

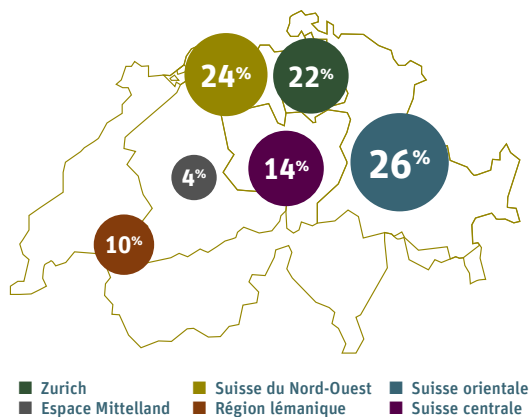
rapport annuel 2021|2022

FUNDAMENTA GROUP INVESTMENT FOUNDATION
FONDATION DE PLACEMENT

Informations clés – portefeuille immobilier

PAR RÉGION

en % de la valeur de marché¹



QUOTE-PART RÉSIDENTIELLE

Revenu locatif prévisionnel (net)¹

72.1%

Nombre d'immeubles

30

TAUX DE PERTE SUR LOYER

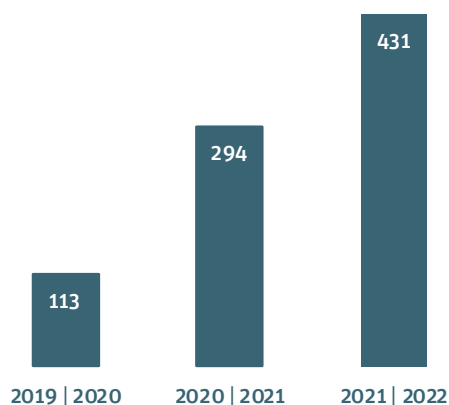
1.7%

WAULT²

4.4 ANS

IMMOBILIER

Valeur de bilan en CHF millions



DURABILITÉ

CO₂- et l'intensité énergétique

14

kg CO₂/m² Surface de référence énergétique

65

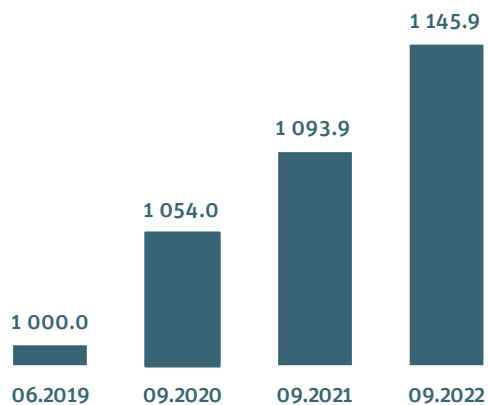
kWh/m² Surface de référence énergétique

¹ Valeurs pro forma = y compris les repositionnements, les nouvelles constructions (clé en main) et les développements; à la valeur de marché estimée à l'achèvement des travaux

² Weighted average unexpired lease term – durée moyenne pondérée des contrats de location en cours pour les immeubles à usage commercial

Informations clés – finances

NAV PAR PART en CHF



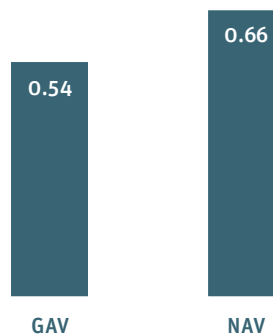
RENDEMENT DE PLACEMENTS

4.8%

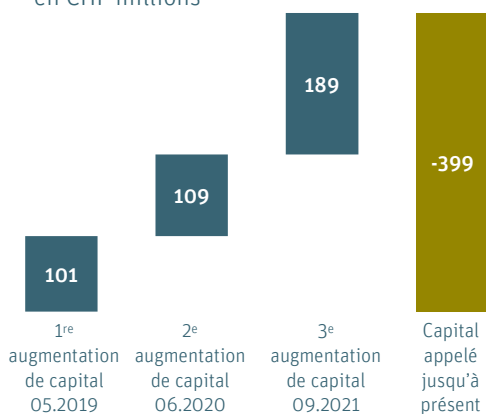
COEFFICIENT D'ENDETTEMENT

2.0%

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



ENGAGEMENTS ET APPELS DE CAPITAL en CHF millions



NOMBRE D'INSTITUTIONS DE PRÉVOYANCE

120

Quelques chiffres clés

	30.09.2022 (01.10.2021–30.09.2022)	30.09.2021 (01.10.2020–30.09.2021)
Nombre de parts	367 494	227 375
NAV par part (groupe de placement) en CHF	1 145.85	1 093.88
Taux de perte sur loyer	1.66%	1.36%
Coefficient d'endettement	1.99%	15.62%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	82.72%	91.68%
TER _{ISA} (GAV) ¹	0.54%	0.55%
TER _{ISA} (NAV) ²	0.66%	0.66%
Rendement des fonds propres (ROE)	3.40%	2.64%
Rendement du capital investi (ROIC)	3.77%	3.19%
Coefficient de distribution	0.00%	0.00%
Rendement de placements	4.75%	3.78%
Rendement net des constructions terminées	2.82%	3.39%
WAULT (années)	4.4	4.7

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

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

Contenu

Le mot du président du conseil de fondation	6
Rapport de la direction	7
Rétrospective	9
Inventaire des biens du groupe de placement Swiss Real Estate	10
Rapport des experts en estimation	12
Rapport sur la durabilité	14
Modèle commercial et organisation	19
Groupe de placement Swiss Real Estate	21
Comptes annuels du groupe de placement Swiss Real Estate	23
Comptes annuels de Fundamenta Group Investment Foundation	26
Annexes aux comptes annuels	27
Impressions	35
Mentions légales	38

Le mot du président du conseil de fondation

Chers investisseurs,


Qu'est-ce qui nous apporte le plus à court terme? Suffisamment de poissons dans les ruisseaux de montagne ou assez d'eau dans les bassins de retenue? Cette question qui s'est récemment posée dans un commentaire dans le NZZ montre toute la difficulté que représentent les décisions en matière de durabilité. La crise énergétique actuelle a encore renforcé la prise de conscience de l'enjeu de l'action durable; nous faisons face à un véritable test de résistance. Parallèlement se présente une opportunité de catalyser la transformation structurelle de la transition des énergies fossiles aux énergies renouvelables.

La durabilité fait partie intégrante de la politique commerciale de notre Fondation de placement. Nous visons une création de valeur durable sur l'ensemble du cycle immobilier. Chargée de la direction, Fundamenta Group (Schweiz) AG s'engage à intégrer systématiquement les questions ESG dans les processus d'analyse et de décision au niveau des objets et des portefeuilles – et pas seulement dans une optique à court terme. Notre Fondation de placement est donc globalement parfaitement équipée pour accompagner les changements structurels en cours. En outre, pour établir le rapport sur les chiffres clés environnementaux, nous nous basons également sur la recommandation de la CAFP «Indices environnementaux pour des groupes de placements immobiliers» de septembre 2022 ainsi que sur les «Informations techniques sur les chiffres clés des fonds immobiliers» de l'Asset Manager Association Schweiz (AMAS). Au bout du compte, notre engagement se reflète dans la croissance qualitative constante de notre portefeuille immobilier.

Les chiffres de l'exercice 2021/2022 confirment que nous sommes sur la bonne voie. Les revenus locatifs ont presque doublé par rapport à l'exercice précédent, passant de CHF 6.0 millions à CHF 11.1 millions. Il en a résulté un rendement de placements de 4.75% (année précédente: 3.78%). Après l'investissement réussi des fonds issus de l'augmentation de capital par la Fondation de placement l'année dernière, la valeur du portefeuille est passée à CHF 431.5 millions (année précédente: CHF 294.4 millions) à la fin septembre 2022. La quatrième levée de capital réalisée en octobre 2022 a atteint un volume de souscription de CHF 114.2 millions. Ce capital permet des acquisitions et des investissements sélectifs dans des développements en cours et repositionnements d'objets existants. Le conseil de fondation et la direction évaluent soigneusement les opportunités qui se présentent dans le contexte de marché actuel très exigeant en tenant compte des différents risques et se portent garants d'une utilisation durable des actifs investis qui leur sont confiés.

Afin de maintenir le cap de la croissance et de répondre au renforcement des exigences qui en découlent, l'élection de Madame Brigitte Hutter au conseil de fondation sera proposée à l'assemblée des investisseurs de décembre. Madame Hutter est architecte diplômée ETH, design. Associée chez EBP Schweiz AG, elle se distingue par sa vaste expérience en tant que représentante des propriétaires.

Le conseil de fondation et la direction remercient chaleureusement les investisseurs existants et nouveaux pour la confiance qu'ils leur témoignent. Votre soutien nous motive et nous conforte dans notre détermination à poursuivre résolument sur la voie de la création de plus-values durables.



Dr Wolf S. Seidel
Président du conseil de fondation



Rapport de la direction

UNE ÉVOLUTION POSITIVE DANS UN CONTEXTE DE MARCHÉ EN CHANGEMENT

Depuis sa création en 2019, Fundamenta Group Investment Foundation affiche une progression très réjouissante. Nous avons pu maintenir cette évolution positive au cours du troisième exercice, dans un environnement de marché en pleine mutation. Au cours de l'exercice, la Fondation de placement a acquis neuf biens résidentiels. Par ailleurs, le projet de développement du Hirschweg 33/35 à Winterthour a été achevé avec succès le 1er juillet 2022 et transféré dans le portefeuille.

Grâce à nos activités d'acquisitions, nous sommes parvenus à appeler en l'espace d'un an la totalité du capital engagé de CHF 188.5 millions obtenus dans le cadre de la troisième augmentation de capital. Par la suite, une quatrième augmentation du capital a pu être réalisée en octobre 2022. Dans un environnement de marché très exigeant, les investisseurs existants et nouveaux ont souscrit un capital totalisant CHF 114.2 millions. Nous considérons ce volume élevé d'émissions comme un signe clair de confiance dans notre travail. Le produit des émissions permettra de développer le portefeuille de manière organique et au travers de nouvelles acquisitions.

POURSUITE DE L'EXPANSION DU PORTEFEUILLE

Au 30 septembre 2022, le portefeuille immobilier du groupe de placement Swiss Real Estate se composait de 28 immeubles existants (dont deux immeubles en cours de repositionnement) et de deux projets de nouvelle construction. De plus, un autre projet de développement a été acquis en octobre 2022.

En fin d'exercice, la valeur au bilan des 30 immeubles (année précédente: 21) s'élève à CHF 431.5 millions (CHF 294.4 millions). La valeur de marché des immeubles a été estimée par l'expert immobilier indépendant Wüest Partner selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie prescrite par les autorités de réglementation. Le taux d'actualisation réel moyen est de 2.51% (2.70%).

«Grâce à notre vaste expertise, notre expérience et notre approche holistique de la création de valeur – qui consiste à anticiper les risques potentiels et à agir de manière responsable –, nous estimons être bien positionnés dans un environnement de marché aussi exigeant.»

Daniel Kuster, directeur



Daniel Kuster, directeur

LE RENDEMENT DE PLACEMENT DÉPASSE LA FOURCHETTE CIBLE

Les revenus locatifs résidentiels ont continué de bien résister à la crise. L'expansion du portefeuille s'est traduite par une augmentation de 84% des revenus locatifs nets, qui ont atteint CHF 11.1 millions (année précédente: CHF 6.0 millions) au cours de l'exercice. Grâce à une gestion active, le taux de perte sur loyer a pu être maintenu à un niveau très bas de 1.66% (1.36%). A la fin de l'exercice, le coefficient d'endettement du groupe de placement s'élevait à 1.99% (15.62%). La quote-part des charges d'exploitation TER_{ISA} (GAV) a pu être maintenue à 0.54% (0.55%) et était donc inférieure au taux cible défini.

La réévaluation du portefeuille immobilier au 30 septembre 2022 fait apparaître des gains en capital non réalisés de CHF 4.9 millions (année précédente: CHF 1.0 millions) sur la période considérée, notamment attribuables à l'immeuble en développement achevé à Winterthour, qui a été revalorisé en raison de coûts de construction moins élevés et d'un loyer initial réalisé plus important.

Comme l'année précédente, le produit net de l'exercice comptable, de CHF 12.9 millions (année précédente: CHF 8.1 millions) est réinvesti. En fin d'exercice, la fortune nette se monte à CHF 421.1 millions (CHF 248.7 millions), soit une valeur nette d'inventaire par part de 1 145.85 CHF (1 093.88 CHF). Le rendement de placement pour le troisième exercice s'élève à un niveau réjouissant de 4.75% (3.78%) et est donc nettement supérieur à la fourchette cible.

LA DURABILITÉ POUR LEITMOTIV

Au cours de l'exercice, différentes mesures globales ont été définies et mises en œuvre pour atteindre les objectifs de durabilité fixés. L'intégralité de ces interventions sont axées sur la réalisation desdits objectifs, et ce, dans toutes les dimensions de la durabilité. La crise énergétique actuelle nous incite à redoubler d'efforts en ce sens. Le rapport sur la durabilité contient des explications et données spécifiques sur ce sujet.

Dans le cadre de l'approche de gestion globale, la durabilité revêt une importance centrale. De ce fait, au 1^{er} avril 2022, Fundamenta Group (Schweiz) AG, à qui est confié la direction, a complété son équipe avec un expert en durabilité immobilière (ESG Real Estate) doté d'une forte expérience en la matière.

PERSPECTIVES DANS UN ENVIRONNEMENT DE MARCHÉ INCERTAIN

Après une quatrième augmentation de capital fructueuse, la Fondation de placement dispose de moyens supplémentaires pour développer le portefeuille immobilier conformément à sa stratégie. Le conseil de fondation et la direction considèrent que, malgré un contexte de marché difficile, les objectifs de croissance pourront être atteints conformément aux valeurs cibles.



Christian Gätzi, directeur adjoint

«La trajectoire de croissance poursuivie depuis la création du groupe de placement Swiss Real Estate s'est soldée par un résultat très réjouissant pour l'exercice 2021/22.»

Christian Gätzi, directeur adjoint

Rétrospective

L'ATTENTION ACCORDÉE À LA GESTION DES RELATIONS PORTE SES FRUITS

Le terrain situé Hirschweg à Winterthour, sur lequel se dressent aujourd'hui deux immeubles répondant aux exigences les plus récentes en matière de durabilité et de qualité d'habitat, était à l'origine une simple parcelle avec une maison individuelle présentant un indice d'utilisation du sol élevé dans un quartier résidentiel très prisé.

Lorsque nous avons acheté la parcelle en 2019, la maison individuelle n'était plus habitable. Il ne restait que la coquille vide d'une maison autrefois charmante. Comment transformer ce terrain à bâtir un peu triste en un lieu d'habitation axé sur la valeur, moderne et accueillant, à proximité de la ville? C'est un défi que nous avons volontiers relevé.

Il était important pour nous de prendre en compte les groupes de parties prenantes les plus divers afin d'intégrer tout l'éventail des exigences et des besoins dans notre approche. Concrètement, il s'agissait de contribuer de manière optimale au développement résidentiel de Winterthour, de garantir un développement idéal de l'espace disponible, de maintenir une interaction active avec les autorités afin que les autorisations nécessaires soient accordées rapidement, et enfin, de ne pas négliger les échanges proactifs avec le voisinage.



Grâce à cette implication des différentes parties prenantes, les travaux de construction se sont déroulés de manière optimale.

Le but de cette démarche était d'identifier en amont tout problème ou conflit d'intérêts et de pouvoir prendre des mesures préventives afin d'élaborer une solution idéale pour tous de manière ciblée.

Les jalons étant posés, il a ensuite fallu étudier en profondeur les différentes options d'aménagement. Nous n'avons pas pris en compte que les aspects économiques, juridiques et de conception. Il était également important pour nous d'entamer précocement une communication avec nos voisins, fondée sur le respect et la compréhension mutuelle. Il nous restait enfin à choisir, parmi les cinq variantes d'aménagement que nous avons élaborées, celle

qui offrirait des logements durables, de conception optimale, garantissait l'exploitation la plus efficace et était la plus éloignée possible de la ligne de chemin de fer CFF à proximité.

Les travaux préparatoires ont permis d'éviter toute opposition à notre projet de construction, même en tenant compte de sa situation exposée. Et cela nous a même permis de prendre un peu d'avance et d'achever la construction plus rapidement que prévu pour un tel projet.

Les travaux de construction proprement dits des deux immeubles, reliés par un garage souterrain, ont débuté en novembre 2020.

L'intégration de la durabilité est déjà presque une évidence dans notre approche. Les immeubles sont certifiés Minergie et chauffés par des pompes à chaleur géothermiques. Les places de parc ont été équipées de stations de recharge électrique. Le toit a non seulement été équipé d'une installation solaire, mais aussi d'un système de commande intelligent qui permet aux locataires de l'immeuble de consommer directement l'électricité produite par les installations techniques du bâtiment. L'électricité non consommée est revendue au réseau public local. Ainsi, ce sont les locataires, mais aussi leurs voisins, qui bénéficient d'une électricité moins chère et durable, ce que l'on pourrait qualifier d'«aide au voisinage moderne».

Si maintenant vous vous demandez comment nous avons procédé pour remplir de vie ces immeubles, voici la réponse en quelques mots. Une fois de plus, notre souci d'anticiper et de nous tourner vers l'avenir a inspiré notre action. Grâce à un démarrage en amont des activités de commercialisation, nous avons pu toucher notre clientèle cible de manière appropriée. Résultat? A l'achèvement du projet à l'été 2022, l'ensemble des contrats de location de ces 30 appartements avaient pu être conclus.



Les deux nouveaux immeubles locatifs au cœur du quartier existant.

Cela montre qu'en engageant systématiquement et en entretenant activement des relations avec les parties prenantes stratégiquement importants, on obtient plus. Plus d'efficacité. Plus de satisfaction. Plus de valeur.

Inventaire des biens du groupe de placement Swiss Real Estate

Ville, adresse	Date d'acquisition	Valeur de marché en kCHF	Quote-part du portefeuille en %	Revenus locatifs prévisionnels (nets) en kCHF ¹	Taux de perte sur loyer en %	Année de construction	Dernière rénovation ²	Superficie du terrain en m ²	SL ³ en m ²
CONSTRUCTIONS TERMINÉES (Y C. TERRAINS)									
PROPRIÉTÉS RÉSIDENTIELLES									
Winterthur, Hirschweg 33/35	16.10.2019	24 710	5.73	764	5.49	2022		3 204	2 400
Saint-Gall, Iddastrasse 46/48/50/52	13.12.2019	6 372	1.48	261	4.02	1965	2003	3 252	1 434
Tägerwilen, Okenfinerstrasse 2a/2b/2c/4a/4b	13.12.2019	24 280	5.63	985	1.05	2010		7 894	4 600
Zurich, Nussbaumstrasse 9 ⁴	18.12.2019	12 020	2.79	-	-	1914	1997	416	903
Zurich, Weststrasse 145 ⁴	28.04.2020	10 290	2.38	-	-	1909		282	983
Bâle, Klingelbergstrasse 19	30.04.2020	9 498	2.20	432	-	1955	2014	361	769
Neuhausen am Rheinfall, Brunnenwiesenstrasse 64	29.05.2020	8 176	1.89	316	3.20	2017		1 705	1 400
Frenkendorf, Fasanenstrasse 26/28	28.09.2020	7 960	1.84	297	2.45	1965	2015	1 700	1 283
Ebikon, Hôchweidstrasse 2/4/6/8	15.12.2020	13 090	3.03	454	3.85	1969	1998-1999	4 841	2 134
Zurich, Mattengasse 16	18.12.2020	7 461	1.73	170	-	1897	2010	132	360
Zoug, Industriestrasse 31	18.12.2020	9 140	2.12	266	-	1961	2000	631	919
Thalwil, Seestrasse 29/31	02.06.2021	10 070	2.33	280	0.28	1959	2007-2009	1 386	787
Hausen, Römerstrasse 7a-c/9a-c	29.06.2021	30 680	7.11	972	1.96	2011		5 137	3 995
Einsiedeln, Bodenluegeten 6/8	08.07.2021	18 720	4.34	583	-	2002		3 238	2 723
Lucerne, Ahornstrasse 10	19.07.2021	10 520	2.44	276	-	1930	2021	338	882
Zurich, Rotachstrasse 4	09.11.2021	13 860	3.21	196	-	1938		446	856
Carouge, Avenue de la Praille 28	02.12.2021	17 770	4.12	404	0.88	1912	1999	328	1 324
Derendingen, Spiegelbergstrasse 8/10/12/14	10.02.2022	14 710	3.41	430	1.03	2018		3 434	1 842
Zurich, Wildbachstrasse 20	31.03.2022	11 370	2.64	150	-	1940	2000	375	578
Steinhausen, Zugerstrasse 5	12.05.2022	13 670	3.17	312	1.32	1967	1997	1 398	1 475
Gland, Rue Mauverney 2	27.04.2022	9 826	2.28	278	1.29	2021		920	581
Therwil, Bahnhofstrasse 31	23.06.2022	10 980	2.54	373	0.34	1964	2007	1 798	1 781
Kölliken, Risigasse 9a/9b	01.07.2022	10 170	2.36	358	2.32	2021		2 662	1 573
Genève, Rue de Berne 12	30.09.2022	11 470	2.66	287	-	1900	2013	174	866
PROPRIÉTÉS COMMERCIALES									
Allschwil, Gewerbestrasse 24	01.07.2019	14 850	3.44	887	-	1986	2013	3 253	4 711
Morges, Grand-Rue 77	16.12.2019	7 123	1.65	305	-	1911	2017	184	580
Bienne, Nidaugasse 54	16.12.2019	5 476	1.27	231	2.92	1887	2016	150	499
Frauenfeld, Juchstrasse 16 - Allmendcenter	30.06.2021	61 500	14.25	2 942	2.84	2015		13 568	18 351
TOTAL CONSTRUCTIONS TERMINÉES (Y C. TERRAINS)									
		405 762	94.04	13 210	1.66			63 207	60 588

1 Revenus locatifs nets prévisionnels selon l'évaluation de fin d'exercice

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

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

4 Repositionnements entièrement libérés de leurs locataires à la date de référence

Ville, adresse	Date d'acquisition	Valeur de marché en kCHF	Quote-part du portefeuille en %	Revenus locatifs prévisionnels (nets) en kCHF ¹	Taux de perte sur loyer en %	Année de construction	Dernière rénovation ²	Superficie du terrain en m ²	SL ³ en m ²
NOUVELLES CONSTRUCTIONS (CLÉ EN MAIN)									
PROPRIÉTÉS RÉSIDENTIELLES									
Frauenfeld, Kehlhofstrasse 3/5, Bahnhofstrasse 100, Zürcherstrasse 249	03.02.2021	2 923 ⁴	0.68	-	-	2023		2 104	3 195
TOTAL NOUVELLES CONSTRUCTIONS (CLÉ EN MAIN)		2 923	0.68	-	-			2 104	3 195
CONSTRUCTIONS COMMENCÉES (Y C. TERRAINS)									
PROPRIÉTÉS RÉSIDENTIELLES									
Muri, Klosterfeldstrasse 36/38/40a-c	01.12.2020	22 800 ⁵	5.28	-	-	2023		7 019	4 240
TOTAL CONSTRUCTIONS COMMENCÉES (Y C. TERRAINS)		22 800	5.28	-	-			7 019	4 240
TOTAL PORTEFEUILLE IMMOBILIER⁶		431 485	100.00	13 210	1.66			72 330	68 023

1 Revenus locatifs nets prévisionnels selon l'évaluation de fin d'exercice

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

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

4 La valeur au bilan du nouveau bâtiment (clé en main) correspond à la valeur de l'avance, coûts de transaction inclus

5 La valeur au bilan des constructions commencées correspond 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 2022

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 2022.

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 individuellement indiqués. 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 1.00%.

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 2022

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 2022

Au 30 septembre 2022, la valeur marchande du portefeuille de 29 biens immobiliers de Fundamenta Group Investment Foundation est estimée à 428'562'000 CHF. Il s'agit de la troisième évaluation du bilan à une date de référence unique; 9 biens immobiliers constituent de nouvelles acquisitions. Le taux d'actualisation moyen pondéré par la valeur marchande sur l'ensemble du portefeuille est de 2.51% (net, réel), la fourchette des taux d'actualisation pris en compte s'étendant de 1.70% à 3.40%.

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 2022. Wüest Partner se décharge de toute responsabilité à l'égard de tiers.

Wüest Partner AG
Zurich, le 30 septembre 2022



Jan Bärthel MRICS
Partner



Martin Schönenberger MRICS
Director

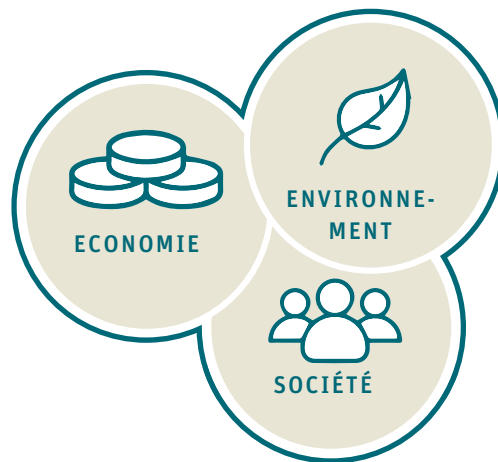
Rapport sur la durabilité

STRATÉGIE ET ORGANISATION

Chez Fundamenta Group Investment Foundation, nous appliquons une stratégie de durabilité globale couvrant les trois dimensions suivantes:

- La société: l'offre d'espace, le site, les locataires
- L'économie: les coûts liés au cycle de vie, la compétitivité, le résultat opérationnel
- L'environnement: l'efficacité énergétique, les émissions de gaz à effet de serre, les matériaux de construction

Les trois dimensions de la stratégie de durabilité sont intégrées 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, Fundamenta Group (Schweiz) AG, qui, en tant que signataire des UN PRI (Principes pour l'investissement responsable de l'ONU), s'engage selon ses six principes à agir de manière responsable et à maintenir toute la transparence. Au printemps 2022, Fundamenta Group (Schweiz) AG a en outre intégré dans son organisation un responsable ESG Real Estate chevronné afin de renforcer encore davantage le thème de la durabilité en son sein.



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. Le portefeuille immobilier du groupe de placement Swiss Real Estate a, par ailleurs, été soumis en juin 2022 à un test volontaire de compatibilité climatique dans le cadre du PACTA 2022 (Paris Agreement Capital Transition Assessment). Les résultats de ce test seront également pris en compte dans nos stratégies de portefeuille et de biens immobiliers.

Les turbulences sur les marchés énergétiques ont commencé à l'été 2021, entraînant une hausse sensible des prix de l'énergie. Les locataires sont également confrontés à cette nouvelle réalité, ne serait-ce que depuis l'annonce de la hausse des prix de l'électricité dans l'approvisionnement de base pour 2023. Notre asset manager a informé très tôt les gérants d'immeubles mandatés de la hausse des prix de l'énergie dans le cadre des réunions de coordination organisées régulièrement. En guise de mesure d'accompagnement, les locataires ont reçu un courrier faisant référence aux recommandations de la Confédération en matière d'économies d'énergie et leur indiquant la possibilité d'augmenter volontairement les acomptes.

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 Manager Association Schweiz (AMAS).

Pour les surfaces de référence énergétique (SRE), nous utilisons les valeurs effectivement disponibles (p. ex. du permis de construire des cantons, de la liste des bâtiments Minergie, du certificat énergétique, etc.). Quant aux immeubles pour lesquels il n'existe pas de valeurs mesurées, les SRE sont dérivés des surfaces locatives (SL) et des facteurs de multiplication selon la Real Estate Investment Data Association (REIDA)¹. Le taux de couverture des données collectées, mesuré par rapport à la surface totale de l'ensemble des constructions terminées, s'élève à 100%². La SRE agrégée des constructions terminées s'élève à 56 645 m².

Les données de consommation d'énergie ont été collectées par les gérants immobiliers concernés sur la base des factures fournisseurs des sociétés d'approvisionnement et des valeurs des compteurs qui y figurent. La période de référence pour les indicateurs environnementaux couvre la période allant du 1er octobre 2020 au 30 septembre 2021. Tous les indicateurs environnementaux publiés dans le rapport annuel ont été calculés, vérifiés et soumis à un examen de plausibilité par pom+Consulting AG.

CONSOMMATION D'ÉNERGIE, MIX ÉNERGÉTIQUE ET ÉMISSIONS DE CO₂

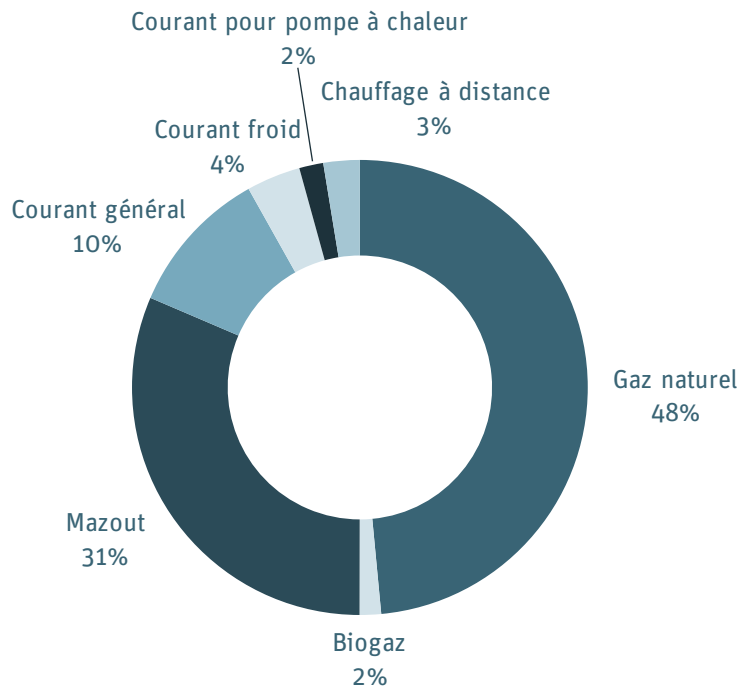
INDICATEURS	Unité	Oct. 2020 - Sept. 2021
Nombre d'immeubles	Pièce	18
Surface de référence énergétique	m ²	56 645
Part de la surface de référence énergétique certifiée Minergie	%	4.8
Emissions de CO ₂ en valeur absolue	kg	809 665
Consommation totale d'énergie en valeur absolue	kWh	3 686 881
Consommation électrique des parties communes en valeur absolue	kWh	384 820
Gaz naturel en valeur absolue	kWh	1 844 377
Mazout en valeur absolue	kWh	1 158 268
Chauffage à distance en valeur absolue	kWh	141 505
Électricité Réfrigération absolue	kWh	94 997
Electricité des pompes à chaleur en valeur absolue	kWh	62 914
Exportation PV en valeur absolue	kWh	1 292
Eau	m ³	30 937

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

² Sont prises en compte toutes les constructions terminées selon l'inventaire des biens qui ont été achetées avant la date de référence du 30.09.2021.

La consommation totale d'énergie¹ – hors électricité locative – des constructions terminées du groupe de placement Swiss Real Estate s'élève à 3 687 MWh au cours de la période considérée. Les émissions cumulées de CO₂ s'élèvent à 810 t, dont 710 t d'émissions Scope 1 (gaz naturel, mazout, biogaz) et 100 t d'émissions Scope 2 (électricité, chauffage urbain)². 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.

MIX ÉNERGÉTIQUE



INTENSITÉ DE CO₂ ET INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE

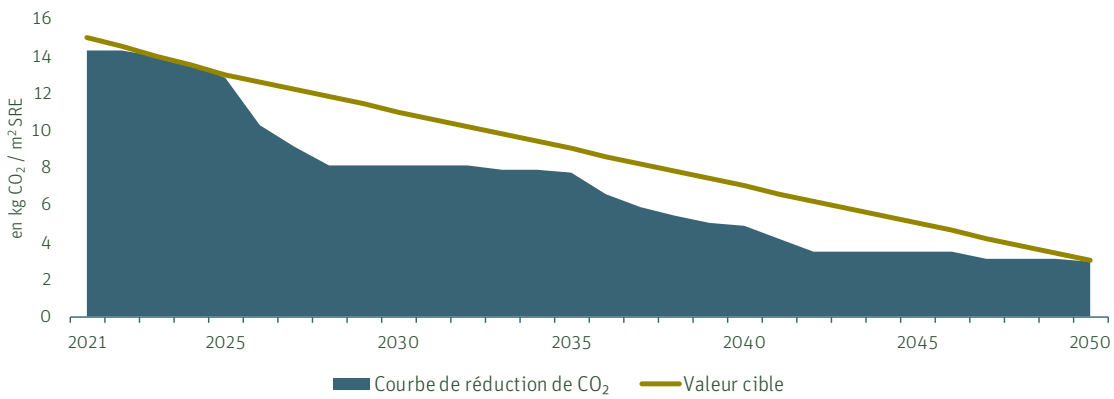
Nous visons l'objectif de zéro émission nette de CO₂, conformément à l'accord de Paris sur le climat. Les feuilles de route de réduction du portefeuille immobilier prévoient, pour l'intensité énergétique et l'intensité de CO₂, des valeurs cibles de respectivement 40 kWh/m² SRE et 3 kg CO₂/m² SRE d'ici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

¹ Corrigée des intempéries avec degrés-jours de chauffage (DJC)

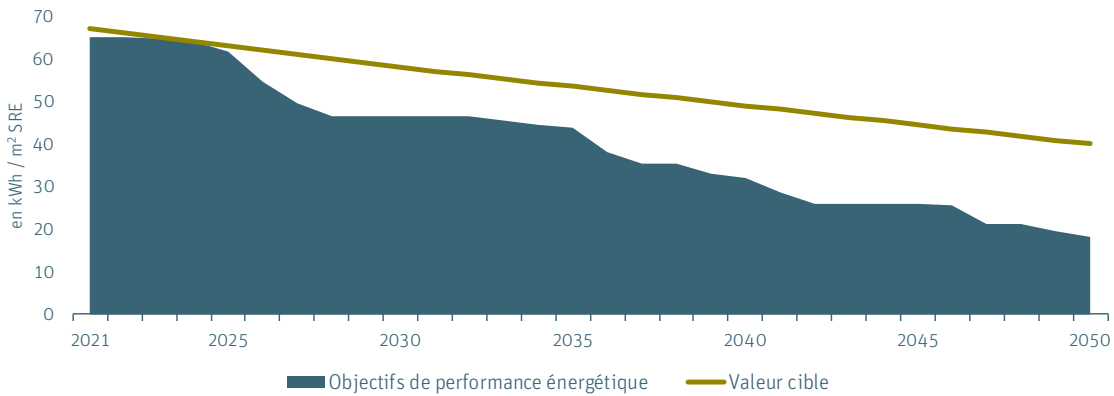
² Facteurs de conversion (pom+Consulting) en kg CO₂ par kWh: gaz naturel = 0.2044 / biogaz = 0.079 / mazout = 0.294 / électricité = 0.1497 / chauffage urbain = 0.1153

Au cours de l'exercice, les valeurs effectives du portefeuille immobilier ont été de 65 kWh/m² SRE et de 14 kg CO₂/m² SRE, ce qui représente une amélioration par rapport à l'année précédente (67 kWh/m² SRE et 15 kg CO₂/m² SRE). De même, les valeurs effectives de l'intensité énergétique et de l'intensité de CO₂ sont inférieures aux valeurs cibles des feuilles de route de réduction.

FEUILLE DE ROUTE DE RÉDUCTION DE L'INTENSITÉ DE CO₂



FEUILLE DE ROUTE POUR LA RÉDUCTION DE L'INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE



PROJETS DE CONSTRUCTION DURABLES**WINTERTHOUR, HIRSCHWEG 33/35 (PROJET DE DÉVELOPPEMENT LIVRÉ)**

Les premières occupations des immeubles certifiés Minergie ont eu lieu en juillet 2022. Dans le même temps, l'immeuble a été transféré dans le portefeuille. La surface de référence énergétique (SRE) de 3 120 m² est chauffée par une pompe à chaleur géothermique. D'une puissance de 39 kWp (kilowatt-pic), l'installation photovoltaïque sur le toit fournit de l'électricité pour le fonctionnement de la pompe à chaleur en optimisant la consommation propre. Grâce à la solution d'autoconsommation de la centrale électrique locale, les locataires bénéficient également de leur propre énergie solaire produite par le toit. L'installation de base pour les stations de recharge des véhicules électriques couvre 100% des places de stationnement dans le parking souterrain et peut être complétée en continu par des stations de recharge si nécessaire.

**MURI, KLOSTERFELDSTRASSE 36/38/40A-C (PROJET DE DÉVELOPPEMENT)**

Situé à proximité du centre-ville, le nouveau complexe résidentiel de la Klosterfeldstrasse à Muri jouxte la rivière renaturée Bünz. L'approvisionnement en chaleur est assuré par une pompe à chaleur d'eaux souterraines. L'installation photovoltaïque d'une puissance de 161 kWp alimente les locataires et les stations de recharge du garage en électricité solaire provenant directement du toit. L'installation de base pour l'infrastructure de recharge dessert toutes les places de stationnement dans le garage. Les premiers emménagements des appartements sont prévus pour le quatrième trimestre 2022.

FRAUENFELD, KEHLHOFSTRASSE/BAHNHOFSTRASSE (PROJET DE DÉVELOPPEMENT)

Dans le centre de Frauenfeld, un nouveau bâtiment comprenant 34 logements et 2 unités commerciales est en construction. Une installation photovoltaïque d'une puissance de 76 kWp est prévue sur le toit. Une pompe à chaleur géothermique alimente les pièces en chauffage. Par ailleurs, les locataires bénéficient d'une solution d'autoconsommation de la centrale électrique locale, qui leur fournit de l'électricité durable produite sur place. 100% des places de stationnement du parking souterrain sont équipées de stations de recharge alimentées par une installation de base. Les premières occupations des biens locatifs sont prévues pour l'été 2023.

ZURICH, WESTSTRASSE 145 (REPOSITIONNEMENT)

Le bâtiment du quartier en plein essor de Wiedikon sera entièrement rénové et agrandi de deux étages. Des fenêtres à haut rendement énergétique vont être installées aux étages existants et la distribution de chaleur va être rénovée. L'ajout des nouveaux étages sera réalisé au moyen d'éléments à base de bois et répondra aux exigences actuelles en matière d'efficacité énergétique.

Modèle commercial et organisation

CENTRE DE COMPÉTENCES POUR LES INSTITUTIONS DE PRÉVOYANCE

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

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

INFORMATIONS D'ORDRE GÉNÉRAL

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

ENGAGEMENT EN MATIÈRE D'INVESTISSEMENT

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

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



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

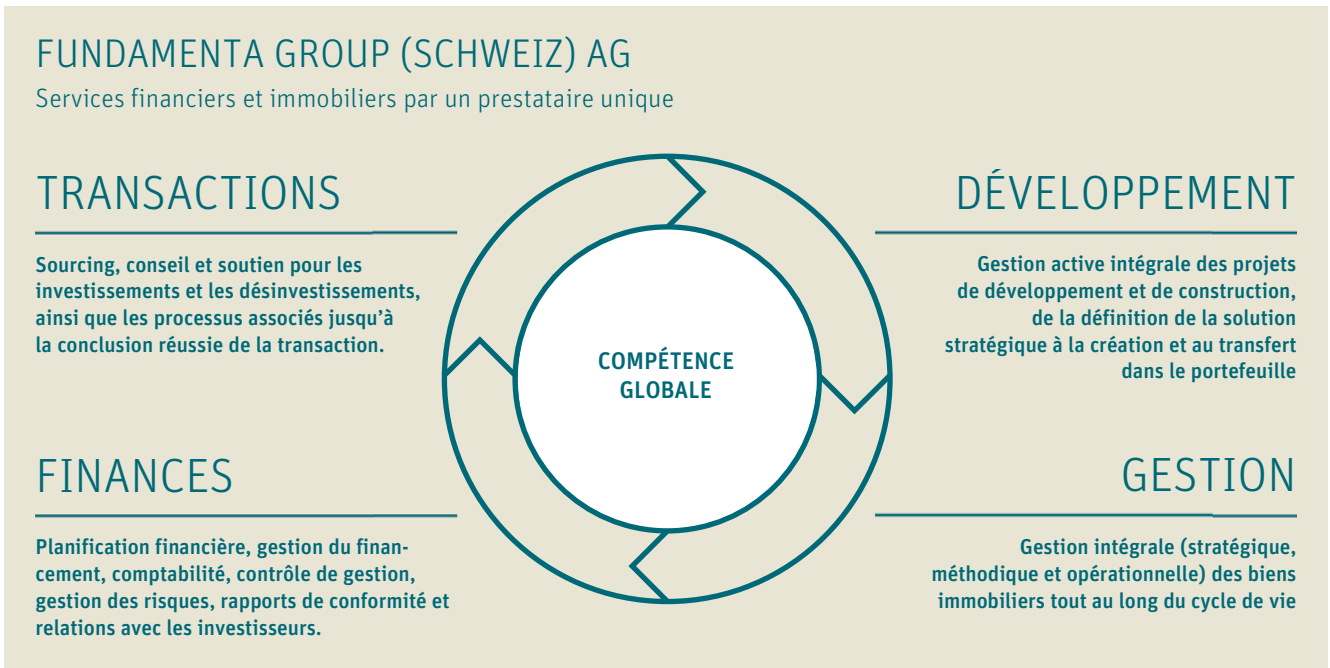
CONSEIL DE FONDATION

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, responsable de la gestion immobilière de la ville de Lucerne, anciennement directeur de la HEV Lucerne et gestionnaire immobilier de longue date de la caisse de pension de Lucerne, et 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. En tant qu'organe suprême de la Fondation, le conseil de fondation supervise la direction et prend toutes les décisions d'investissement.

DIRECTION ET GESTION D'ACTIFS

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

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



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 partenaires extérieurs sont chargés de la gestion des biens, ce qui garantit une supervision et un suivi étroits. Les services de gestion immobilière ont un impact sur les coûts d'exploitation et de gestion ainsi que sur les revenus des biens immobiliers et influencent directement l'évolution du rendement.

FINANCES

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

Groupe de placement Swiss Real Estate

VUE D'ENSEMBLE

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

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

Le groupe de placement a débuté ses activités opérationnelles en juin 2019, ce qui signifie que le portefeuille est encore en phase de constitution. Son expansion continue est assurée par l'acquisition de biens immobiliers conformes à la stratégie. A la fin du troisième exercice (30 septembre 2022), la valeur au bilan du portefeuille immobilier se monte à CHF 431.5 millions répartis sur 30 biens. Les biens immobiliers sont largement répartis dans toute la Suisse. La quote-part résidentielle basée sur les revenus locatifs nets prévisionnels se monte à 72.1% (pro forma, y compris les repositionnements, les nouvelles constructions [clé en main] et les développements; à la valeur de marché estimée à l'achèvement des travaux).

VALEURS CIBLES STRATÉGIQUES

QUOTE-PART RÉSIDENTIELLE

Des revenus locatifs totaux

MIN. 60%

COEFFICIENT D'ENDETTEMENT

MAX. 33%

RENDEMENT DE PLACEMENT PAR AN

3.0–4.0%

TER_{ISA} GAV PAR AN

MAX. 0.60%

Comptes annuels

Exercice 2021|2022

Groupe de placement Swiss Real Estate

Bilan 23

Compte de résultat 24

Fundamenta Group Investment Foundation

Comptes annuels 26

Annexes

Annexes aux comptes annuels 27

Rapport de l'organe de révision 32

Bilan

En milliers de CHF	Annexes	30.09.2022	30.09.2021
ACTIFS			
Disponibilités		524	873
Créances à court terme		1 353	2 005
Comptes de régularisation de l'actif		106	37
FONDS DE ROULEMENT		1 984	2 915
Constructions commencées (y compris terrains)	1	22 800	25 440
Constructions terminées (y compris terrains)	2	408 685	268 934
IMMOBILIER		431 485	294 374
FORTUNE TOTALE		433 469	297 290
PASSIFS			
Engagements à court terme		2 296	1 657
Comptes de régularisation du passif		965	560
Dettes hypothécaires (y compris autres prêts et crédits à intérêt)	3	8 566	45 980
Impôts latents		550	371
FONDS EMPRUNTÉS		12 376	48 568
FORTUNE NETTE		421 094	248 722
PARTS			
Nombre de parts en circulation au début de la période sous revue		227 375	97 619
Variation durant l'exercice sous revue – souscriptions		140 119	129 756
Variation durant l'exercice sous revue – reprises		-	-
NOMBRE DE PARTS À LA FIN DE LA PÉRIODE SOUS REVUE		367 494	227 375
VALEUR D'INVENTAIRE			
Valeur en capital par part en CHF		1 108.21	1 065.75
Produit net de l'exercice comptable par part en CHF		37.64	28.13
Valeur d'inventaire par part avant distribution en CHF		1 145.85	1 093.88
Distribution en CHF		-	-
VALEUR D'INVENTAIRE PAR PART APRÈS DISTRIBUTION EN CHF		1 145.85	1 093.88
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE			
Fortune nette au début de l'exercice comptable		248 722	102 889
Souscriptions		158 538	139 437
Reprises		-	-
Distributions		-	-
Résultat global de l'exercice		13 834	6 396
FORTUNE NETTE À LA FIN DE L'EXERCICE		421 094	248 722

Compte de résultat

En milliers de CHF	Annexes	01.10.2021- 30.09.2022	01.10.2020- 30.09.2021
Revenu locatif prévisionnel (net) (y compris charges non détachées)		11 288	6 106
Perte de produit sur locaux vides		-178	-83
Pertes d'encaissement sur loyers et créances de charges		-9	-
REVENU LOCATIF NET	4	11 101	6 023
Maintenance		-662	-284
ENTRETIEN DES IMMEUBLES		-662	-284
Frais d'approvisionnement et d'élimination, taxes		21	16
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables		-134	-72
Pertes sur créances, variations de ducroires		-3	54
Assurances		-122	-78
Honoraires de gestion		-388	-198
Frais de location et de publication d'annonces		-39	-19
Impôts et taxes		-79	-63
Autres charges d'exploitation		-99	-
CHARGES D'EXPLOITATION		-843	-360
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		9 595	5 379
AUTRES REVENUS	5	1 201	1 046
Intérêts hypothécaires		-52	-8
Autres intérêts passifs		-3	-2
FRAIS DE FINANCEMENT		-55	-10
Frais d'estimation et de révision		-114	-91
Autres frais d'administration	6	-1 500	-813
FRAIS D'ADMINISTRATION		-1 614	-904
Participation des souscripteurs aux revenus courus		3 784	2 634
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus		-	-
PRODUIT/FRAIS DES MUTATIONS DE PARTS		3 784	2 634
PRODUIT NET DE L'EXERCICE COMPTABLE		12 912	8 146
GAINS/PERTES EN CAPITAL RÉALISÉ(E)S		-	-
RÉSULTAT RÉALISÉ		12 912	8 146
Gains/pertes en capital non réalisé(e)s		4 885	965
Compensation produit frais des mutations de parts		-3 784	-2 634
Variations impôts latents		-179	-81
GAINS/PERTES EN CAPITAL NON RÉALISÉ(E)S		922	-1 750
RÉSULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE COMPTABLE		13 834	6 396

En milliers de CHF	Annexes	01.10.2021- 30.09.2022	01.10.2020- 30.09.2021
DISTRIBUTION ET UTILISATION DU RÉSULTAT			
Produit net de l'exercice comptable		12 912	8 146
Report de l'exercice précédent		-	-
MONTANT DISPONIBLE POUR LA DISTRIBUTION		12 912	8 146
Montant prévu pour la distribution		-	-
Revenus conservés à des fins de réinvestissement		12 912	8 146
REPORT À NOUVEAU		-	-

Comptes annuels de Fundamenta Group Investment Foundation

En milliers de CHF	01.10.2021– 30.09.2022	30.09.2021
BILAN		
ACTIFS		
Disponibilités	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
	01.10.2021– 30.09.2022	01.10.2020– 30.09.2021
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 1er juillet 2019 (bien commercial à Allschwil).

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

STATUTS ET RÈGLEMENTS

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

ORGANISATION

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

Conseil de fondation

NOM	Fonction	Activité professionnelle
Dr Wolf S. Seidel	Président	Avocat Propriétaire de Seidel & Partner
Alex Widmer	Vice-président	Directeur de la HEV Lucerne et de HEV Immo AG
Prof. Dr John Davidson	Membre	Responsable de la gestion immobilière de la ville de Lucerne

Direction

NOM	Fonction	Activité professionnelle
Daniel Kuster	Directeur	CEO de Fundamenta Group (Schweiz) AG
Thomas Hiestand	Directeur adjoint (jusqu'au 12.2021)	CFO de Fundamenta Group (Schweiz) AG
Christian Gätzi	Directeur adjoint (à partir de 01.2022)	CFO de Fundamenta Group (Schweiz) AG

Direction et Advisory

Fundamenta Group (Schweiz) AG, Zoug

Organe de révision

PricewaterhouseCoopers AG, Zurich

Banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Experts en estimation

Wüest Partner AG, Zurich

Autorité de surveillance

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

Administration des biens en propriété directe

Adimmo AG, Bâle
Ambassador Immobilien und Verwaltung AG, Baden
Centerio AG, Zoug
Goldinger Immobilien AG, Saint-Gall
IT3 Treuhand + Immobilien AG, Schaffhouse
PRIVERA AG, Gümülden
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 2022.

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 no 1 « Calcul et publication des indices des groupes de placement immobilier investissant directement en Suisse » du 1er septembre 2016). Les comptes annuels fournissent une image fidèle de la fortune, des finances et des revenus (true and fair view).

PRINCIPES DE COMPTABILITÉ ET D'ÉVALUATION

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

PRINCIPES COMPTABLES

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

PRINCIPES GÉNÉRAUX D'ÉVALUATION

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

ÉVALUATION DES BIENS IMMOBILIERS

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

Les constructions commencées (projets de développement) sont des propriétés dont la phase de développement, de planification ou de construction peut s'étendre sur plusieurs années, avec l'intention de les utiliser ultérieurement en tant que biens existants (constructions terminées). Ces projets de développement sont inscrits au bilan au coût d'investissement effectif moins toute perte de valeur identifiable. Ils sont comptabilisés à leur valeur de marché à partir de la date à 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 toutes choses étant égales par ailleurs.

Les revenus de l'exercice 2021/2022 seront réinvestis.

1. CONSTRUCTIONS COMMENCÉES (Y C. TERRAINS)

En juillet 2022, le projet de développement Winterthur Hirschweg (ancienement Grünmattstrasse) 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 24 710 kCHF (année précédente: 15 250 kCHF, voir inventaire des biens page 10). Le projet de développement de la Klosterfeldstrasse à Muri a été acquis le 1er décembre 2020 et est inscrit au bilan à la juste valeur de 22 800 kCHF (10 190 kCHF). L'immeuble en développement a été évalué par l'expert immobilier à la date du bilan (voir attestation de Wüest Partner, page 12). Le groupe de placement Swiss Real Estate ne comprenait aucun autre projet de développement à la date.

2. CONSTRUCTIONS TERMINÉES (Y C. TERRAINS)

Les constructions terminées (y compris les terrains) correspondent aux biens immobiliers existants, y compris les repositionnements, totalisant une valeur de marché évaluée à 405 762 kCHF (année précédente: 266 120 kCHF). Les deux repositionnements de la Nussbaumstrasse et de la Weststrasse à Zurich sont évalués à une valeur de marché de 12 020 kCHF et 10 290 kCHF, respectivement, et étaient entièrement libérés de leurs

locataires à la date de clôture du bilan. Un acompte de 2 923 kCHF, y compris les coûts de transaction, a été comptabilisé au titre du nouveau projet de construction de la Kehlhofstrasse/Bahnhofstrasse à Frauenfeld, assorti d'une option de reprise de ce projet clé en main à l'achèvement en contrepartie du versement du montant restant (voir les engagements éventuels, page 30). Le projet est comptabilisé à hauteur du montant de l'avance, y compris les coûts de transaction, au poste Constructions terminées. Tous les biens en portefeuille, à l'exception de l'acompte pour la Kehlhofstrasse/Bahnhofstrasse à Frauenfeld, ont été évalués par l'expert immobilier à la date du bilan (voir attestation de Wüest Partner, page 12).

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

A la date du bilan, le groupe de placement Swiss Real Estate comptait des engagements hypothécaires à court terme (financements SARON) de 2 500 kCHF (année précédente: 45 980 kCHF), qui sont reconduits en permanence. En outre, à la date de clôture du bilan, il existait une hypothèque à taux fixe d'un montant de 6 066 kCHF avec une échéance fixe jusqu'en 2032. Il n'y a pas d'obligation de remboursement extraordinaire pour ces prêts garantis par des gages immobiliers. A la date de clôture du bilan, le taux d'intérêt moyen sur les dettes hypothécaires s'élevait à 0.78% (0.02%) pour une durée de 6.75 ans (0.25 an).

Fundamenta Group Investment Foundation a conclu des contrats de crédit cadres (non engagés) de 100 000 kCHF chacun avec les Banques cantonales de Bâle et de Lucerne, et de 50 000 kCHF avec la Banque cantonale de Zurich. Les conditions de ces contrats de crédit cadres correspondent aux taux standard du marché. La valeur comptable des actifs mis en gage s'élevait à 17 293 kCHF (année précédente: 114 485 kCHF). Les engagements financiers d'un montant total de 8 566 kCHF (45 980 kCHF) sont garantis par des contrats hypothécaires (cédules hypothécaires).

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

4. REVENUS LOCATIFS NETS

Les revenus locatifs prévisionnels (nets) de 11 288 kCHF (année précédente: 6 106 kCHF) 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 2021/2022, il n'y a pas eu de revenus locatifs issus de contrats de location à durée déterminée pour les constructions commencées (projets de développement) qui ont été comptabilisés comme revenus locatifs prévisionnels (nets).

Le revenu locatif net de 11 101 kCHF (année précédente: 6 023 kCHF) correspond aux revenus locatifs prévisionnels moins le manque à gagner. Les pertes de produit sur locaux vides se sont élevées à 178 kCHF (83 kCHF) sur la période considérée. En outre, des pertes d'encaissement de 9 kCHF (0 kCHF) ont été comptabilisées, soit un taux de perte sur loyer de 1.66% (1.36%).

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 1 189 kCHF (année précédente: 1 046 kCHF) nets, déduction faite des coûts de distribution, des intérêts intercalaires inscrits à l'actif du bilan de 1.1 kCHF (0.5 kCHF) et des autres revenus totalisant 10.5 kCHF (0.4 kCHF).

6. AUTRES FRAIS D'ADMINISTRATION

Les autres frais d'administration se composent comme suit.

En milliers de CHF	01.10.2021– 30.09.2022	01.10.2020– 30.09.2021
Rémunération de base de Fundamenta Group (Schweiz) AG	1 187	609
Autres frais d'administration	313	204
TOTAL DES AUTRES FRAIS D'ADMINISTRATION	1 500	813

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

Les autres frais d'administration comprennent, entre autres, les honoraires du conseil de fondation (pas d'honoraires pour les représentants de la fondatrice jusqu'en décembre 2020), les frais de la banque dépositaire, de la couverture d'assurance, de l'organe de révision, des estimations, de l'assemblée des investisseurs et des conseils juridiques.

7. TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES

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

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

8. ENGAGEMENTS CONDITIONNELS

A la date du bilan, il existait des engagements conditionnels liés au nouveau projet de construction de la Kehlhofstrasse/Bahnhofstrasse à Frauenfeld acquis le 3 février 2021 (voir Constructions terminées, page 29). Pour autant

que le projet soit achevé et remis conformément au contrat et sans défaut au plus tard le 14 juillet 2023, 20 755 kCHF seront dus au titre du paiement du solde du prix d'achat.

9. DIRECTIVES D'INVESTISSEMENT

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

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

10. INDICES CAFP/KGAST

	30.09.2022 (période 01.10.2021– 30.09.2022)	30.09.2021 (période 01.10.2020– 30.09.2021)
NAV		
Nombre de parts	367 494	227 375
NAV par part (groupe de placement) en CHF	1 145.85	1 093.88
INDICES OBLIGATOIRES CAFP/KGAST		
Taux de perte sur loyer	1.66%	1.36%
Coefficient d'endettement	1.99%	15.62%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	82.72%	91.68%
Quote-part des charges d'exploitation		
TER _{ISA} (GAV)	0.54%	0.55%
TER _{ISA} (NAV)	0.66%	0.66%
Rendement des fonds propres (ROE)	3.40%	2.64%
Rendement du capital investi (ROIC)	3.77%	3.19%
Rendement sur distribution	0.00%	0.00%
Coefficient de distribution	0.00%	0.00%
Rendement de placement	4.75%	3.78%
INDICES FACULTATIFS CAFP		
Rendement net des constructions terminées ¹	2.82%	3.39%
Quote-part des fonds empruntés	2.86%	16.34%
Durée résiduelle des contrats de bail fixes (WAULT, années)	4.4	4.7
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés (années)	6.75	0.25
Rémunération des financements par fonds empruntés	0.78%	0.02%

¹ Revenus locatifs annualisés selon KGAST. Calcul de l'indicateur de l'année précédente adapté à des fins de comparaison. Valeur publiée l'année précédente au 30.09.2021: 2.02%

Ces indices sont basés sur la Directive CAFP no 1 du 1er septembre 2016 relative au calcul et à la publication des indices des groupes de placement immobilier détenus directement en Suisse.

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

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

GROUPE DE PLACEMENT SWISS REAL ESTATE (CHS PP)	Depuis le lance- ment	1 an (par an)	5 ans (par an)	10 ans (par an)
Volatilité (rendement de placements)	0.82%	0.97%	n/a	n/a
Performance	14.59%	4.75%	n/a	n/a

Pour évaluer la volatilité, on utilise l'écart-type du rendement de 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	30.09.2022 (période 01.10.2021– 30.09.2022)	30.09.2021 (période 01.10.2020– 30.09.2021)
Taux d'actualisation moyen (pondéré – réel)	2.51%	2.70%
Fourchette de taux d'actualisation (réel)	1.70% – 3.40%	1.95% – 3.50%

Pour de plus amples informations sur l'évaluation, veuillez consulter l'attestation de l'expert immobilier Wüest Partner, page 12

12. ENGAGEMENTS DE CAPITAUX OUVERTS

A la date de clôture du bilan, le groupe de placement Swiss Real Estate ne comptabilisait aucun engagement de capital ouvert (année précédente: 158 538 KCHF). En ce qui concerne la quatrième augmentation de capital, nous renvoyons au point 14 "Événements postérieurs à la date de clôture du bilan" sur cette même page.

13. RESTITUTIONS ET INDEMNITÉS DE DISTRIBUTION ET DE GESTION

Fundamenta Group Investment Foundation n'a effectué ou reçu aucune restitution au cours de l'exercice financier 2021/2022. Elle verse des commissions conformément au Prospectus et au Règlement sur les commissions et dépenses du groupe de placement Swiss Real Estate. Aucune indemnité spécifique au titre de la distribution ou de la gestion n'est versée, sauf en cas d'appels de capitaux. Une commission de distribution de 0.25% sur les appels de capitaux a été versée directement à Fundamenta Group (Schweiz) AG.

14. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE DU BILAN

Le 3 octobre 2022, Fundamenta Group Investment Foundation a repris un autre projet de développement à Reinach AG assorti d'un acompte de 1 925 kCHF.

Au terme de la période de souscription, le 31 octobre 2022, Fundamenta Group Investment Foundation a pu clôturer avec succès la quatrième levée de capitaux avec des engagements de capitaux ouverts d'un montant de 114 180 millions de CHF. La base d'investisseurs s'est élargie et compte désormais 138 institutions de prévoyance.

Le conseil de fondation de Fundamenta Group Investment Foundation a approuvé ce rapport annuel 2021/2022 le 16 novembre 2022. Le conseil de fondation soumet le rapport annuel 2021/2022 avec son contenu actuel et sous sa forme actuelle à l'assemblée des investisseurs de Fundamenta Group Investment Foundation le 14 décembre 2022 pour résolution et approbation.

Rapport de l'organe de révision

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

Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels

En notre qualité d'organe de révision, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Fundamenta Group Investment Foundation, 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 ainsi que l'annexe (pages 10 à 11 et pages 23 à 31) pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2022.

Responsabilité du Conseil de fondation

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions légales, à l'acte de fondation et aux règlements, incombe au Conseil de fondation. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil de fondation est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

Responsabilité de l'organe de révision

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour fonder notre opinion d'audit.

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2022 sont conformes à la loi suisse, à l'acte de fondation et aux règlements.

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.

Rapport sur d'autres dispositions légales et réglementaires

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément (art. 9 OFP) et d'indépendance (art. 34 OPP 2) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Nous avons également procédé aux vérifications prescrites aux art. 10 OFP et 35 OPP 2.

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 vérifié:

- si l'organisation et la gestion étaient conformes aux dispositions légales et réglementaires et s'il existait un contrôle interne adapté à la taille et à la complexité de l'institution;
- si les placements étaient conformes aux dispositions légales, statutaires et réglementaires, ainsi qu'aux directives de placement;
- si 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 des liens d'intérêts étaient suffisamment contrôlés par l'organe suprême;
- si les indications et informations exigées par la loi avaient été communiquées à l'autorité de surveillance;
- si les actes juridiques passés avec des personnes proches qui nous ont été déclarés garantissaient les intérêts de la Fondation de placement.

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

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

PricewaterhouseCoopers AG

Raffael Simone
Expert-réviseur
Réviseur responsable

Wilhelm Wald
Expert-réviseur

Zürich, 22 novembre 2022



SUISSE ORIENTALE



SUISSE DU NORD-OUEST



ZURICH



SUISSE CENTRAL



RÉGION LÉMANIQUE



ESPACE MITTELLAND



Mentions légales

Directeur de publication

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

Direction de projet

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

Concept | Design | Production

Linkgroup AG, Zurich
www.linkgroup.ch

Clause de non-responsabilité

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

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

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

Fundamenta Group Investment Foundation

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

FUNDAMENTA | GROUP
INVESTMENT FOUNDATION