320	1.23	299	0.15	1930	2021	338	882
Muri, Klosterfeldstrasse 36/38/40a-c	01.12.2020	32 440	3.88	1 188	1.67	2023	-	7 019	4 240
Neuhausen am Rheinfall, Brunnenwiesenstrasse 64	29.05.2020	8 316	0.99	335	5.10	2017	-	1 705	1 400
Pfungen, Grosswiesenstrasse 50-61/63/65/67	01.09.2023	47 190	5.64	1 978	1.41	1996	-	14 593	8 384
Reinach, Breitstrasse 36/38	15.09.2022	13 740	1.64	499	16.46	2024	-	2 751	2 010
Richterswil, Bächlistrasse 2/4/6, Zugerstrasse 41/43/45	26.06.2023	21 470	2.57	744	0.12	1964	2003	1 605	3 191
Rikon im Tösstal, Im Spiegel 2/4/6	30.11.2022	20 080	2.40	667	1.81	2010	-	4 141	2 703
Root, Bahnhofstrasse 40	18.01.2023	11 860	1.42	389	0.94	2022	-	1 463	1 160
Schliern bei Köniz, Froschweg 9/11/15, Gasselstrasse 21/23	01.09.2023	27 130	3.24	1 167	0.75	1982	2015	6 254	5 439
Saint-Gall, Iddastrasse 46/48/50/52	01.12.2019	6 314	0.75	276	2.44	1965	2003	3 252	1 434
Steinhausen, Zugerstrasse 5	16.05.2022	13 280	1.59	302	-	1967	1997	1 398	1 475
Tägerwil, Okenfinerstrasse 2a/2b/2c/4a/4b	01.12.2019	23 910	2.86	1 036	0.14	2010	-	7 894	4 600
Thalwil, Seestrasse 29/31	02.06.2021	9 890	1.18	303	0.44	1959	2007-2009	1 386	787
Therwil, Bahnhofstrasse 31	23.06.2022	10 470	1.25	405	2.78	1964	2007	1 798	1 781
Winterthur, Hirschweg 33/35	16.10.2019	26 760	3.20	816	2.73	2022	-	3 204	2 400
Zoug, Industriestrasse 31	18.12.2020	9 168	1.10	366	-	1961	2000	631	919
Zurich, Affolternstrasse 90	01.01.2023	12 670	1.51	306	0.30	1933	2009	628	795
Zurich, Mattengasse 16	18.12.2020	7 616	0.91	180	-	1897	2010	132	360

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 30.09.2024

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

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

5 Construction des divers immeubles dans les années 1860, 1957, 1964, 1965, 2007

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
Zurich, Nussbaumstrasse 9	18.12.2019	19 250	2.30	475	-	1914	2023	416	921
Zurich, Rotachstrasse 4	09.11.2021	14 120	1.69	550	-	1938	-	446	856
Zurich, Weststrasse 145	28.04.2020	19 230	2.30	488	1.08	1909	2023	282	1 081
Zurich, Wildbachstrasse 20	01.04.2022	10 430	1.25	165	-	1940	2000	375	578
PROPRIÉTÉS COMMERCIALES									
Allschwil, Gewerbestrasse 24	01.07.2019	14 560	1.74	910	9.03	1986	2013	3 253	4 723
Basel, Aeschenvorstadt 37	01.02.2024	15 070	1.80	605	-	1961	2015	476	1 933
Bienne, Nidaugasse 54	16.12.2019	5 323	0.64	217	-	1887	2016	150	499
Crissier, Chemin de Mongevon 2	15.12.2022	48 030	5.74	2 380	0.24	2017	-	6 383	6 002
Frauenfeld, Juchstrasse 16	01.07.2021	60 190	7.19	2 986	-	2015	-	13 568	18 459
Langenthal, Kühlhausstrasse 2	17.04.2024	27 040	3.23	1 464	-	2016	-	2 191	6 062
Morges, Grand-Rue 77	16.12.2019	6 767	0.81	300	-	1911	2017	184	566
TOTAL CONSTRUCTIONS TERMINÉES (Y C. TERRAINS)		832 546	99.51	31 566	1.62			154 642	124 478
CONSTRUCTIONS COMMENCÉES (Y C. TERRAINS)⁵									
PROPRIÉTÉS RÉSIDENTIELLES									
Hunzenschwil, Hauptstrasse 19	19.08.2024	4 136	0.49	-	-	2026	-	2 011	2 117
TOTAL CONSTRUCTIONS COMMENCÉES (Y C. TERRAINS)		4 136	0.49	-	-			2 011	2 117
TOTAL PORTEFEUILLE IMMOBILIER⁶		836 682	100.00	31 566	1.62			156 653	126 595

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 30.09.2024

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 30.09.2024 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 2024

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 2024.

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 2024

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 2024

Au 30 septembre 2024, la valeur de marché du portefeuille de 45 biens immobiliers de Fundamenta Group Investment Foundation est estimée à CHF 836'682'000. Il s'agit de la cinquième évaluation de bilan à une date de référence unique; cinq biens immobiliers constituent de nouvelles acquisitions. Le taux d'escompte moyen pondéré par la valeur de marché sur l'ensemble du portefeuille est de 2.71% (net, réel), la fourchette des taux d'escompte retenus s'étendant de 2.10% à 3.60%.

Au 30 septembre 2024, les immeubles de placement déjà évalués au 30 septembre 2023 (« like-for-like », sans acquisitions et sans développements de projets) ont connu une évolution légèrement positive par rapport à l'évaluation de l'année précédente, conformément au marché. Les développements de projets réussis renforcent cet effet, ce qui se traduit globalement par une évolution positive de la valeur de marché.

Indépendance

Conformément à la politique de Wüest Partner, les biens de Fundamenta Group Investment Foundation ont été évalués de manière indépendante et neutre. Tel que susmentionné, l'évaluation vise uniquement à déterminer les valeurs comptables dans le cadre des comptes annuels au 30 septembre 2024. Wüest Partner se décharge de toute responsabilité à l'égard de tiers.

Wüest Partner AG
Zurich, le 30 septembre 2024



Martin Schönenberger
MRICS, Partner



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. Nous nous réjouissons que notre gestionnaire d'actifs ait obtenu quatre étoiles sur cinq dans le module spécialisé «Direct Real Estate».

En 2024, nous avons de nouveau participé 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 publié en décembre 2024 et mis à disposition des institutions participantes. Le rapport CO₂ de la REIDA pour le groupe de placement est déjà disponible. L'intensité de CO₂ a été sensiblement réduite au cours de l'année civile 2023 par rapport à l'année précédente.

La stratégie de durabilité actuellement en vigueur couvre la période de 2021 à 2025. Au cours de l'exercice suivant, elle sera soumise à une révision. A cette fin, au cours de l'exercice écoulé, nous avons profité de l'occasion de participer pour la première fois à l'évaluation du GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) avec le statut «Grace Period», afin de nous familiariser avec ce benchmark de durabilité solidement établi. Les composantes déterminantes de l'évaluation du GRESB seront prises en compte dans le cadre du développement de la stratégie de durabilité. Cela nous permettra d'améliorer régulièrement notre score GRESB et notre notation au cours des années suivantes. Dans ce contexte, nous pourrions également profiter de l'organisation et du savoir-faire de Swiss Prime Site Solutions AG, à laquelle Fundamenta Group (Schweiz) AG a été intégrée.

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 parties prenantes. Particulièrement exigeants en matière de conformité et d'éthique, nous garantissons le respect des dispositions et directives légales. Il est également très important pour nous de collaborer avec des partenaires et des fournisseurs qui partagent les mêmes principes éthiques et les mêmes valeurs que les nôtres.

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

- 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.

PARTIES PRENANTES

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

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

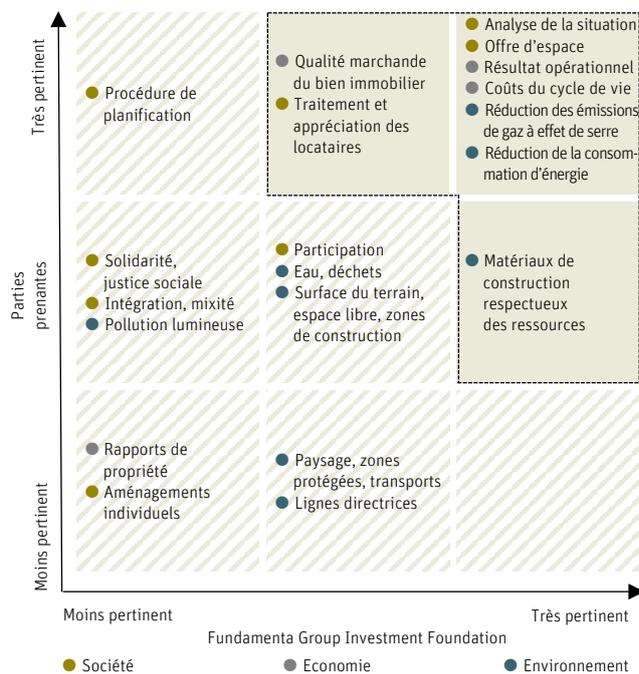
Chez Fundamenta Group Investment Foundation, nous nous distinguons notamment par le fait que la direction et la gestion d'actifs, soit une multitude de tâches liées à la création de valeur du portefeuille immobilier, sont déléguées à l'extérieur. Par conséquent, Fundamenta Group Investment Foundation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

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

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

STRATÉGIE DE PORTEFEUILLE

Sur la base d'une analyse de caractères significatifs, nous avons défini une stratégie de durabilité globale pour le portefeuille du groupe de 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).

La période de référence pour les indicateurs environnementaux couvre la période allant du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023. 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.

Les surfaces de référence énergétique (SRE) émanent des surfaces locatives (SL) conformément aux bases méthodologiques du rapport CO₂ de la REIDA. Le taux de couverture des données collectées, mesuré par rapport à la surface totale de l'ensemble des constructions terminées, s'élève à 100%¹. La SRE agrégée des constructions terminées s'élève à 80 011 m².

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

CONSUMMATION D'ÉNERGIE, MIX ÉNERGÉTIQUE ET ÉMISSIONS DE CO₂

INDICATEURS	Unité	2023
Nombre d'immeubles	Pièce	28
Surface de référence énergétique	m ²	80 011
Part de la surface de référence énergétique certifiée Minergie	%	7.0
Emissions de CO ₂	kg	862 629
Scope 1	kg	773 797
Scope 2	kg	88 832
Consommation totale d'énergie	kWh	6 442 005
Consommation électrique des parties communes	kWh	1 090 157
Gaz naturel	kWh	1 259 977
Mazout	kWh	2 504 304
Électricité Réfrigération	kWh	708 907
Chaleur de l'environnement	kWh	627 614
Electricité des pompes à chaleur	kWh	251 046
Consommation propre de l'énergie solaire des panneaux photovoltaïques	kWh	86 306
Injection de l'énergie solaire au réseau des panneaux photovoltaïques	kWh	37 153
Eau	m ³	45 287

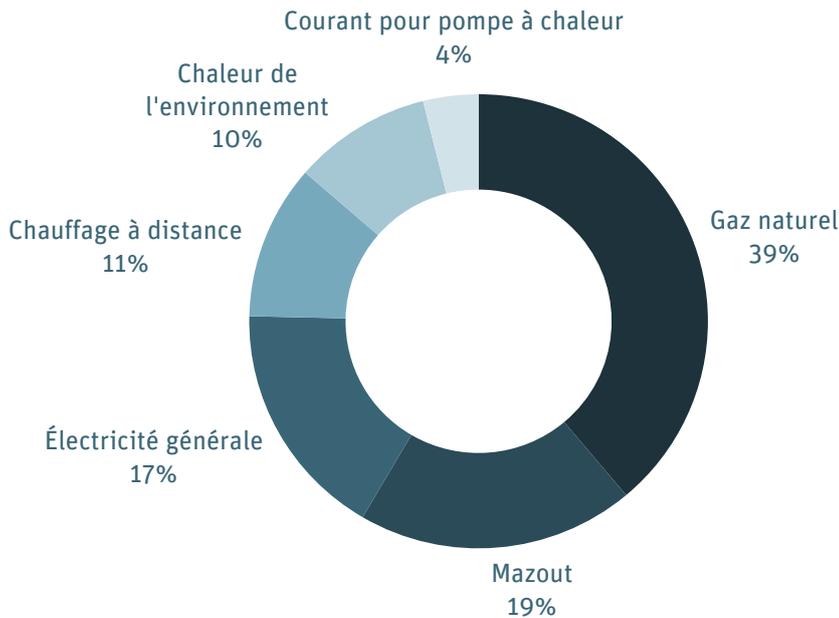
La consommation totale d'énergie – hors électricité consommée par les locataires – des constructions terminées du groupe de placement Swiss Real Estate s'élève à 6 442 MWh en données corrigées des variations climatiques³ au cours de la période considérée. Les émissions cumulées de CO₂ s'élèvent à 863 t, dont 774 t d'émissions Scope 1 (gaz naturel, mazout) et 89 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 Sont prises en compte toutes les constructions terminées selon l'inventaire des biens qui ont été achetées avant la date de référence du 01.01.2023 et qui n'étaient pas classées comme projet de construction ou de développement durant l'année civile 2023.

2 Dans le cadre de l'approche de bilan «Location-Based», la part de biogaz de chaque produit gazier n'est pas indiquée séparément, raison pour laquelle l'agent énergétique biogaz ne figure pas dans le tableau «Indicateurs».

3 En fonction des différences de température accumulées (DTA).

MIX ÉNERGÉTIQUE



INTENSITÉ 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.

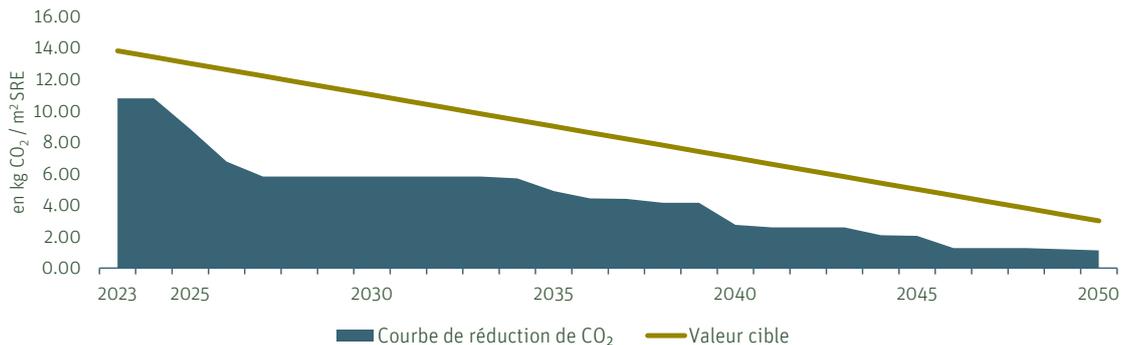
Au cours de la période considérée, les valeurs effectives du portefeuille immobilier ont été de 80.5 kWh/m² SRE et de 10.8 kg CO₂/m² SRE¹. Par rapport à l'année précédente (76.1 kWh/m² SRE ou 12.0 kg CO₂/m² SRE), cela correspond d'une part à une légère augmentation de l'intensité énergétique et d'autre part à une réduction de l'intensité de CO₂. La légère augmentation des intensités énergétiques (+5.8%) peut s'expliquer en partie par le fait que les biens immobiliers acquis en 2022 sont légèrement plus gourmands en énergie que ceux déjà présents dans le portefeuille en termes d'efficacité énergétique et qu'ils entrent pour la première fois en exploitation au cours de l'exercice 2023. En revanche, les biens immobiliers nouvellement acquis ou les projets de construction et de développement achevés disposent déjà pour la plupart d'un chauffage à distance ou d'une pompe à chaleur, ce qui a à son tour un effet réducteur sur les intensités moyennes d'émissions de CO₂ (-10%). Lors de la phase d'acquisition, les mesures d'amélioration de l'efficacité énergétique et des émissions de CO₂ sont en outre prises en compte dans la stratégie relative aux biens ainsi que dans les coûts d'investissement.

Au début, les valeurs effectives des intensités énergétiques² sont légèrement supérieures aux valeurs cibles de la trajectoire de réduction, tandis que les valeurs cibles des intensités de CO₂ sont à tout moment inférieures. 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, à moyen et à long terme.

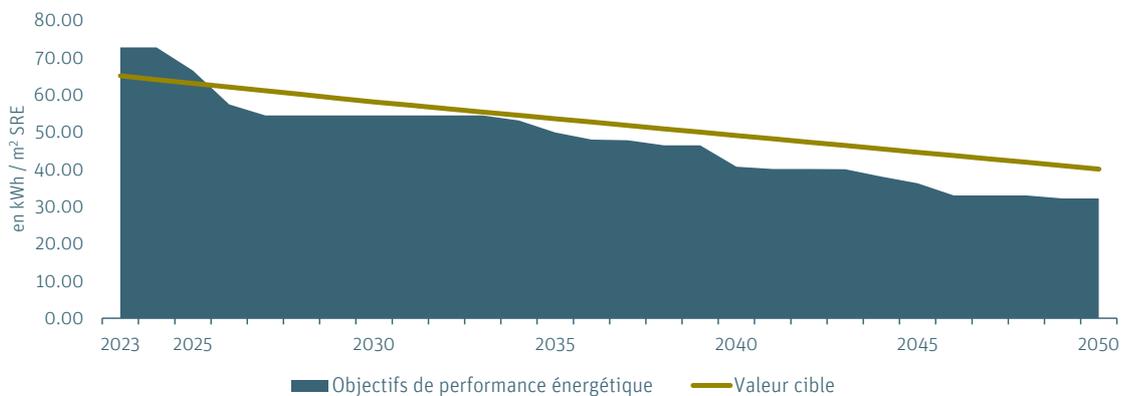
¹ Les intensités énergétiques sont calculées dans le rapport CO₂ de la REIDA, y compris les quantités d'énergie de la chaleur environnementale pour le fonctionnement de la pompe à chaleur.

² La chaleur environnementale n'est pas prise en compte dans le graphique «Trajectoire de réduction des intensités énergétiques» afin de pouvoir comparer la trajectoire de réduction projetée aux valeurs cibles de la stratégie de durabilité, qui n'inclut pas la chaleur environnementale pour le fonctionnement de la pompe à chaleur.

TRAJECTOIRE DE RÉDUCTION DE L'INTENSITÉ DE CO₂



TRAJECTOIRE 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. A 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.

DURABILITÉ DANS LES PROJETS DE CONSTRUCTION ET DANS LES BIENS EXISTANTS – EXEMPLES CHOISIS**REINACH (AG), BREITESTRASSE 36/38**

Un lotissement de 30 appartements a été réalisé sur la Breitestrasse. Compte tenu de la haute qualité 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 eu 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 a été posée sur le toit. Elle alimente 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 ont eu lieu en mai 2024.

HUNZENSCHWIL (AG), HAUPTSTRASSE 19

Un projet de développement en Argovie, avec un permis de construire en cours a été acquis à Hunzenschwil, au troisième trimestre 2024. Le bien dispose d'un emplacement central, à distance de marche de la gare et des commerces. Le règlement local sur les constructions et les zones de la commune de Hunzenschwil définit les règles de construction sur les sites centraux en termes de distances et de hauteurs de construction. Ces prescriptions offrent la possibilité d'utiliser les surfaces de manière efficace. Par rapport à l'ancien corps de bâtiment existant, l'indice d'utilisation passe de près de 0.6 à 1.4 avec la nouvelle construction. Le bien immobilier est certifié selon la norme MINERGIE et chauffée par une pompe à chaleur air-eau. L'installation photovoltaïque, d'une puissance prévue de 35.2 kWp, produit de l'électricité durable qui est utilisée localement via un regroupement dans le cadre de la consommation propre (RCP). L'installation de base pour l'e-mobilité («power to parking») couvre 100% des places de stationnement dans le parking souterrain et peut être complétée en continu par des stations de recharge si nécessaire.

PROPRE PRODUCTION D'ÉLECTRICITÉ ET E-MOBILITÉ

En 2023, les installations photovoltaïques des biens immobiliers du portefeuille ont produit au total 123 600 kWh. Par rapport à l'année précédente, la production d'électricité solaire a été augmentée d'environ 120 000 kWh. L'immeuble de la Breitestrasse 36/38 à Reinach et les projets de construction qui démarreront au cours de l'exercice suivant permettront d'augmenter encore davantage la puissance installée du portefeuille.

De manière générale, la demande d'infrastructures de recharge de la part des locataires reste modérée. Alors que dans les projets de construction et de développement, les places de stationnement sont préparées de sorte qu'en cas de besoin, des stations de recharge puissent être installées ultérieurement de manière efficace et peu coûteuse, les immeubles existants sont équipés ponctuellement d'infrastructures de recharge en fonction de la demande. Au cours de l'exercice écoulé, trois places de parking ont été équipées d'une station de recharge près de l'immeuble existant Bächlistrasse/Zugerstrasse à Richterswil.

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) 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.

Au cours de l'exercice 2024/25, les projets de développement des biens immobiliers suivants entreront en phase de réalisation:

- Industriestrasse 31 à Zoug (ZG): préparation du remplacement du chauffage au mazout par le chauffage urbain, isolation de l'enveloppe du bâtiment, installation PV avec consommation propre, préparation de l'e-mobilité
- Rotachstrasse à Zurich (ZH): remplacement du chauffage au mazout par une pompe à chaleur à sondes géothermiques, isolation de l'enveloppe du bâtiment, installation PV avec consommation propre, surélévation en bois
- Zugerstrasse 5 à Steinhausen (ZG): remplacement du chauffage au gaz par une pompe à chaleur à sondes géothermiques, isolation de l'enveloppe du bâtiment, installation PV avec consommation propre
- Wildbachstrasse 20 à Zurich (ZH): remplacement du chauffage au gaz par une pompe à chaleur à sondes géothermiques, isolation de l'enveloppe du bâtiment, densification des combles avec deux appartements supplémentaires

En complément des projets de construction, les sources lumineuses de plusieurs biens immobiliers seront remplacées par la technologie LED. Cette mesure réduit la consommation d'électricité générale et augmente l'efficacité énergétique dans ces biens.

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.

* La reprise de la division Immobilier de Fundamenta Group, et donc de Fundamenta Group (Schweiz) AG, par Swiss Prime Site AG (SPS) est entrée en vigueur à la date de clôture de l'opération, le 15 avril 2024. L'équipe de gestion d'actifs en place depuis de nombreuses années a été reprise par SPS. Cette équipe continuera d'offrir des services complets à Fundamenta Group Investment Foundation.

INFORMATIONS D'ORDRE GÉNÉRAL

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

ENGAGEMENT EN MATIÈRE D'INVESTISSEMENT

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

- En tant que centre de compétences en matière d'immobilier pour les institutions de prévoyance, nous poursuivons une approche de gestion active et intégrale. Le portefeuille immobilier est géré activement et surveillé en permanence. Pour ce faire, de nombreuses années d'expérience, un haut degré de spécialisation, des processus institutionnalisés et suffisamment d'agilité pour faire face aux changements et aux nouveaux défis sont nécessaires.
- Sur la base d'une stratégie d'investissement claire et compréhensible, l'accent est mis sur la valeur ajoutée et la gestion cohérente des risques.
- Une répartition adéquate des risques s'appuyant sur une diversification du portefeuille immobilier permet d'éviter les risques de concentration et

la dilution des performances. L'accent mis sur les investissements comportant au moins 60% de revenus locatifs liés à un usage résidentiel et une combinaison ciblée de projets de repositionnement et de développement soutient la réalisation de cet objectif.



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 Société suisse des propriétaires fonciers (HEV) du canton de Lucerne et de 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, qui jouit d'une vaste expérience en tant que représentante des propriétaires. 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. Daniel Kuster (CEO) était le directeur jusqu'au 30 septembre 2024. Ricardo Ferreira (CIO) a repris le poste de directeur le 1^{er} octobre 2024. 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 experts de Fundamenta Group (Schweiz) AG offrent à ses clients des prestations de gestion d'actifs intégrales ainsi que des solutions sur mesure. Grâce à son approche de gestion globale, la société déploie son expertise de manière ciblée afin de créer de la valeur à long terme.

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

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'emplacemement 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. Il est arrivé au terme de sa phase de constitution de cinq ans. Son expansion continue se poursuivra grâce à l'acquisition de biens immobiliers conformes à sa stratégie. A la fin du cinquième exercice (30 septembre 2024), la valeur au bilan du portefeuille immobilier se monte à CHF 836.7 millions répartis sur 45 biens immobiliers. Les biens immobiliers sont largement répartis dans toute la Suisse. La quote-part résidentielle basée sur les revenus locatifs nets prévisionnels se monte à 75%.

OBJECTIFS STRATÉGIQUES

QUOTE-PART RÉSIDENTIELLE

Des revenus locatifs totaux

MIN. 60%

COEFFICIENT D'ENDETTEMENT

MAX. 33%

RENDEMENT DE PLACEMENT

P.A.

3.0–4.0%

TER_{ISA} GAV P.A.

MAX. 0.60%

Comptes annuels

Exercice 2023|2024

Groupe de placement Swiss Real Estate

Bilan 28

Compte de résultat 29

Fundamenta Group Investment Foundation

Comptes annuels 31

Annexes

Annexes aux comptes annuels 32

Rapport de l'organe de révision 37

Bilan

En milliers de CHF	Annexes	30.09.2024	30.09.2023
ACTIFS			
Disponibilités		19 575	2 132
Créances à court terme		7 088	3 997
Comptes de régularisation de l'actif		227	613
FONDS DE ROULEMENT		26 890	6 742
Constructions commencées (y compris terrains)	1	4 136	9 014
Constructions terminées (y compris terrains)	2	832 546	721 559
IMMOBILIER		836 682	730 573
FORTUNE TOTALE		863 572	737 315
PASSIFS			
Engagements à court terme		6 278	8 836
Comptes de régularisation du passif		990	2 837
Dettes hypothécaires (y compris autres prêts et crédits à intérêt)	3	105 928	176 997
Impôts latents		592	570
FONDS EMPRUNTÉS		113 787	189 240
FORTUNE NETTE		749 785	548 075
PARTS			
Nombre de parts en circulation au début de la période sous revue		465 024	367 494
Variation durant l'exercice sous revue – souscriptions		148 281	97 530
Variation durant l'exercice sous revue – reprises		-	-
NOMBRE DE PARTS À LA FIN DE LA PÉRIODE SOUS REVUE		613 305	465 024
VALEUR D'INVENTAIRE			
Valeur en capital par part en CHF		1 186.05	1 151.07
Produit net de l'exercice comptable par part en CHF		36.48	27.53
Valeur d'inventaire par part avant distribution en CHF		1 222.53	1 178.59
Distribution en CHF		-	-
VALEUR D'INVENTAIRE PAR PART APRÈS DISTRIBUTION EN CHF		1 222.53	1 178.59
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE			
Fortune nette au début de l'exercice comptable		548 075	421 094
Souscriptions		179 335	114 180
Reprises		-	-
Distributions		-	-
Résultat global de l'exercice		22 375	12 801
FORTUNE NETTE À LA FIN DE L'EXERCICE		749 785	548 075

Compte de résultat

En milliers de CHF	Annexes	01.10.2023– 30.09.2024	01.10.2022– 30.09.2023
Revenu locatif prévisionnel (net) (y compris charges non détachées)		27 915	17 804
Perte de produit sur locaux vides		-370	-445
Pertes d'encaissement sur loyers et créances de charges		-82	-1
REVENU LOCATIF NET	4	27 463	17 357
Maintenance		-1 254	-779
ENTRETIEN DES IMMEUBLES		-1 254	-779
Frais d'approvisionnement et d'élimination, taxes		15	8
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables		-129	-171
Pertes sur créances, variations de ducroires		-348	-43
Assurances		-358	-215
Honoraires de gestion		-956	-612
Frais de location et de publication d'annonces		-74	-65
Impôts et taxes		-223	-167
Autres charges d'exploitation		-30	-8
CHARGES D'EXPLOITATION		-2 103	-1 273
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		24 106	15 305
AUTRES REVENUS	5	1 562	1 286
Intérêts hypothécaires		-3 350	-1 354
Autres intérêts passifs		-7	-4
FRAIS DE FINANCEMENT		-3 357	-1 358
Frais d'estimation et de révision		-180	-136
Autres frais d'administration	6	-3 221	-2 177
FRAIS D'ADMINISTRATION		-3 401	-2 313
Participation des souscripteurs aux revenus courus		5 949	2 613
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus		-	-
PRODUIT/FRAIS DES MUTATIONS DE PARTS		5 949	2 613
PRODUIT NET DE L'EXERCICE COMPTABLE		24 859	15 533
GAINS/PERTES EN CAPITAL RÉALISÉ(E)S		-	-
RÉSULTAT RÉALISÉ		24 859	15 533
Gains/pertes en capital non réalisé(e)s		3 487	-98
Compensation produit frais des mutations de parts		-5 949	-2 613
Variations impôts latents		-22	-20
GAINS/PERTES EN CAPITAL NON RÉALISÉ(E)S		-2 483	-2 732
RÉSULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE COMPTABLE		22 375	12 801

En milliers de CHF	Annexes	01.10.2023– 30.09.2024	01.10.2022– 30.09.2023
DISTRIBUTION ET UTILISATION DU RÉSULTAT			
Produit net de l'exercice comptable		24 859	15 533
Report de l'exercice précédent		–	–
MONTANT DISPONIBLE POUR LA DISTRIBUTION		24 859	15 533
Montant prévu pour la distribution		–	–
Revenus conservés à des fins de réinvestissement		24 859	15 533
REPORT À NOUVEAU		–	–

Comptes annuels de Fundamenta Group Investment Foundation

En milliers de CHF	30.09.2024	30.09.2023
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
	01.10.2023– 30.09.2024	01.10.2022– 30.09.2023
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.

Fundamenta Group Investment Foundation est membre de la Conférence des Administrateurs de Fondations de Placement CAFPG/KGAST depuis le 3 septembre 2021, et incluse dans le KGAST Immo-Index Mixte depuis le 30 septembre 2024.

STATUTS ET RÈGLEMENTS

LES STATUTS ET RÈGLEMENTS EN VIGUEUR SONT LES SUIVANTS:

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

tivités 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	Responsable de la gestion immobilière de la ville de Lucerne
Brigitte Hutter	Membre	Partenaire EBP Schweiz AG

Direction

NOM	Fonction	Activité professionnelle
Daniel Kuster (jusqu'au 30.09.2024)	Directeur	CEO de Fundamenta Group (Schweiz) AG (jusqu'au 30.06.2024)
Ricardo Ferreira (à partir du 01.10.2024)	Directeur	CIO de Fundamenta Group (Schweiz) AG, et COO – Mandates (Swiss Prime Site Solutions AG) à partir du 01.10.2024
Christian Gätzi	Directeur adjoint	CFO de Fundamenta Group (Schweiz) AG, et Head Real Estate Finance (Swiss Prime Site AG) à partir du 01.07.2024

Direction et Advisory

Fundamenta Group (Schweiz) AG, Zoug, une filiale de Swiss Prime Site Solutions AG, Zoug

Organe de révision

PricewaterhouseCoopers AG, Zurich

Banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Experts en estimation

Wüest Partner AG, Zurich

Autorité de surveillance

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

Régies immobilières

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

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 2024.

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

PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

COMPTABILITÉ

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

PRINCIPES DE COMPTABILITÉ ET D'ÉVALUATION

Les principes de comptabilité et d'évaluation se fondent sur les dispositions de l'Ordonnance sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (OPP 2), de l'Ordonnance sur les fondations de placement (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 biens immobiliers 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 2023/2024 seront réinvestis.

1. CONSTRUCTIONS COMMENCÉES (Y COMPRIS TERRAINS)

Au début de l'été 2024, le projet de développement de la Breitstrasse, à Reinach, 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 13 740 (année précédente: kCHF 9 014, voir Inventaire des biens, page 11 s.). Le projet de développement de la Hauptstrasse, à Hunzenschwil, a été acquis en août 2024, puis inscrit au bilan à la juste valeur de kCHF 4 136 à la date de clôture du bilan, l'achèvement des travaux étant prévu pour 2026. L'immeuble en développement a été évalué par l'expert immobilier à la date de clôture du bilan (voir l'attestation de Wüest Partner, page 13 s.). Le groupe de placement Swiss Real Estate ne comprenait aucun autre projet de développement à la date du bilan.

2. CONSTRUCTIONS TERMINÉES (Y COMPRIS TERRAINS)

Les constructions terminées (y compris les terrains) correspondent aux biens immobiliers existants, y compris les repositionnements, totalisant une valeur de marché évaluée à kCHF 832 546 (année précédente: kCHF 721 559). S'agissant des deux repositionnements de l'Industriestrasse, à Zoug, et de la Rotachstrasse, à Zurich, dont l'achèvement des travaux est prévu pour la fin 2025, tous les locataires avaient libéré les lieux à la fin du mois de septembre 2024. Les locataires de la Zugerstrasse, à Steinhäusern, et de la Wildbachstrasse, à Zurich, ont été informés de la suite qui sera donnée à ces deux projets de repositionnement. A la date de clôture du bilan, la valeur de marché totale de ces quatre repositionnements était éva-

luée à kCHF 46 998 (année précédente: kCHF 45 765; pour le détail, voir Inventaire des biens, page 11 s.). Tous les biens immobiliers existants ont été évalués par l'expert immobilier à la date de clôture du bilan (voir l'attestation de Wüest Partner, page 13 s.).

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

A la date de clôture du bilan, les engagements hypothécaires à court terme (financements SARON) du groupe de placement Swiss Real Estate s'élevaient à kCHF 0 (année précédente: kCHF 171 000). A la faveur d'un rattachement dans un contexte de taux d'intérêt propice en décembre 2023, des hypothèques à taux fixe diverses figurent au bilan, pour un montant de kCHF 105 928 (kCHF 5 997) et avec des échéances fixes s'étalant de 2029 à 2038. 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 1.62% (1.97%) pour une durée de 10.05 ans (0.53 an).

Fundamenta Group Investment Foundation a conclu des contrats de crédit cadres (non engagés) de kCHF 475 000 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. Les engagements financiers d'un montant total de kCHF 105 928 (kCHF 176 996) sont garantis par les contrats hypothécaires (cédulas hypothécaires) des biens immobiliers. La valeur de marché de l'ensemble des constructions commencées et des constructions achevées d'un montant de kCHF 836 682 (année précédente: kCHF 730 573) représente par conséquent des actifs mis en gage. 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 27 915 (année précédente: kCHF 17 804) 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 2023/2024, aucun revenu locatif important issu de contrats de location à durée déterminée pour les constructions commencées (projets de développement) n'a été comptabilisé comme revenu locatif prévisionnel (net).

Le revenu locatif net de kCHF 27 463 (année précédente: kCHF 17 357) correspond aux revenus locatifs prévisionnels moins le manque à gagner. Les pertes de produit sur locaux vides se sont élevées à kCHF 370 (kCHF 445) sur la période considérée. En outre, des pertes d'encaissement de kCHF 82 (kCHF 1) ont été comptabilisées, soit un taux de perte sur loyer de 1.62% (2.51%).

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 1 345 (année précédente: kCHF 856) nets, déduction faite des intérêts intercalaires inscrits à l'actif du bilan de kCHF 77 (kCHF 262) et des autres revenus totalisant kCHF 140 (kCHF 168).

6. AUTRES FRAIS D'ADMINISTRATION

Les autres frais d'administration se composent comme suit.

En milliers de CHF	01.10.2023- 30.09.2024	01.10.2022- 30.09.2023
Rémunération de base de Fundamenta Group (Schweiz) AG	2 831	1 874
Autres frais d'administration	390	303
TOTAL DES AUTRES FRAIS D'ADMINISTRATION	3 221	2 177

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 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. TAUX DE RÉMUNÉRATION

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

en %	2024 effectif	Taux maximal possible
Commission de gestion annuelle sur la base de la valeur de marché des constructions terminées	0.35	0.35
Commission de transaction sur la base du prix d'acquisition	1.76	2.00
Représentation du maître d'ouvrage sur la base du montant du projet	2.27	3.00

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

8. TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES

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

Le président du conseil de fondation (Dr Wolf S. Seidel) a fourni des conseils juridiques à la Fondation de façon ponctuelle, en appliquant des taux horaires conformes au marché. 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. Fundamenta Group (Schweiz) AG est une filiale de Swiss Prime Site Solutions AG depuis le mois de janvier 2024.

9. ENGAGEMENTS CONDITIONNELS

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

10. DIRECTIVES D'INVESTISSEMENT

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

11. INDICES CAFF/KGAST

	30.09.2024 (période 01.10.2023- 30.09.2024)	30.09.2023 (période 01.10.2022- 30.09.2023)
NAV		
Nombre de parts	613 305	465 024
NAV par part (groupe de placement) en CHF	1 222.53	1 178.59
INDICES OBLIGATOIRES CAFF/KGAST		
Taux de perte sur loyer	1.62%	2.51%
Coefficient d'endettement	12.66%	24.23%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	81.08%	82.26%
Quote-part des charges d'exploitation		
TERISA (GAV)	0.56%	0.51%
TERISA (NAV)	0.72%	0.62%
Rendement des fonds propres (ROE)	3.08%	2.39%
Rendement du capital investi (ROIC)	3.31%	2.48%
Rendement sur distribution	0.00%	0.00%
Coefficient de distribution	0.00%	0.00%
Rendement de placement	3.73%	2.86%
INDICES FACULTATIFS CAFF		
Rendement net des constructions terminées ¹	3.17%	3.00%
Quote-part des fonds empruntés	12.92%	25.67%
Durée résiduelle des contrats de bail fixes (WALUT, années)	4.8	4.4
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés (années)	10.05	0.53
Rémunération des financements par fonds empruntés	1.62%	1.97%

1 Revenus locatifs annualisés selon KGAST.

Ces indices sont basés sur la Directive CAFF n° 1 du 17 mai 2024 relative 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).

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

GRUPE 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)	0.73%	0.48%	0.65%	n/a
Performance	22.25%	3.73%	3.73%	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	30.09.2024 (période 01.10.2023– 30.09.2024)	30.09.2023 (période 01.10.2022– 30.09.2023)
Taux d'actualisation moyen (pondéré – réel)	2.71%	2.59%
Fourchette de taux d'actualisation (réel)	2.10%-3.60%	1.95% – 3.50%

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

13. ENGAGEMENTS DE CAPITAUX OUVERTS

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

14. RESTITUTIONS ET INDEMNITÉS DE DISTRIBUTION ET DE GESTION

Fundamenta Group Investment Foundation n'a effectué ou reçu aucune restitution au cours de l'exercice financier 2023/2024. 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.

15. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE DU BILAN

Le conseil de fondation de Fundamenta Group Investment Foundation a approuvé ce rapport annuel 2023/2024 le 18 novembre 2024. Le conseil de fondation soumettra le rapport annuel 2023/2024 dans sa présente teneur et sous cette forme à l'assemblée des investisseurs de Fundamenta Group Investment Foundation le 12 décembre 2024 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 2024 ainsi que l'annexe, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 11 à 12 et pages 28 à 36) 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.

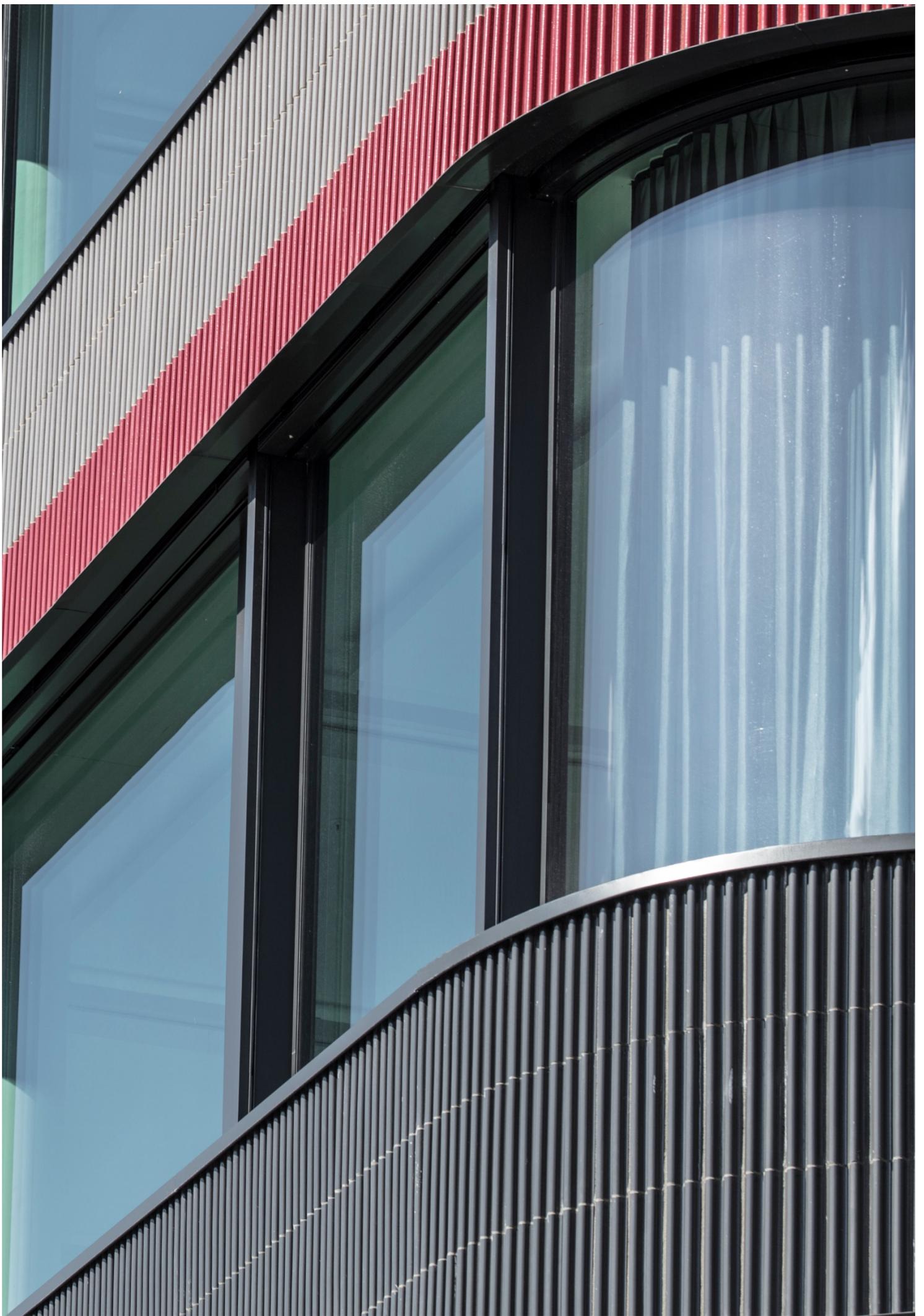
Nous recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

PricewaterhouseCoopers AG

Wilhelm Wald
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Joachim Fink

Zürich, 20 novembre 2024







MENTIONS LÉGALES

Directeur de publication

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

Direction de projet

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

Concept | Design

Linkgroup 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 | Schweiz
Téléphone +41 41 444 22 22
www.fundamentagroup-invest.ch

FUNDAMENTA | GROUP
INVESTMENT FOUNDATION