

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 (OFP) 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 (OFP) 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 Breitestrasse, 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'Industriesstrasse, 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 Steinhäusen, 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 CAFP/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 CAFP/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		
TER _{ISA} (GAV)	0.56%	0.51%
TER _{ISA} (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 CAFP		
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 CAFP 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