Comptes annuels

Exercice 2025|2026

Groupe de placement Swiss Real Estate
Compte de fortune 31
Compte de résultat 32

Fundamenta Group Investment Foundation **34**
Comptes annuels 34

Annexe
Annexe aux comptes annuels 35
Rapport de l'organe de révision 40

Compte de fortune

En milliers de CHF	Notes	30.09.2026	30.09.2025
ACTIFS			
Disponibilités		1 161	1 074
Créances à court terme		7 135	6 371
Comptes de régularisation de l'actif		450	100
FONDS DE ROULEMENT		**8 746**	**7 545**
Constructions commencées (y compris terrains)	1	–	9 807
Constructions terminées (y compris terrains)	2	1 384 923	1 062 562
IMMOBILIER		**1 384 923**	**1 072 369**
FORTUNE TOTALE		**1 393 669**	**1 079 914**
PASSIFS			
Engagements à court terme		10 649	8 442
Comptes de régularisation du passif		1 812	960
Dettes hypothécaires (y compris autres prêts et crédits à intérêt)	3	198 590	130 029
Impôts latents		1 657	671
FONDS EMPRUNTÉS		**212 708**	**140 102**
FORTUNE NETTE		**1 180 961**	**939 812**
PARTS			
Nombre de parts en circulation au début de la période sous revue		740 025	613 305
Variation durant l'exercice sous revue – souscriptions		154 143	126 720
Variation durant l'exercice sous revue – reprises		–	–
NOMBRE DE PARTS À LA FIN DE LA PÉRIODE SOUS REVUE		**894 167**	**740 025**
VALEUR D'INVENTAIRE			
Valeur en capital par part en CHF		1 269.97	1 226.93
Résultat global de l'exercice comptable par part en CHF		50.77	43.05
VALEUR D'INVENTAIRE PAR PART AVANT DISTRIBUTION EN CHF		**1 320.74**	**1 269.97**
Distribution en CHF		–	–
VALEUR D'INVENTAIRE PAR PART APRÈS DISTRIBUTION EN CHF		**1 320.74**	**1 269.97**
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE			
Fortune nette au début de l'exercice comptable		939 812	749 785
Souscriptions		195 756	158 172
Reprises		–	–
Distributions		–	–
Résultat global de l'exercice		45 393	31 855
FORTUNE NETTE À LA FIN DE L'EXERCICE		**1 180 961**	**939 812**

Compte de résultat

En milliers de CHF	Notes	01.10.2025–30.09.2026	01.10.2024–30.09.2025
Revenu locatif prévisionnel (net) (y compris charges non détachées)		44 948	34 176
Perte de produit sur locaux vides		–764	–553
Pertes d'encaissement sur loyers et créances de charges		–103	–60
REVENU LOCATIF NET	4	**44 081**	**33 563**
Maintenance		–2 578	–2 006
ENTRETIEN DES IMMEUBLES		**–2 578**	**–2 006**
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables		–394	–168
Pertes sur créances, variations de ducroires		13	–108
Assurances		–548	–441
Honoraires de gestion		–1 439	–1 101
Frais de location et de publication d'annonces		–196	–155
Impôts et taxes		–401	–333
Autres charges d'exploitation		–22	–20
CHARGES D'EXPLOITATION		**–2 986**	**–2 325**
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		**38 517**	**29 232**
AUTRES REVENUS	5	**1 795**	**1 634**
Intérêts hypothécaires		–2 450	–2 133
Autres intérêts passifs		–29	–9
Intérêts sur droits de superficie		–62	–
FRAIS DE FINANCEMENT		**–2 541**	**–2 142**
Frais d'estimation et de révision		–186	–147
Autres frais d'administration	6	–4 757	–3 770
FRAIS D'ADMINISTRATION		**–4 943**	**–3 917**
Participation des souscripteurs aux revenus courus		4 244	4 678
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus		–	–
PRODUIT/FRAIS DES MUTATIONS DE PARTS		**4 244**	**4 678**
PRODUIT NET DE L'EXERCICE COMPTABLE		**37 073**	**29 486**
GAINS/PERTES EN CAPITAL RÉALISÉ(E)S		**–**	**–**
RÉSULTAT RÉALISÉ		**37 073**	**29 486**
Gains / pertes en capital non réalisé(e)s		9 306	7 126
Compensation produit | frais des mutations de parts[1]		–	–4 678
Variations impôts latents		–986	–79
GAINS/PERTES EN CAPITAL NON RÉALISÉ(E)S		**8 321**	**2 370**
RÉSULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE COMPTABLE		**45 393**	**31 855**

1 Au cours de l'exercice sous revue, la comptabilisation de la participation des souscripteurs aux revenus courus a été adaptée. Cette adaptation est sans incidence sur le résultat, les valeurs de l'exercice précédent n'ayant pas été ajustées.

En milliers de CHF	Notes	01.10.2025–30.09.2026	01.10.2024–30.09.2025
DISTRIBUTION ET UTILISATION DU RÉSULTAT			
Produit net de l'exercice comptable		37 073	29 486
Report de l'exercice précédent		–	–
MONTANT DISPONIBLE POUR LA DISTRIBUTION		**37 073**	**29 486**
Montant prévu pour la distribution		–	–
Montant prévu pour le réinvestissement		37 073	29 486
REPORT À NOUVEAU		**–**	**–**

Comptes annuels Fundamenta Group Investment Foundation

En milliers de CHF	30.09.2026	30.09.2025
BILAN		
ACTIFS		
Liquidités	100	100
FONDS DE ROULEMENT	**100**	**100**
TOTAL DES ACTIFS	**100**	**100**
PASSIFS		
Capital constitutif	100	100
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	**100**	**100**
TOTAL DES PASSIFS	**100**	**100**

En milliers de CHF	01.10.2025–30.09.2026	01.10.2024–30.09.2025
COMPTE DE RÉSULTAT		
REVENUS	–	–
CHARGES	–	–
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE COMPTABLE	–	–

Annexe aux comptes annuels

PRINCIPES FONDAMENTAUX ET ORGANISATION

FORME JURIDIQUE ET OBJET

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

La Fondation a pour objet le placement collectif et la gestion d'actifs de la prévoyance professionnelle. Peuvent y adhérer les caisses de pension exonérées d'impôts domiciliées en Suisse dont l'objet est la prévoyance professionnelle.

Fundamenta Group Investment Foundation a son siège sis Poststrasse 4a, 6300 Zoug, et a été fondée le 7 février 2019. Le premier bien immobilier en portefeuille a été acquis le 1er juillet 2019.

Fundamenta Group Investment Foundation est membre de la Conférence des administrateurs de fondations de placement (CAFP) depuis le 3 septembre 2021 et a été intégrée de manière mixte dans l'indice CAFP Immo 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 2025)	16.12.2025
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 2026)	20.08.2026

ORGANISATION

Les organes de la Fondation sont l'assemblée des investisseurs, le conseil de fondation et l'organe de révision. Le conseil de fondation surveille le respect de la politique de placement et du résultat de l'activité de placement. Le conseil de fondation a nommé Swiss Prime Site Solutions AG à la direction. Les droits et devoirs des organes exécutifs et de la direction sont définis dans les statuts, le règlement de fondation et le règlement d'organisation. Les statuts et le règlement de fondation sont publiés sur notre site Internet 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
Daniel Kuster	Membre	Propriétaire Daniel Kuster Consulting Sàrl | Administrateur et membre indépendant du conseil de fondation

Direction

NOM	Fonction	Activité professionnelle
Ricardo Ferreira	Directeur	COO – Mandates (Swiss Prime Site Solutions AG)
Christian Gätzi	Directeur adjoint	Head Real Estate Finance (Swiss Prime Site Management AG)

Direction et conseil
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

Gérances immobilières en propriété directe
Adimmo AG, Bâle
Ambassador Immobilien und Verwaltung AG, Baden
Goldinger Immobilien AG, Saint-Gall
IT3 Immobilien + Treuhand AG, Schaffhouse
PRIVERA SA, Gümligen
Roth Management Immobilier SA, Bienne
Seitzmeir Immobilien AG, Zurich

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, analyser et contrôler les risques encourus par la Fondation. Les processus et les contrôles internes sont consignés par écrit. Si le conseil de fondation délègue la gestion à des tiers conformément à l'al. 1, il peut également confier à ces tiers la mise en œuvre et la réalisation du SCI.

La direction rend régulièrement compte 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 de conformité et rend compte au conseil de fondation du respect des principales exigences en matière de conformité et des mesures éventuellement mises en œuvre pour les optimiser.

INTÉGRITÉ ET LOYAUTÉ DANS LA GESTION DE FORTUNE

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 adopté le 30 septembre 2020 un règlement visant à prévenir les conflits d'intérêts et les 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, ainsi que sur la manière de traiter d'éventuels conflits d'intérêts. Il définit les règles qui garantissent la prévention des conflits d'intérêts dans le cadre des activités de la Fondation, de ses organes et de la direction de la Fondation.

Des actifs importants sont confiés à la Fondation. La gestion de ce capital implique une grande responsabilité pour toutes les parties concernées. L'objectif premier de la Fondation est de préserver les intérêts de ses investisseurs dans le cadre du placement de capitaux. Les responsables de la Fondation ne tirent de leur activité aucun avantage matériel allant au-delà des indemnités ordinaires convenues par écrit. La transparence requise en ce qui concerne les conflits d'intérêts potentiels vise à garantir que les investisseurs ne subissent aucun préjudice. Les liens d'intérêts susceptibles de compromettre l'indépendance font l'objet d'une divulgation périodique. La direction et les tiers (par exemple les experts) sont également soumis à la même obligation de divulgation s'ils sont impliqués dans les processus décisionnels de la Fondation.

Les organes (conseil de fondation et direction) ont confirmé que la Fondation a respecté les règles d'intégrité et de loyauté au cours de la période se terminant le 30 septembre 2026.

La Fondation tient un registre de toutes les transactions éventuelles avec des parties liées effectuées au cours de l'exercice sous revue et le soumet à l'organe de révision pour vérification.

PRINCIPES FONDAMENTAUX DE LA PRÉSENTATION DES COMPTES

PRÉSENTATION DES COMPTES

La présentation des comptes est conforme à la norme Swiss GAAP RPC 26. La structure du compte de fortune et du compte de résultat est conforme aux prescriptions minimales de présentation de la CAFP (directive nº 1 «Calcul et publication des indices des groupes de placement immobilier investissant directement en Suisse» du 17 mai 2024). Les comptes annuels donnent une image fidèle de la fortune, de la situation financière et des résultats (true and fair view).

PRINCIPES COMPTABLES ET D'ÉVALUATION

Les principes comptables et d'évaluation sont conformes aux prescriptions de l'ordonnance sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (OPP 2), aux prescriptions de l'ordonnance sur les fondations de placement (OFP) et aux recommandations relatives à la norme Swiss GAAP RPC 26.

PRINCIPES COMPTABLES

Les principes comptables sont conformes aux prescriptions du Code suisse des obligations (CO). Le groupe de placement Swiss Real Estate et la fortune de base font l'objet d'une comptabilité séparée.

PRINCIPES GÉNÉRAUX D'ÉVALUATION

En principe, on utilise les valeurs actuelles (essentiellement les valeurs de marché). Les liquidités, les créances et engagements à court terme ainsi que les dettes hypothécaires sont inscrits au bilan à leur valeur nominale. Des corrections de valeur sont constituées pour couvrir les éventuels risques de défaillance.

ÉVALUATION DES IMMEUBLES

Les constructions terminées (immeubles en portefeuille) sont estimées au moins une fois par an par les experts en estimation externes. Ces biens immobiliers sont évalués à leur valeur du marché selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie (DCF). Il s'agit d'une méthode selon laquelle la valeur actuelle des biens immobiliers est calculée à partir des revenus et dépenses futurs (flux de trésorerie), qui sont actualisés à une date d'évaluation spécifique. Le taux d'escompte est déterminé individuellement pour chaque bien immobilier en fonction de l'emplacement, du risque et de la qualité du bien immobilier.

Les constructions commencées (projets de développement) sont des immeubles dont la phase de développement, de planification ou de construction s'étend parfois sur plusieurs années. En ce qui concerne les constructions commencées, il est par ailleurs prévu de les exploiter ultérieurement en tant qu'immeubles en portefeuille (constructions terminées). Les constructions commencées sont inscrites au bilan au coût amorti, déduction faite des corrections de valeur identifiables. Les constructions commencées sont comptabilisées à leur valeur de marché à partir du moment où celle-ci peut être déterminée de manière fiable (en règle générale dès l'obtention d'un permis de construire juridiquement définitif). Le reclassement des construc-

tions commencées en constructions terminées intervient au moment où les occupants du bien immobilier prennent possession des surfaces louées. La vérification de l'évaluation à la valeur de marché est effectuée au moins une fois par an par les experts en estimation indépendants. Les intérêts hypothécaires liés aux projets de développement sont portés à l'actif.

IMPÔTS COURANTS ET DIFFÉRÉS

À l'exception des impôts fonciers/minimaux (selon la législation fiscale cantonale) et des impôts sur les plus-values immobilières, Fundamenta Group Investment Foundation n'est pas assujettie à l'impôt.

En cas d'acquisition d'un bien immobilier dans un nouveau canton, une demande d'exonération fiscale est déposée auprès de l'autorité fiscale cantonale. À 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 avait acquis des biens immobiliers, ainsi que dans son canton de domicile, ou y avait déposé une demande d'exonération fiscale. Pour le calcul des impôts différés sur les plus-values immobilières, il est tenu compte des droits de mutation, des frais de notaire et des commissions de vente qui seraient vraisemblablement dus 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.

CAPITALISATION OU DISTRIBUTION DES REVENUS

Conformément à l'art. 17 du Règlement de fondation de Fundamenta Group Investment Foundation, les revenus nets sont en principe réinvestis dans le capital (capitalisation des revenus). Chaque année, ces revenus sont capitalisés et comptabilisés à la date du 30 septembre. Les revenus courus jusqu'à cette date sont ajoutés à la valeur en capital. Toutes choses étant égales par ailleurs, la valeur d'inventaire ne change pas.

Pour l'exercice 2025/2026, les revenus sont réinvestis.

1. CONSTRUCTIONS COMMENCÉES (Y C. TERRAINS)

À la date de clôture du bilan, le groupe de placement Swiss Real Estate ne comporte aucun projet de développement. Le projet de développement de Hunzenschwil, Hauptstrasse, a été mené à bien le 1er juillet 2026 et intégré aux constructions terminées.

2. CONSTRUCTIONS TERMINÉES (Y C. TERRAINS)

Les constructions terminées (y compris les terrains) comprennent les immeubles en portefeuille, y compris les repositionnements, qui sont évalués à leur valeur de marché de kCHF 1 384 923 (année précédente: kCHF 1 062 562). Les repositionnements de la Wildbachstrasse 20 à Zurich et de la Zugerstrasse 5 à Steinhausen, ont été menés à bien comme prévu au cours de l'exercice sous revue et intégrés au portefeuille. À la suite de la résiliation des baux et du dépôt des demandes de permis de construire, les immeubles de la Breitistrasse à Dietikon, de la Buchholzstrasse à Zurich et de la Bächlistrasse à Richterswil sont désormais considérés comme des projets de repositionnement.

À la date de clôture du bilan, les trois repositionnements en cours sont évalués à une valeur de marché totale de kCHF 54 050 (pour plus de détails, voir Inventaire des biens, pages 14 et suivantes). Tous les biens en portefeuille ont été évalués par l'expert immobilier à la date de clôture du bilan (voir l'attestation de Wüest Partner, pages 16 et suivantes).

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

En milliers de CHF	01.10.2025–30.09.2026	01.10.2024–30.09.2025
Les engagements hypothécaires à long terme[1]	105 790	105 859
Les engagements hypothécaires à court terme	92 800	24 170
DETTES HYPOTHÉCAIRES (Y C. AUTRES PRÊTS ET CRÉDITS À INTÉRÊT)	**198 590**	**130 029**
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés (années, à la date de référence)	4.35	7.38
Rémuneration des financements par fonds empruntés (à la date de référence)	1.07%	1.42%
contrats de crédit cadres[2]	611 900	585 000
actifs mis en gage	1 384 923	1 072 369

1 avec des échéances fixes de 2029 à 2038
2 conclu avec les banques cantonales de Bâle, de Lucerne, de Saint-Gall, de Argovie et de Zurich

4. REVENU LOCATIF NET

Les revenus locatifs prévisionnels (nets) de kCHF 44 948 (année précédente: kCHF 34 176) comprennent les revenus locatifs à partir de la date de la reprise des profits et des risques des différents biens (ou depuis le début de la période comptable). Au cours de l'exercice 2025/2026, il n'y a pas eu de revenus locatifs significatifs provenant de contrats de location à durée déterminée liés à des constructions commencées (projets de développement) qui aient été comptabilisés comme revenus locatifs prévisionnels (nets).

Les revenus locatifs nets de kCHF 44 081 (année précédente: kCHF 33 563) correspondent aux loyers prévisionnels moins la perte de produit. Les pertes de loyers liées aux logements vacants se sont élevées au total à kCHF 764 (année précédente: kCHF 553). Des pertes d'encaissement de kCHF 103 (kCHF 60) ont en outre été enregistrées. Il en résulte un taux de perte sur loyer de 1.93% (année précédente: 1.80%).

Pour les immeubles en portefeuille et les développements, les surfaces qui ne sont pas exploitables en raison d'une rénovation complète (repositionnement) ne sont prises en compte ni dans les revenus locatifs prévisionnels ni dans les pertes de produit liées aux logements vacants.

5. AUTRES REVENUS

En milliers de CHF	01.10.2025–30.09.2026	01.10.2024–30.09.2025
les commissions d'émission (à la charge des investisseurs)	1 500	1 186
Intérêts immobiliers capitalisés	105	207
autres revenus	190	241
AUTRES REVENUS	**1 795**	**1 634**

6. AUTRES CHARGES D'ADMINISTRATION

Les autres charges d'administration se répartissent comme suit:

En milliers de CHF	01.10.2025–30.09.2026	01.10.2024–30.09.2025
Rémunération de base de Swiss Prime Site Solutions AG	4 283	3 235
Autres frais d'administration	474	535
TOTAL DES AUTRES FRAIS D'ADMINISTRATION	**4 757**	**3 770**

la rémunération de base de 0.34% couvre les coûts de Swiss Prime Site Solutions AG, qui est chargée de la direction, de la gérance et de l'administration. Cette rémunération de base est facturée mensuellement au groupe de placement Swiss Real Estate sur la base de la valeur vénale des constructions terminées (immeubles de rendement).

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

7. TAUX DE RÉMUNÉRATION

Conformément au règlement sur les frais et les charges du groupe de placement Swiss Real Estate du 16 décembre 2025, les frais suivants ont été prélevés:

en %	2026 effectif	2026 maximal
Commission de gestion annuelle sur la base de la valeur de marché des constructions terminées	0.34	0.34
Commission de transaction sur la base du prix d'acquisition	1.20	1.50
Représentation du maître d'ouvrage sur la base du montant du projet	2.13	3.00

Tous les montants sont susceptibles d'être majorés de la TVA.

8. TRANSACTIONS AVEC DES PERSONNES PROCHES

Au cours de la période sous revue, les opérations suivantes avec des parties liées ont été réalisées.

Le président du conseil de fondation (Wolf S. Seidel) a fourni au cas par cas des conseils juridiques à la Fondation, en appliquant des tarifs horaires conformes au marché. Swiss Prime Site Solutions AG est chargée de la gestion et du conseil. Des frais conformes au marché ont été facturés pour ces prestations. Ces frais sont fixés en fonction du contrat de gestion et de conseil relatif au groupe de placement Swiss Real Estate et tiennent compte des intérêts des investisseurs.

9. ENGAGEMENTS CONDITIONNELS

Il n'y a pas d'engagements conditionnels à la date de clôture du bilan.

10. DIRECTIVES DE PLACEMENT

À la date de clôture du bilan, les directives de placement du groupe de placement sont pleinement respectées.

11. INDICES CAFP

	30.09.2026 (période 01.10.2025–30.09.2026)	30.09.2025 (période 01.10.2024–30.09.2025)
NAV		
Nombre de parts	894 167	740 025
NAV per part (groupe de placemente) en CHF	1 320.74	1 269.97
INDICES OBLIGATOIRES CAFP/KGAST		
Taux de perte sur loyer	1.93%	1.80%
Coefficient d'endettement	14.34%	12.13%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	80.10%	80.30%
Quote-part des charges d'exploitation		
TER_{ISA} (GAV)	0.49%	0.52%
TER_{ISA} (NAV)	0.61%	0.62%
Rendement des fonds propres (ROE)	4.00%	3.51%
Rendement du capital investi (ROIC)	3.72%	3.50%
Rendement sur distribution	0.00%	0.00%
Coefficient de distribution	0.00%	0.00%
Rendement de placements	4.00%	3.88%
INDICES FACULTATIFS CAFP		
Rendement net des constructions terminées[1]	2.98%	3.00%
Quote-part des fonds empruntés	15.26%	12.97%
Durée résiduelle des contrats de bail fixes (WAULT, années)	3.5	4.3
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés (années)	4.35	7.38
Rémunération des financements par fonds empruntés	1.07%	1.42%

1 Revenus locatifs annualisés selon KGAST.

Ces indices sont basés sur la directive CAFP n° 1 du 17 mai 2024 relative au calcul et à la publication des indices des groupes de placement immobilier investissant directement en Suisse.

Pour de plus amples informations et des chiffres clés sur le groupe de placement Swiss Real Estate, veuillez consulter le site Internet de la Fondation de placement (www.fundamentagroup-invest.ch).

12. AUTRES CHIFFRES CLÉS (CHP PP ET TAUX D'ACTUALISATION)

GROUPE DE PLACEMENT SWISS REAL ESTATE (CHS PP)	Depuis le lancement	1 an (par an)	5 ans (par an)	10 ans (par an)
Volatilité (rendement de placements)	0.72%	0.48%	0.75%	n/a
Performance	32.07%	4.00%	3.84%	n/a

Pour mesurer la volatilité, on utilise l'écart type du rendement des placements par rapport à sa valeur moyenne. La performance est calculée sur la base de l'évolution historique de la valeur nette d'inventaire du groupe de placement Swiss Real Estate.

Ces chiffres clés complémentaires sont conformes à la directive CHS PP (D-05/2013), qui prévoit des obligations d'information supplémentaires pour les fondations de placement. Les chiffres clés publiés sont ceux qui sont pertinents pour le groupe de placement Swiss Real Estate en tant que groupe de placement investissant directement dans l'immobilier. Aucun indice de référence n'est utilisé. L'indicateur de performance est publié chaque trimestre (fiche d'information du groupe de placement Swiss Real Estate).

TAUX D'ACTUALISATION	30.09.2026 (période 01.10.2025–30.09.2026)	30.09.2025 (période 01.10.2024–30.09.2025)
Taux d'actualisation moyen (pondéré – réel)	2.63%	2.69%
Fourchette de taux d'actualisation (réel)	2.05%–3.40%	2.05%–3.50%

Pour de plus amples informations sur l'évaluation, nous vous renvoyons à l'attestation de l'expert immobilier Wüest Partner (pages 16 et suivantes).

13. ENGAGEMENTS DE CAPITAUX OUVERTS

Les engagements de capitaux ouverts à la fin de l'année précédente de kCHF 200 000 ont été intégralement appelés au cours de l'exercice sous revue. À la date de clôture du bilan, le montant total des engagements de capitaux ouverts s'élève à kCHF 203 070.

14. PROVISIONS, INDEMNITÉS DE DISTRIBUTION ET DE PRISE EN CHARGE

Fundamenta Group Investment Foundation n'a effectué ni reçu de provision au cours de l'exercice 2025/2026. Les commissions versées sont conformes au prospectus et au règlement relatif aux commissions et frais du groupe de placement Swiss Real Estate. La Fondation ne paye aucune indemnité distincte de distribution et de prise en charge, sauf en cas d'appels de capitaux. À cette occasion, une commission de distribution de 0.25% sur les appels de capitaux a été directement versée à Swiss Prime Site Solutions AG.

15. ÉVÉNEMENTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DU BILAN

Après la date de clôture du bilan, un immeuble a été acquis à Bazenheid, dans le canton de Saint-Gall. Le contrat de vente a été authentifié le 30 octobre 2026. Le transfert de propriété a été convenu avec effet rétroactif au 1er octobre 2026.

Le conseil de fondation de Fundamenta Group Investment Foundation a approuvé le présent rapport annuel 2025/2026 le 17 novembre 2026. Le conseil de fondation soumettra le rapport annuel 2025/2026 tel qu'il est présenté ici à l'assemblée des investisseurs de Fundamenta Group Investment Foundation pour décision 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 (la « fondation de placement ») comprenant le bilan au 30 septembre 2026, le compte d'exploitation pour l'exercice arrêté à cette date ainsi que l'annexe, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 14 à 15 et 31 à 39) 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.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich
+41 58 792 44 00

PricewaterhouseCoopers AG est membre du réseau mondial PwC, un réseau de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.

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.

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, 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

Raffael Simone
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Alessio Palermo
Expert-réviseur agréé

Zürich, le 18 novembre 2026