

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.