

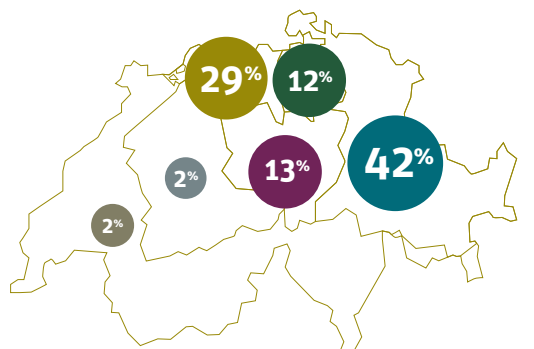
# rapport annuel 2020|2021

FUNDAMENTA GROUP INVESTMENT FOUNDATION  
FONDATION DE PLACEMENT

# INFORMATIONS CLÉS – PORTEFEUILLE IMMOBILIER

## PAR RÉGION

revenus locatifs nets prévisionnels<sup>1</sup>



Zurich Suisse du Nord-Oues Suisse orientale  
Espace Mittelland Région lémanique Suisse centrale

## QUOTE-PART RÉSIDENTIELLE

Revenu locatif prévisionnel (net)<sup>1</sup>

# 64.9%

## TAUX DE PERTE SUR LOYER

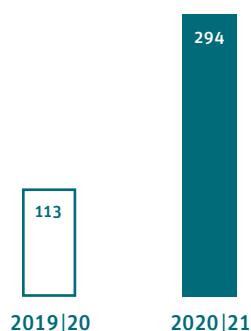
# 1.4%

## WAULT<sup>2</sup>

# 4.7 ANS

## IMMOBILIER

Valeur de bilan en mio. de CHF



## IMMEUBLES

Nombre

# 16

Propriétés immobilières

# 2

Repositionnements

# 1

Nouvelle construction  
(clé en main)

# 2

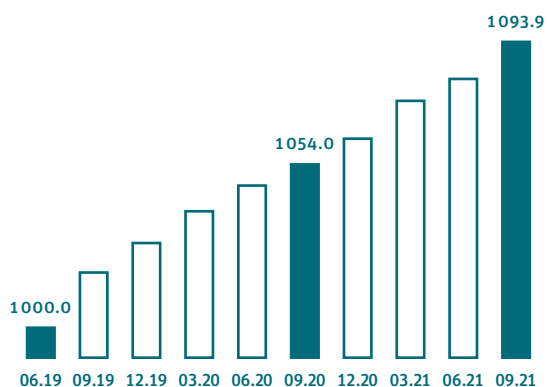
Développements

<sup>1</sup> Incl. développements et nouvelles constructions (pro forma)

<sup>2</sup> Weighted average unexpired lease term – durée moyenne pondérée des contrats de location en cours

# INFORMATIONS CLÉS – FINANCES

## NAV PAR PART en CHF



## RENDEMENT DE PLACEMENTS

3.8%

## TER<sub>ISA</sub> (GAV)



## COEFFICIENT D'ENDETTEMENT

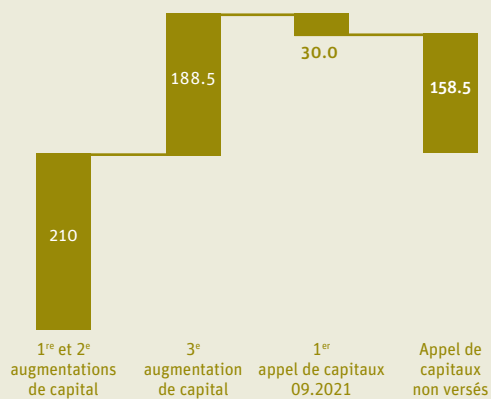
15.6%

## NOMBRE D'INSTITUTIONS DE PRÉVOYANCE

120

## ENGAGEMENTS ET APPELS DE CAPITAUX

en mio. de CHF



# QUELQUES CHIFFRES CLÉS

	<b>30.09.2021</b> <b>(01.10.2020–30.09.2021)</b>	<b>30.09.2020</b> <b>(24.06.2019–30.09.2020)</b>
Nombre de parts	227 375	97 619
NAV par part (groupe de placement) en CHF	1 093.88	1 053.99
Taux de perte sur loyer	1.36%	3.75%
Coefficient d'endettement	15.62%	8.67%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	91.68%	86.75%
TER <sub>ISA</sub> (GAV) <sup>1</sup>	0.55%	0.98% <sup>2</sup>
TER <sub>ISA</sub> (NAV) <sup>3</sup>	0.66%	1.26 % <sup>2</sup>
Rendement des fonds propres (ROE)	2.64%	1.85% <sup>4</sup>
Rendement du capital investi (ROIC)	3.19%	2.85% <sup>4</sup>
Rendement sur distribution	0.00%	0.00%
Coefficient de distribution	0.00%	0.00%
Rendement de placements	3.78%	4.26% <sup>4</sup>
Rendement net des constructions terminées	2.02%	3.09%
Quote-part des fonds empruntés	16.34%	9.89%
WAULT (années)	4.70	2.71
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés (années)	0.25	0.23
Rémunération des financements par fonds empruntés	0.02%	0.05%

<sup>1</sup> Total Expense Ratio Portefeuille collectif immobilier de fondations de placement (Gross Asset Value)

<sup>2</sup> Hors frais de constitution|annualisé

<sup>3</sup> Total Expense Ratio Portefeuille collectif immobilier de fondations de placement (Net Asset Value)

<sup>4</sup> Annualisé

# Contenu

<b>06</b>	Le mot du président du conseil de fondation
<b>07</b>	Rapport de la direction
<b>09</b>	Inventaire des biens du groupe de placement Swiss Real Estate
<b>10</b>	Rapport des experts en estimation
<b>12</b>	Rapport sur la durabilité
<b>20</b>	Modèle commercial et organisation
<b>22</b>	Groupe de placement Swiss Real Estate
<b>24</b>	Comptes annuels du groupe de placement Swiss Real Estate
<b>27</b>	Comptes annuels de Fundamenta Group Investment Foundation
<b>28</b>	Annexes aux comptes annuels
<b>36</b>	Impressions
<b>40</b>	Mentions légales

## LE MOT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE FONDATION

Chers investisseurs,

« Quand vient le temps où l'on pourrait, celui où l'on peut est passé. » Cette citation de Marie von Ebner-Eschenbach, écrivaine morave autrichienne du XIX<sup>e</sup> siècle, résume assez bien la question de savoir s'il y a lieu de construire quoi que ce soit dans le contexte actuel marqué par l'incertitude. Fondée en février 2019, Fundamenta Group Investment Foundation a prouvé lors de son deuxième exercice qu'elle en est capable. Cela se retrouve dans les impressionnants résultats de l'exercice, la troisième augmentation de capital réussie ainsi que la haute qualité du portefeuille immobilier.

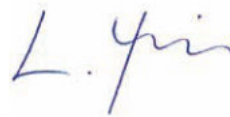
Au cours de l'exercice, la Fondation de placement a généré des revenus locatifs de 6.02 millions de CHF (10.13 millions de CHF en annualisé) et dégagé un rendement de placements de 3.78%, un résultat honorable, compte tenu du contexte de marché actuel. Dans le cadre de sa troisième augmentation de capital en septembre 2021, Fundamenta Group Investment Foundation est parvenue à largement dépasser son volume cible défini initialement de 150 millions de CHF, en engrangeant une augmentation de ses fonds propres de 189 millions de CHF. Le groupe d'investisseurs s'est élargi, passant de 79 l'année précédente à 120 institutions de prévoyance. Au 30 septembre 2021, le portefeuille comprenait déjà 21 immeubles d'une valeur de 294.37 millions de CHF, soit une augmentation de la valeur du portefeuille d'environ 160% sur un an.

Il s'agit désormais d'investir le capital frais dans des biens et des projets aux perspectives durables et de poursuivre la croissance. Toutefois, le conseil de fondation est conscient que le contexte de marché demeure très difficile. L'excédent massif de demande de biens de qualité entraîne une hausse des prix et une baisse des rendements. L'identification de biens et de projets conformes à notre stratégie nécessite une connaissance appro-

fondie du marché, un savoir-faire éprouvé et un sens aigu de la mesure. En effet, le marché ne laisse souvent qu'une faible marge de manœuvre. Le conseil de fondation et la direction soumettent donc le portefeuille à des analyses de sensibilité régulières et suivent de près l'évolution des placements dans l'éventualité d'un revirement des conditions de marché. Tant en ce qui concerne le développement des immeubles en portefeuille que les nouveaux projets de construction, le conseil de fondation se fonde sur des critères de durabilité orientés vers l'avenir fournis par la plateforme de Fundamenta Group.

Compte tenu de l'expansion de la Fondation de placement, le conseil de fondation devra être élargi à moyen terme. Outre l'élargissement des compétences d'expertise disponibles au sein du conseil, l'objectif sera également de renforcer la diversité.

Le conseil de fondation et la direction tiennent à exprimer leurs sincères remerciements aux investisseurs actuels et nouveaux pour la confiance qu'ils leur accordent.



Dr Wolf S. Seidel  
Président du conseil de fondation



# RAPPORT DE LA DIRECTION

## UNE EXPANSION FRUCTUEUSE DANS UN CONTEXTE DE MARCHÉ DIFFICILE

Le deuxième exercice de Fundamenta Group Investment Foundation, fondée en février 2019, affiche des résultats très satisfaisants. Malgré un contexte difficile marqué par la pandémie et un marché exigeant, la Fondation de placement est parvenue à mener de front l'acquisition de neuf nouveaux biens: sept immeubles résidentiels à des emplacements attractifs, un projet de développement (résidentiel) et un bien commercial de premier plan à Frauenfeld (Allmendcenter).

Ce dynamisme de l'activité d'acquisitions a ouvert la voie à une troisième augmentation de capital en septembre 2021. Le volume cible de 150 millions de CHF a été largement dépassé avec un volume d'émission de 189 millions de CHF. Le groupe d'investisseurs a été élargi et compte aujourd'hui 120 institutions de prévoyance. Grâce au produit de cette émission, le portefeuille pourra s'étoffer à la fois de façon organique et par le biais de nouvelles acquisitions.

### PORTEFEUILLE

Au 30 septembre 2021, le portefeuille immobilier du groupe de placement Swiss Real Estate se composait de 18 immeubles existants et de deux projets de développement. En outre, un acompte a été versé pour l'achat d'un nouvel immeuble résidentiel. Il sera réceptionné clé en main à l'achèvement des travaux.

La valeur au bilan des 18 immeubles existants ainsi que des deux projets de développement à la Klosterfeldstrasse à Muri (AG) et am Hirschweg (anciennement Grünmattstrasse) à Winterthour, qui sont comptabilisés pour la première fois à la valeur marchande en raison de l'avancement des projets, s'élève à 294.37 millions de CHF (année précédente: 113.11 millions de CHF) à la date du bilan, y compris l'acompte versé pour le nouveau projet de construction susmentionné. La valeur marchande des immeubles en portefeuille et des projets de développement 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 2.70% (année précédente: 2.78%).

« **Importante expansion du portefeuille, faible taux de vacance, progression des projets de développement ou déploiement de la stratégie de durabilité: tous ces résultats montrent qu'il est possible d'atteindre des objectifs ambitieux même en période difficile.** »

Daniel Kuster, directeur



Daniel Kuster, Directeur

### CHIFFRES CLÉS FINANCIERS

L'expansion du portefeuille s'est traduite par une augmentation de 98% des revenus locatifs nets, qui ont atteint 6.02 millions de CHF (année précédente: 3.04 millions de CHF) au cours de l'exercice. Grâce à une gestion active, le taux de perte sur loyer s'établit à 1.36% (année précédente: 3.75%). Le coefficient d'endettement du groupe de placement et le TER<sub>ISA</sub> (GAV) se situaient tous deux dans les fourchettes cibles, à 15.62% (8.67% l'année précédente) et 0.55% (1.08% annualisé l'année précédente) respectivement.

Les revenus locatifs résidentiels ont une nouvelle fois bien résisté à la crise. De même, les loyers commerciaux n'ont été que marginalement affectés par les mesures de restriction imposées dans le cadre de la pandémie de COVID-19, d'où un très faible taux de perte sur loyer.

D'après la réévaluation du portefeuille immobilier au 30 septembre 2021, un gain en capital non réalisé de 0.96 million de CHF a été enregistré au cours de la période considérée, à comparer à la perte en capital non réalisée de 0.01 million de CHF de l'année précédente.

Comme l'année précédente, le résultat de l'exercice, en nette augmentation, de 6.40 millions de CHF (année précédente: 2.32 millions de CHF) est réinvesti. En fin d'exercice, la fortune nette se monte à 248.72 millions de CHF (année précédente: 102.89 millions de CHF), soit une valeur nette d'inventaire par part de 1093.88 CHF (année précédente: 1053.99 CHF). Le rendement de placements pour le deuxième exercice s'est établi à 3.78% (année précédente: 4.26% annualisé) et se situe donc dans la fourchette supérieure de l'objectif fixé.

### **PARTICIPATION À MEMBRE DE LA CAFP/KGAST**

En septembre 2021, Fundamenta Group Investment Foundation a été admise à la Conférence des Administrateurs de Fondations de Placement (CAFP). En tant que membre la CAFP, la Fondation de placement s'engage, entre autres, à respecter des exigences de transparence accrues en matière de coûts et de chiffres clés sur le rendement.

### **DURABILITÉ**

La durabilité occupe une place centrale au sein de la Fondation de placement depuis sa création. La stratégie de durabilité élaborée au cours de l'exercice 2020|21 définit des objectifs de durabilité spécifiques, en tenant compte de toutes les parties prenantes concernées. Sur ces bases, il a été possible d'évaluer l'état d'avancement de la réalisation de ces objectifs et des mesures concrètes ont ainsi pu être définies pour les atteindre. Le rapport sur la durabilité contient des explications et données spécifiques sur ce thème.

### **PERSPECTIVES**

Grâce à sa troisième augmentation de capital, la Fondation de placement dispose désormais de suffisamment de fonds pour développer le portefeuille immobilier conformément à sa stratégie. Le conseil de fondation et l'asset manager considèrent que, malgré un contexte de marché difficile, les objectifs de croissance seront atteints conformément aux valeurs cibles.



Thomas Hiestand, Directeur adjoint

« Le groupe de placement Swiss Real Estate affiche pour son 2<sup>e</sup> exercice des résultats très satisfaisants. »

Thomas Hiestand, directeur adjoint



# INVENTAIRE DES BIENS DU GROUPE DE PLACEMENT SWISS REAL ESTATE

Ville, adresse	Date d'acquisition	Valeur marchande en kCHF <sup>1</sup>	Quote-part du portefeuille en %	Revenus locatifs prévisionnels (nets) en kCHF <sup>2</sup>	Taux de perte sur loyer en %	Année de construction	Dernière rénovation <sup>3</sup>	Superficie du terrain en m <sup>2</sup>	SL <sup>4</sup> en m <sup>2</sup>
<b>CONSTRUCTIONS TERMINÉES (Y C. TERRAINS)</b>									
<b>PROPRIÉTÉS RÉSIDENTIELLES</b>									
Saint-Gall, Iddastrasse 46 48 50 52	13.12.19	6 551	2.23	257	1.49	1965	2003	3 252	1 434
Tägerwilen, Okenfinerstrasse 2a 2b 2c 4a 4b	13.12.19	24 040	8.17	979	1.06	2010		7 894	4 600
Zurich, Nussbaumstrasse 9	18.12.19	11 520	3.91	210	0.00	1914	1997	416	903
Zurich, Weststrasse 145	28.04.20	9 625	3.27	205	0.00	1909		282	983
Bâle, Klingelbergstrasse 19	30.04.20	9 278	3.15	432	0.00	1955	2014	361	769
Neuhausen am Rheinfl, Brunnenwiesenstrasse 64	29.05.20	8 160	2.77	318	3.14	2017		1 705	1 400
Frenkendorf, Fasanenstrasse 26 28	28.09.20	8 134	2.76	297	0.42	1965	2015	1 700	1 283
Ebikon, Höchweidstrasse 2 4 6 8	17.12.20	13 040	4.43	452	1.59	1969	1998-1999	4 841	2 134
Zurich, Mattengasse 16	18.12.20	7 445	2.53	170	0.00	1897	2010	132	360
Zoug, Industriestrasse 31	18.12.20	9 100	3.09	266	2.37	1961	2000	631	904
Thalwil, Seestrasse 29 31	02.06.21	9 993	3.39	274	0.00	1959	2007-2009	1 386	787
Hausen, Römerstrasse 7a-c 9a-c	29.06.21	30 530	10.37	972	0.26	2011		5 137	3 891
Einsiedeln, Bodenluegeten 6 8	08.07.21	18 610	6.32	583	0.00	2002		3 238	2 723
Lucerne, Ahornstrasse 10	19.07.21	10 500	3.57	276	0.00	1930	2021	338	882
<b>PROPRIÉTÉS COMMERCIALES</b>									
Allschwil, Gewerbestrasse 24	01.07.19	15 010	5.10	895	3.39	1986	2013	3 253	4 711
Morges, Grand-Rue 77	16.12.19	7 520	2.55	302	0.00	1911	2017	184	580
Bienne, Nidaugasse 54	16.12.19	5 554	1.89	231	0.00	1887	2016	150	499
Frauenfeld, Juchstrasse 16 – Allmendcenter	30.06.21	61 510	20.90	3 011	2.12	2015		13 568	18 350
<b>TOTAL CONSTRUCTIONS TERMINÉES (Y C. TERRAINS)</b>		<b>266 120</b>	<b>90.40</b>	<b>10 130</b>	<b>1.36</b>			<b>48 468</b>	<b>47 193</b>
<b>NOUVELLES CONSTRUCTIONS (CLÉ EN MAIN)</b>									
		Valeur au bilan <sup>5</sup>							
<b>PROPRIÉTÉS RÉSIDENTIELLES</b>									
Frauenfeld, Maismühle	03.02.21	2 814	0.96	–	0.00			2 104	3 195
<b>TOTAL NOUVELLES CONSTRUCTIONS (CLÉ EN MAIN)</b>		<b>2 814</b>	<b>0.96</b>	<b>–</b>	<b>0.00</b>			<b>2 104</b>	<b>3 195</b>
<b>CONSTRUCTIONS COMMENCÉES (Y C. TERRAINS)</b>									
		Valeur au bilan <sup>1</sup>							
<b>PROPRIÉTÉS RÉSIDENTIELLES</b>									
Winterthur, Hirschweg 33 35	16.10.19	15 250	5.18	–	0.00			3 204	2 433
Muri, Klosterfeldstrasse 36 38 40a-c	01.12.20	10 190	3.46	–	0.00			7 019	4 294
<b>TOTAL CONSTRUCTIONS COMMENCÉES (Y C. TERRAINS)</b>		<b>25 440</b>	<b>8.64</b>	<b>–</b>	<b>0.00</b>			<b>10 223</b>	<b>6 727</b>
<b>TOTAL PORTEFEUILLE IMMOBILIER<sup>6</sup></b>		<b>294 374</b>	<b>100.00</b>	<b>10 130</b>	<b>1.36</b>			<b>60 795</b>	<b>57 115</b>

1 Valeur comptable des constructions commencées – coût amorti ou valeur marchande (selon l'état d'avancement du projet)

2 Revenus locatifs nets prévisionnels selon l'évaluation de fin d'exercice au 30.09.2021

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

4 Surface locative

5 La valeur au bilan correspond à la valeur de l'avance

6 Le taux de propriété de l'ensemble des biens est de 100%

## 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 2021.

### Normes et principes d'évaluation

Wüest Partner atteste que les évaluations ont été effectuées conformément aux normes et directives en vigueur aux niveaux national et international, en particulier les International Valuation Standards (IVS et RICS/Red Book). Les évaluations ont également été effectuées dans le respect des exigences de la Swiss GAAP RPC 26 et de l'Ordonnance sur les fondations de placement.

Conformément aux définitions de la valeur marchande des IVSC, SVS et RICS, la valeur marchande est définie comme «le montant estimé contre lequel un bien devrait être échangé à la date de l'évaluation entre un acheteur et un vendeur consentants dans le cadre d'une transaction sans lien de dépendance après une commercialisation appropriée dans laquelle les parties ont chacune agi en connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte».

Chaque bien est évalué individuellement en faisant abstraction du portefeuille. L'évaluation des biens immobiliers de Fundamenta Group Investment Foundation est basée sur des paramètres d'entrée qui sont essentiellement observables sur le marché, et sur des paramètres d'entrée partiellement observables, mais néanmoins réajustés. Les coûts et les impôts susceptibles d'être encourus par le propriétaire et qui ne sont pas directement liés à l'exploitation du bien (coûts de financement et de transaction, taxe sur la valeur ajoutée, etc.) ne sont pas pris en compte conformément à la pratique d'évaluation en Suisse.

Les évaluations sont basées sur des informations actuelles sur les biens immobiliers fournies par le propriétaire et sur les données détaillées de Wüest Partner sur le marché immobilier. Nous faisons l'hypothèse que les documents fournis par le propriétaire sont exacts.

### Méthode d'évaluation

Wüest Partner a évalué les biens immobiliers de Fundamenta Group Investment Foundation au moyen de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie (DCF). La valeur marchande d'un bien immobilier est déterminée par la somme des revenus nets futurs attendus, actualisés à la date de référence. Pour ce faire, les flux de trésorerie des dix premières années sont divulgués. La valeur marchande ne tient pas compte des coûts de transaction, des coûts de financement et des impôts sur les revenus et/ou les bénéfices. L'actualisation est appliquée pour chaque bien, en fonction de ses opportunités et risques individuels et des conditions du marché et corrigée des risques. L'évaluation se base sur un taux d'inflation annuel de 0,50%.

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 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

Fundamenta Group Investment Foundation — Rapport des experts en estimation 2021

compte dans la mesure où un scénario de continuité continue dans l'ensemble d'apparaître raisonnable.

**Résultats de l'évaluation au 30 septembre 2021**

Au 30 septembre 2021, la valeur marchande du portefeuille de 20 biens immobiliers de Fundamenta Group Investment Foundation est estimée à 291 560 000 CHF. Il s'agit de la deuxième évaluation du bilan à une date de référence unique; 10 biens immobiliers constituent de nouvelles acquisitions. Le taux d'actualisation moyen pondéré par la valeur marchande sur l'ensemble du portefeuille est de 2.70% (net, réel), la fourchette des taux d'actualisation pris en compte s'étendant de 1.95% à 3.50%.

**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 2021. Wüest Partner se décharge de toute responsabilité à l'égard de tiers.

Wüest Partner AG  
Zurich, le 30 septembre 2021



Jan Bärthel MRICS  
Partner



Martin Schönenberger MRICS  
Director

# STRATÉGIE DE DURABILITÉ

La durabilité est un principe directeur de longue date de Fundamenta Group (Schweiz) AG. Elle guide le développement et l'expansion de la Fondation de placement. La présente stratégie définit la façon dont les activités opérationnelles s'inscrivent dans chacune des dimensions de la durabilité.

Les aspects importants de durabilité ont été élaborés par une équipe interdisciplinaire de l'asset manager en collaboration avec l'entreprise de conseil pom+ dans le cadre d'une analyse structurée des caractères significatifs. Les critères qui en découlent s'appliquent également à Fundamenta Group Investment Foundation. Les caractéristiques spécifiques de la Fondation de placement (par exemple, en ce qui concerne la stratégie d'investissement et les directives associées) ont été prises en compte. L'analyse consiste à comparer la pertinence des aspects de durabilité du point de vue des parties prenantes internes et externes. Il en résulte une hiérarchisation de neuf aspects de durabilité qui garantissent l'équilibre entre les dimensions société, économie et environnement. Chaque aspect de durabilité est associé à un objectif concret et mesurable. Afin de garantir l'atteinte des objectifs, des mesures sont formulées dans le champ d'action respectif.



Le calcul des indicateurs de durabilité est en grande partie basé sur la consommation d'énergie effective enregistrée ces dernières années, selon facturation. Les données sont collectées, contrôlées et surveillées de manière systématique par le gestionnaire d'actifs. Des valeurs de référence ont été utilisées pour calculer la surface de référence énergétique (SRE). Les consommations d'énergie sont corrigées en fonction du climat et converties en kilowattheures (kWh). Les émissions de CO<sub>2</sub> sont déterminées en fonction de la consommation.

# DIMENSIONS DE LA DURABILITÉ

## DIMENSION SOCIÉTÉ

Fundamenta Group Investment Foundation considère ses locataires comme ses clients et entretient avec eux des relations basées sur le respect, la confiance et l'équité. Afin de servir au mieux les locataires, des biens locatifs adaptés sont proposés à des emplacements appropriés. Les locataires sont impliqués à un stade précoce dans les projets de maintenance, de remise en état ou de modernisation envisagés.

Dans le cadre d'une analyse complète, les opportunités, les risques et le potentiel de changement des emplacements sont évalués afin de garantir à long terme et durablement une qualité répondant à la demande et de promouvoir la création de valeur au niveau régional.

En plus de l'emplacement, la qualité des immeubles locatifs est un aspect essentiel. La priorité est accordée aux surfaces de logements de haute qualité et aux espaces commerciaux hautement fonctionnels et facilement rajustables, offrant des possibilités de stationnement, de livraison et de stockage adaptées à l'usage, ainsi que des interfaces pratiques entre le rez-de-chaussée et l'aménagement des parties locatives.

## DIMENSION ÉCONOMIE

Fundamenta Group Investment Foundation génère des rendements attractifs à long terme pour ses investisseurs. Pour ce faire, il est essentiel de garantir une diversification adéquate entre les différents types d'utilisation et d'emplacements.

Les prix optimaux du marché sont déterminés en tenant compte des segments de la demande et des groupes cibles. Par ailleurs, la Fondation de placement s'emploie à obtenir un mix de locataires équilibré et poursuit une politique de prix différenciée selon le type d'utilisation.

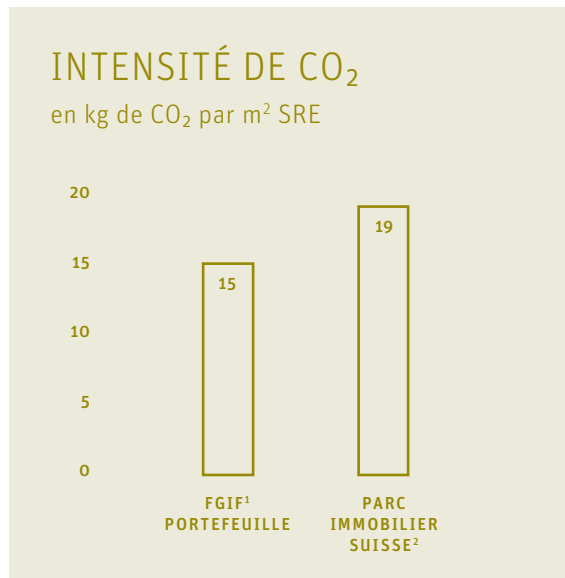
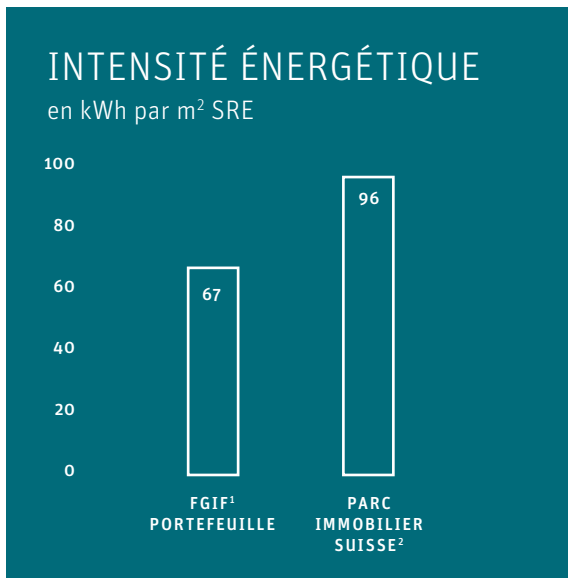
Les coûts liés au cycle de vie constituent le principal paramètre de pilotage. Ils constituent la base des décisions d'investissement pour les projets de développement, les projets de modernisation et les acquisitions. Nous renonçons à toute optimisation du rendement à court terme.

## DIMENSION ENVIRONNEMENT

Afin de préserver l'environnement et le climat, Fundamenta Group Investment Foundation encourage des mesures économiquement efficaces qui réduisent les émissions de CO<sub>2</sub>. L'accent est mis sur la diminution des besoins en énergie pour la régulation du chauffage des pièces et de l'eau chaude ainsi que sur le recours aux sources d'énergie renouvelables. Les technologies à haut rendement énergétique, comme la récupération de chaleur, y contribuent en particulier dans les espaces commerciaux. La possibilité d'installer des systèmes photovoltaïques est systématiquement étudiée et mise en œuvre le cas échéant. Par ce biais, il est possible d'augmenter systématiquement la part d'immeubles certifiés sur le plan énergétique.

Dans le cadre de ses projets de modernisation et de nouvelles constructions, la Fondation de placement s'attache à exercer un faible impact environnemental et prête une attention particulière à la disponibilité adéquate des matières premières. La priorité est donnée aux matériaux de construction peu polluants et recyclables, y compris pour l'énergie grise.

## INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE ET ÉMISSIONS DE CO<sub>2</sub>



- 1 Situation en 2020; base de données: factures, décompte de charges annexes
- 2 Données du FM Monitor 2019 pour une utilisation « mixte »

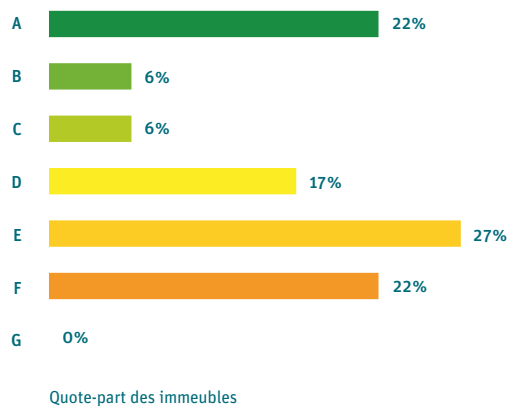
Les indicateurs les plus importants pour évaluer la réalisation des objectifs en matière de durabilité concernant la dimension environnement sont l'intensité énergétique et l'intensité de CO<sub>2</sub>. Le portefeuille se situe déjà à un niveau bien inférieur à la moyenne suisse. Plusieurs mesures sont d'ores et déjà prévues pour atteindre les objectifs ambitieux de 40 kWh et 3 kg de CO<sub>2</sub> par m<sup>2</sup> SRE d'ici 2050 (conformes à ceux de la SIA 2040 et de son étude GEPAMOD portant sur les immeubles résidentiels et commerciaux).

Actuellement, le portefeuille de Fundamenta Group Investment Foundation (FGIF) a atteint une intensité énergétique de 67 kWh|m<sup>2</sup> SRE et une intensité de CO<sub>2</sub> de 15 kg de CO<sub>2</sub>|m<sup>2</sup> SRE sur une base annuelle. Ces valeurs sont nettement inférieures à la moyenne suisse. Seule la part des sources d'énergie renouvelables demeure encore en retrait par rapport aux valeurs de référence, ce dont il est tenu compte dans la planification des mesures.

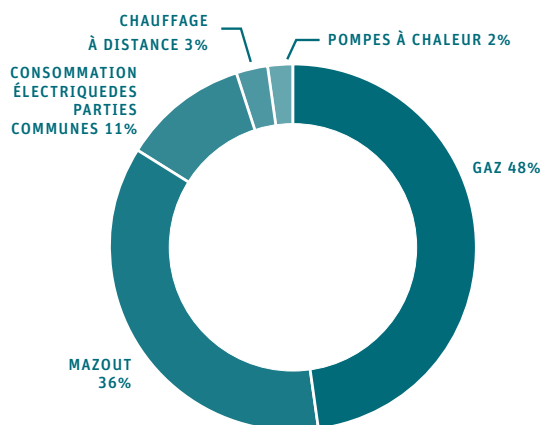
Indicateurs	Unité	2020 2021
Nombre d'immeubles	Pièce	18
Surface de référence énergétique	m <sup>2</sup>	46 012
Emissions de CO <sub>2</sub> en valeur absolue	kg	676 118
Consommation totale d'énergie en valeur absolue	kWh	2986 814
Consommation électrique des parties communes en valeur absolue	kWh	342 663
Exportation PV en valeur absolue	kWh	-678
Chauffage à distance en valeur absolue	kWh	94 250
Gaz naturel en valeur absolue	kWh	1 416 901
Mazout en valeur absolue	kWh	1 071 572
Electricité des pompes à chaleur en valeur absolue	kWh	62 106
Eau	m <sup>3</sup>	30 294

La segmentation du portefeuille montre que de nombreux immeubles ont déjà atteint les objectifs à long terme de Fundamenta Group Investment Foundation. Comme le montre la répartition des biens immobiliers par classes d'efficacité énergétique selon l'association CECB, 28% de nos biens relèvent déjà des classes A ou B.

### CLASSES D'EFFICIENCE<sup>1</sup>



### MIX ÉNERGÉTIQUE<sup>1</sup>

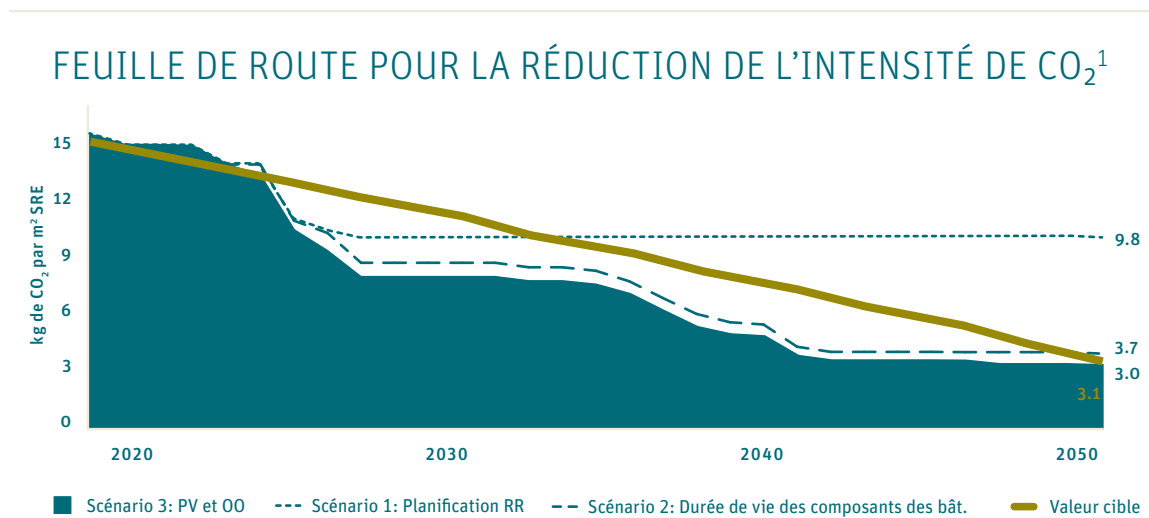
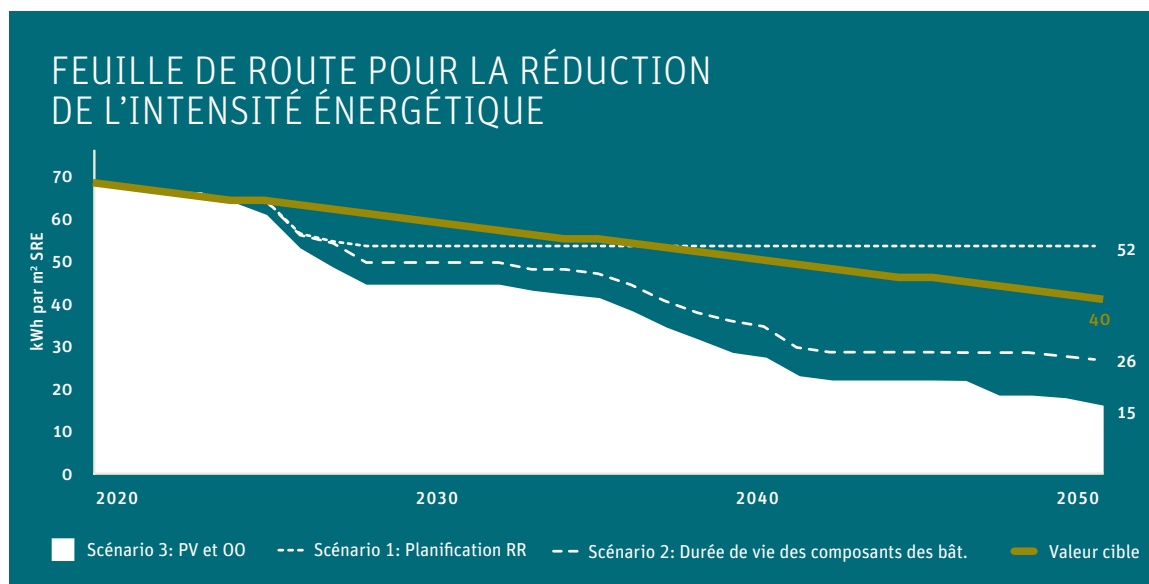


1 Calculs au moyen de l'outil de calcul de durabilité energyGIDO de pom+

1 Calculs au moyen de l'outil de calcul de durabilité energyGIDO de pom+

Outre l'intensité énergétique et l'intensité de CO<sub>2</sub>, l'analyse des sources d'énergie couvrant les besoins énergétiques est également très parlante. Le mix énergétique montre la composition actuelle des sources d'énergie utilisées. La priorisation des sources d'énergie renouvelables va permettre à la Fondation de placement de réduire drastiquement ses émissions de CO<sub>2</sub>. Les quotes-parts actuelles de 2% pour les pompes à chaleur et de 3% pour le chauffage à distance illustrent clairement la large marge de manœuvre encore disponible. L'installation de systèmes photovoltaïques doit également être encouragée de manière ciblée. Actuellement, les combustibles fossiles (pétrole et gaz) représentent encore 84% du mix énergétique. Outre le recours croissant aux sources d'énergie renouvelables, les efforts de rénovation énergétique comme l'isolation thermique présentent également un important potentiel de réduction.

Différents scénarios ont été élaborés afin de donner matière à nos feuilles de route pour la réduction de l'intensité énergétique et des émissions de CO<sub>2</sub>. Le premier scénario inclut les mesures structurelles pertinentes sur le plan énergétique qui sont d'ores et déjà prévues par l'asset manager. Dans le cadre du second scénario, d'autres rénovations et mises en état sont également envisagées en fonction de la durée de vie des composants du bâtiment jusqu'en 2050. Le troisième scénario, ambitieux mais réaliste, doit permettre d'atteindre nos objectifs environnementaux d'ici 2050. Visant un niveau de rénovation accru pour les mises en état, il est fondé sur la norme Minergie. Par ailleurs, il prévoit également des installations de systèmes photovoltaïques (PV) et des optimisations opérationnelles (OO). Nos feuilles de route représentent la situation actuelle et servent à la planification des mesures. Elles sont réajustées et affinées chaque année de manière à ce que leurs effets à long terme se rapprochent sans cesse de la situation réelle.



1 Calculs au moyen de l'outil de calcul de durabilité energyGIDO de pom+



## FEUILLE DE ROUTE

Afin d'atteindre les objectifs de durabilité fixés, plusieurs mesures ont été définies. Elles sont axées sur la réalisation de l'ensemble des dimensions et des objectifs en matière de durabilité.

Soumise à un contrôle permanent, la feuille de route fait l'objet de rapports sur la durabilité. Elle inclut notamment les mesures et les objectifs suivants:

- Définition des processus de collecte et d'évaluation des données
- Adaptation des directives de construction et d'acquisition, de l'analyse d'état des immeubles, du Due Diligence et de la communication avec les locataires à la stratégie de durabilité
- Conception et déploiement d'outils analytiques pour identifier les potentiels d'optimisation au niveau du portefeuille
- Etude de faisabilité en vue d'un approvisionnement énergétique centralisé pour tous les immeubles
- Evaluation des mesures structurelles et opérationnelles appliquées à chacun des immeubles
- Formation continue des employés, des partenaires et des autres parties prenantes aux aspects de la durabilité

Fundamenta Group Investment Foundation adapte en permanence sa gestion de la durabilité pour tenir compte des évolutions sociétales, économiques et environnementales de manière à augmenter de façon mesurable sa contribution à un avenir durable.

## EXEMPLES PRATIQUES

Les immeubles suivants sont des exemples de la manière dont Fundamenta Group Investment Foundation met en œuvre ses objectifs de durabilité dans le cadre de ses acquisitions et améliore son intensité énergétique et ses émissions de gaz à effet de serre grâce à des mesures préventives.



**Neuhausen, Brunnenwiesenstrasse 64:** Lors de l'acquisition de nouveaux biens, la consommation d'énergie et l'intensité de CO<sub>2</sub> du bien considéré est passée au crible. Avec 39 kWh/m<sup>2</sup> SRE, l'immeuble situé Brunnenwiesenstrasse 64 à Neuhausen répond déjà largement aux objectifs à long terme de Fundamenta Group Investment Foundation. Son intensité de CO<sub>2</sub> d'environ 6 kg de CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> SRE par an est également exemplaire. Ce bâtiment construit en 2017 est certifié Minergie.



**Thalwil, Seestrasse 29|31:** Cette acquisition sur la Seestrasse à Thalwil a permis d'ajouter au portefeuille un immeuble certifié Minergie. Ce bien qui a été entièrement rénové en 2008 affiche des valeurs de 28 kWh et d'environ 4 kg de CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> SRE qui sont extrêmement faibles. D'autres mesures d'ampleur plus modeste permettront de garantir la réalisation des objectifs à long terme.

## UN PRI

Dans le cadre de sa stratégie de durabilité, Fundamenta Group (Switzerland) AG, à qui est confiée la direction et la gestion des actifs, a signé les Principes pour l'investissement responsable des Nations unies (UN PRI) en novembre 2020. Ces six principes offrent un éventail de mesures possibles pour intégrer les aspects ESG dans les projets et décisions d'investissement dans l'optique d'accroître la transparence et la responsabilité.

Au nom et pour le compte de Fundamenta Group Investment Foundation, le gestionnaire d'actifs s'engage, entre autres, à intégrer systématiquement les aspects ESG dans ses processus d'analyse et de prise de décision, à prendre en compte activement les enjeux ESG dans ses politiques et pratiques d'investissement, à promouvoir l'acceptation et la mise en œuvre des principes définis dans le secteur de l'investissement, à accroître l'efficacité de la mise en œuvre des principes par le biais de la coopération, et à rendre compte des activités et des progrès réalisés.

*Signatory of:*



### **QUALITÉ DES DONNÉES**

Les données relatives à la durabilité sur lesquelles se fondent les indicateurs de durabilité publiés dans le rapport annuel ont été collectées par Fundamenta Group (Schweiz) AG pour le compte de Fundamenta Group Investment Foundation et vérifiées et contrôlées quant à leur plausibilité par pom+Consulting AG. Ce faisant, toutes les décisions, mesures d'optimisation et rapports qui en découleront par la suite reposeront sur ce même niveau de qualité élevée des données.

# MODÈLE COMMERCIAL ET ORGANISATION

## CENTRE DE COMPÉTENCES POUR LES INSTITUTIONS DE PRÉVOYANCE

Fundamenta Group Investment Foundation est spécialisée dans l'investissement de capitaux de prévoyance dans l'immobilier. Elle offre également des services sur mesure aux institutions de prévoyance qui détiennent directement des biens immobiliers.

Grâce à la coopération entre la Fondation de placement et 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 portefeuille. Le conseil de fondation compte des 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

L'engagement en matière d'investissement de Fundamenta Group Investment Foundation se base sur les exigences 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, la Fondation de placement poursuit une approche de gestion active 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

Le 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 Thomas Hiestand (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. Son cœur de métier est de constituer, de gérer et de développer des portefeuilles immobiliers pour ses mandants et d'utiliser son expertise pour créer de la valeur à long terme.

## FUNDAMENTA GROUP

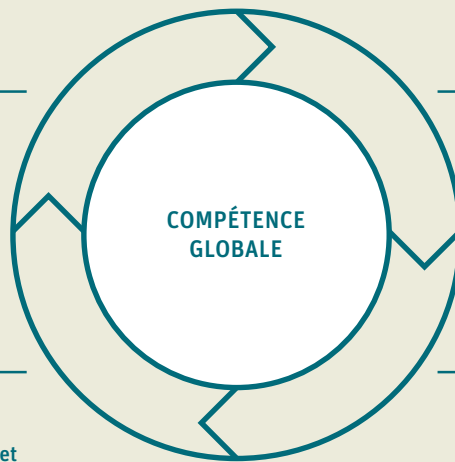
Services financiers et immobiliers par un prestataire unique

### TRANSACTIONS

Sourcing, conseil et soutien pour les investissements et les désinvestissements, ainsi que les processus associés jusqu'à la conclusion réussie de la transaction.

### FINANCES

Planification financière, gestion du financement, comptabilité, contrôle de gestion, gestion des risques, rapports de conformité et relations avec les investisseurs.



### DÉVELOPPEMENT

Gestion active intégrale des projets de développement et de construction, de la définition de la solution stratégique à la création et au transfert dans le portefeuille

### GESTION

Gestion intégrale (stratégique, méthodique et opérationnelle) des biens immobiliers tout au long du cycle de vie

#### TRANSACTIONS

Le domaine Transactions couvre l'ensemble du processus, depuis la recherche de biens appropriés (sourcing, examen, préparation, demande) jusqu'à la conclusion de la transaction (exécution). L'identification de biens appropriés et la bonne exécution des transactions sont déterminantes pour la réalisation des objectifs stratégiques. Un processus d'investissement structuré en plusieurs étapes régit l'expansion et le développement du portefeuille immobilier du groupe de placement de manière à garantir le respect de la stratégie et du cadre fixé (valeurs cibles, règlement de placement). Le conseil de fondation se prononce sur les demandes d'investissement.

#### DÉVELOPPEMENT

La mission principale du domaine Développement est le contrôle actif et la mise en œuvre ciblée des projets de développement durables (nouvelles constructions, constructions de remplacement, réaffectations, rénovations et modernisations). Un guichet unique assure l'intégralité de la gestion de projet, de la planification stratégique à la réalisation.

#### GESTION

Le domaine Gestion couvre tous les aspects liés à la gestion stratégique, méthodologique et opérationnelle des biens immobiliers. La création de valeur est dynamique, grâce à la mise en œuvre d'une gestion active au niveau du portefeuille et des biens. Des 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. L'élargissement continu du portefeuille est assuré par l'acquisition de biens immobiliers conformes à la stratégie. A la fin du deuxième exercice au 30 septembre 2021, la valeur au bilan du portefeuille immobilier se monte à CHF 294.4 millions répartis sur 21 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 65% (pro forma, y compris les développements et les nouvelles constructions clé en main).

## VALEURS PLANIFIÉES ET CIBLES STRATÉGIQUES

QUOTE-PART  
RÉSIDENTIELLE

Des revenus locatifs totaux

**MIN. 60%**

COEFFICIENT  
D'ENDETTEMENT

**MAX. 33%**

RENDEMENT DE  
PLACEMENTS PAR AN

**3.0–4.0%**

TER<sub>ISA</sub> GAV PAR AN

**MAX. 0.60%**

# Comptes annuels

Exercice financier 2020|2021

## **Groupe de placement Swiss Real Estate**

**24** Bilan

**25** Compte de résultat

## **Fundamenta Group Investment Foundation**

**27** Comptes annuels

## **Annexes**

**28** Annexes aux comptes annuels

**33** Rapport de l'organe de révision

## BILAN

En milliers de CHF	Annexes	30.09.2021	30.09.2020
<b>ACTIFS</b>			
Disponibilités		873	545
Créances à court terme		2 005	515
Compte de régularisation de l'actif		37	21
<b>FONDS DE ROULEMENT</b>		<b>2 915</b>	<b>1 082</b>
Constructions commencées (y compris terrains)	1	25 440	8 545
Constructions terminées (y compris terrains)	2	268 934	104 561
<b>IMMOBILIER</b>		<b>294 374</b>	<b>113 106</b>
<b>FORTUNE TOTALE</b>		<b>297 290</b>	<b>114 187</b>
<b>PASSIFS</b>			
Engagements à court terme		1 657	906
Compte de régularisation du passif		560	292
Dettes hypothécaires (y compris autres prêts et crédits à intérêt)	3	45 980	9 810
Impôts latents		371	290
<b>FONDS EMPRUNTÉS</b>		<b>48 568</b>	<b>11 298</b>
<b>FORTUNE NETTE</b>		<b>248 722</b>	<b>102 889</b>
<b>PARTS</b>			
Nombre de parts en circulation au début de la période sous revue		97 619	-
Variation durant l'exercice sous revue – souscriptions		129 756	97 619
Variation durant l'exercice sous revue – reprises		-	-
<b>NOMBRE DE PARTS À LA FIN DE LA PÉRIODE SOUS REVUE</b>		<b>227 375</b>	<b>97 619</b>
<b>VALEUR D'INVENTAIRE</b>			
Valeur en capital par part en CHF		1 065.75	1 030.19
Produit net de l'exercice comptable par part en CHF		28.13	23.80
Valeur d'inventaire par part avant distribution en CHF		1 093.88	1 053.99
Distribution en CHF		-	-
<b>VALEUR D'INVENTAIRE PAR PART APRÈS DISTRIBUTION EN CHF</b>		<b>1 093.88</b>	<b>1 053.99</b>
<b>VARIATION DE LA FORTUNE NETTE</b>			
Fortune nette au début de l'exercice comptable		102 889	-
Souscriptions		139 437	100 566
Reprises		-	-
Distributions		-	-
Résultat global de l'exercice		6 396	2 323
<b>FORTUNE NETTE À LA FIN DE L'EXERCICE</b>		<b>248 722</b>	<b>102 889</b>





En milliers de CHF	Annexes	01.10.2020– 30.09.2021	24.06.2019– 30.09.2020
<b>DISTRIBUTION ET UTILISATION DU RÉSULTAT</b>			
Produit net de l'exercice comptable		6 396	2 323
Report de l'exercice précédent		0	0
<b>MONTANT DISPONIBLE POUR LA DISTRIBUTION</b>		<b>6 396</b>	<b>2 323</b>
Montant prévu pour la distribution		0	0
Revenus conservés à des fins de réinvestissement		6 396	2 323
<b>REPORT À NOUVEAU</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

# COMPTES ANNUELS DE FUNDAMENTA GROUP INVESTMENT FOUNDATION

En milliers de CHF	30.09.2021	30.09.2020
<b>BILAN</b>		
<b>ACTIFS</b>		
Disponibilités	100	100
<b>FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>PASSIFS</b>		
Capital constitutif	100	100
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>TOTAL DES PASSIFS</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
	<b>01.10.2020- 30.09.2021</b>	<b>07.02.2019- 30.09.2020</b>
<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b>		
<b>REVENUS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CHARGES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>BÉNÉFICE DE L'EXERCICE COMPTABLE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# 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 bis 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 à Poststrasse 4a, 6300 Zoug, et a été fondée le 7 février 2019. La Fondation a débuté ses activités opérationnelles en approchant les investisseurs pour la première fois en mai 2019, le premier appel de capitaux étant intervenu le 24 juin 2019 et l'acquisition du premier bien immobilier en portefeuille ayant eu lieu le 1<sup>er</sup> 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 CAF/PGAST.

### 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](http://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
Daniel Kuster	Membre (jusqu'au 12.2020)	CEO de Fundamenta Group (Schweiz) AG

#### Direction

NOM	Fonction	Activité professionnelle
Daniel Kuster	Directeur	CEO de Fundamenta Group (Schweiz) AG
Thomas Hiestand	Directeur adjoint	CFO de Fundamenta Group (Schweiz) AG

#### Direction et Advisory

Fundamenta Group (Schweiz) AG, Zoug

#### Organe de révision

PricewaterhouseCoopers AG, Zurich

#### Experts en estimation

Wüest Partner AG, Zurich

#### Banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

#### Autorité de surveillance

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

#### Administration des biens en propriété directe

Adimmo AG, Bâle  
Arlewo AG, Lucerne  
Ambassador Immobilien und Verwaltung AG, Baden  
Centerio AG, Zoug  
Goldinger Immobilien AG, Saint-Gall  
IT3 Treuhand + Immobilien AG, Schaffhouse  
Roth Immobilien Management AG, Biel|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, apprécier et contrôler les risques assumés par la Fondation. Les processus et les contrôles internes sont documentés par écrit. Si le conseil de fondation délègue la direction à des tiers en vertu de l'alinéa 1, il peut également confier à ces tiers la mise en œuvre et l'exécution du SCI.

La direction rend compte régulièrement au conseil de fondation du respect des Directives d'investissement du groupe de placement Swiss Real Estate. Le président du conseil de fondation établit chaque année un rapport sur la conformité rendant compte au conseil de fondation du respect des principales exigences en matière de conformité et de toute mesure mise en œuvre pour son optimisation.

## INTÉGRITÉ ET LOYAUTÉ DANS LA GESTION DES ACTIFS

Conformément à l'art. 8, al. 4, de l'Ordonnance sur les fondations de placement (OFP) et sur la base de l'art. 8, al. 3, des Statuts de Fundamenta Group Investment Foundation, le conseil de fondation a édicté le 30 septembre 2020 un Règlement relatif à la prévention des conflits d'intérêts et aux actes juridiques avec des parties liées. Ce Règlement définit les exigences en matière d'indépendance des organes de la Fondation et de ses partenaires contractuels chargés de la gestion de la Fondation, ainsi que la manière de gérer les éventuels conflits d'intérêts. Il établit des règles visant à prévenir les conflits d'intérêts dans le cadre des activités de la Fondation, de ses organes et de la direction de la Fondation.

La Fondation se voit confier des montants d'actifs considérables. La gestion de ce capital implique un haut niveau de responsabilité pour toutes les parties concernées. L'objectif premier de la Fondation est de préserver les intérêts de ses investisseurs dans le cadre de l'investissement en capital. Les responsables de la Fondation ne tirent de leurs activités aucun avantage matériel qui dépasse la rémunération ordinaire convenue par écrit. La transparence requise au regard des conflits d'intérêts potentiels vise à garantir que les investisseurs ne soient pas désavantagés; tout lien d'intérêt susceptible de compromettre l'indépendance est divulgué périodiquement. La direction et les tiers (par exemple les experts) doivent également se soumettre à la même obligation de divulgation s'ils sont impliqués dans des processus décisionnels de la Fondation.

Les organes directeurs (conseil de fondation et direction) ont confirmé à la Fondation que les règles en matière d'intégrité et de loyauté ont bien été respectées pour la période se terminant le 30 septembre 2021.

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

## PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

### COMPTABILITÉ

Les comptes sont conformes à la recommandation Swiss GAAP RPC 26. La structure du bilan et du compte de résultat est basée sur les règles minimales de classification de la CAFP (Directive CAFP n° 1 « Calcul et publication des indices des groupes de placement immobilier investissant directement en Suisse » du 1<sup>er</sup> 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 (OFP) et les recommandations d'experts sur la Swiss GAAP RPC 26.

### PRINCIPES COMPTABLES

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

### PRINCIPES GÉNÉRAUX D'ÉVALUATION

En principe, les valeurs actuelles (essentiellement les valeurs marchandes) 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 marchande 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 pour chaque propriété en fonction de son emplacement, du risque et de sa qualité.

Les bâtiments en cours de construction sont des propriétés en cours de développement|planification avec l'intention de les utiliser ultérieurement comme biens immobiliers existants. Ces projets de développement sont inscrits au bilan au coût d'investissement effectif moins toute perte de valeur identifiable. A 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), ils sont comptabilisés à leur valeur marchande, qui est ensuite 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. Le reclassement des bâtiments en cours de construction en constructions terminées intervient au moment où les occupants du bien immobilier emménagent dans l'espace loué.

## 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.

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 réaffectés au capital (réinvestissement des revenus) et ce, en permanence. Le réinvestissement est comptabilisé au 30 septembre de chaque année. Les revenus accumulés jusqu'à cette date sont alors ajoutés à la valeur nette d'inventaire. La valeur nette d'inventaire reste inchangée ceteris paribus.

Les revenus de l'exercice 2020|2021 seront réinvestis.

### 1. CONSTRUCTIONS COMMENCÉES (Y C. TERRAINS)

Les terrains destinés au projet de développement de Hirschweg (anciennement Grünmattstrasse) à Winterthur ont été acquis le 16 octobre 2019. Ce projet de développement (propriété résidentielle) est inscrit au bilan à la juste valeur de 15 250 kCHF (coûts d'acquisition de 8 545 kCHF l'année précédente) (voir Inventaire des biens du groupe de placement, page 9). Le projet de développement dans la Klosterfeldstrasse à Muri a été acquis le 1<sup>er</sup> décembre 2020 et est inscrit au bilan à la juste valeur de 10 190 kCHF. Les immeubles en développement ont été évalués par l'expert immobilier à la date du bilan (voir attestation de Wüest Partner, page 10). Le groupe de placement Swiss Real Estate ne comprenait aucun autre projet de développement à la date du bilan.

### 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 marchande évaluée à 266 120 kCHF (année précédente: 104 561 kCHF). Les deux repositionnements de la Nussbaumstrasse et de la Weststrasse à Zurich sont évalués à une valeur marchande de 11 520 kCHF et 9 625 kCHF, respectivement. Un acompte de 2 814 kCHF a été versé le 3 février 2021 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 31). 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 10).

### 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 45 980 kCHF (année précédente: 9 810 kCHF), qui sont reconduits en permanence. Il n'y a pas d'obligation de remboursement extraordinaire pour ces prêts garantis par des gages immobiliers. Le taux d'intérêt moyen sur les dettes hypothécaires à court terme est de 0.02% (année précédente: 0.05%) pour une durée de 0.25 an (année précédente: 0.23 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'élève à 114 485 kCHF (année précédente: 60 420 kCHF). Les engagements financiers d'un montant total de 45 980 kCHF (année précédente: 9 810 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 6 106 kCHF (année précédente: 3 159 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). Dans le contexte de la pandémie de COVID-19 et des négociations afférentes avec les locataires commerciaux concernés, des réductions de loyers de 7 kCHF (année précédente: 26 kCHF) ont été accordées sur l'ensemble du portefeuille au cours de la période considérée.

Le revenu locatif net de 6 023 kCHF (année précédente: 3 040 kCHF) correspondent aux revenus locatifs prévisionnels moins le manque à gagner. Les pertes de produit sur locaux vides se sont élevées à 83 kCHF (année précédente: 118 kCHF) sur la période considérée. Aucune perte de recouvrement n'a été encourue. Le taux de perte sur loyer s'établit donc à 1.36% (année précédente: 3.75%).

Concernant les immeubles existants, les surfaces inutilisables en raison de rénovations totales (repositionnements) ne sont pas incluses dans les revenus locatifs prévisionnels ni dans les pertes sur loyer.

## 5. AUTRES REVENUS

Les autres revenus comprennent les commissions d'émission perçues au cours de l'exercice (à la charge des investisseurs) de 1046 kCHF (année précédente: 503 kCHF nets, déduction faite des coûts de distribution), des intérêts intercalaires inscrits à l'actif du bilan de 0.5 kCHF (année précédente: 0.0 kCHF) et des autres revenus totalisant 0.4 kCHF (année précédente: 0.0 kCHF).

## 6. AUTRES FRAIS D'ADMINISTRATION

Les autres frais d'administration se composent comme suit.

En milliers de CHF	01.10.2020- 30.09.2021	24.06.2019- 30.09.2020
Rémunération de base de Fundamenta Group (Schweiz) AG	609	289
Autres frais d'administration	204	126
Frais de constitution	0	84
<b>TOTAL DES AUTRES FRAIS D'ADMINISTRATION</b>	<b>813</b>	<b>498</b>

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 marchande 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 30). Pour autant que le projet soit achevé et remis conformément au contrat et sans défaut au plus tard le 14 juillet 2023, 20755 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 CAF/PGAST

	30.09.2021 (période 01.10.2020- 30.09.2021)	30.09.2020 (période 24.06.2019- 30.09.2020)
<b>NAV</b>		
Nombre de parts	227 375	97 619
NAV par part (groupe de placement) en CHF	1 093.88	1 053.99
<b>INDICES OBLIGATOIRES CAF/PGAST</b>		
Taux de perte sur loyer	1.36%	3.75%
Coefficient d'endettement	15.62%	8.67%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	91.68%	86.75%
Quote-part des charges d'exploitation		
TER <sub>ISA</sub> (GAV)	0.55%	1.08% <sup>1</sup>
TER <sub>ISA</sub> (GAV) (hors frais de constitution)	0.55%	0.98% <sup>2</sup>
TER <sub>ISA</sub> (NAV)	0.66%	1.39% <sup>1</sup>
TER <sub>ISA</sub> (NAV) (hors frais de constitution)	0.66%	1.26% <sup>2</sup>
Rendement des fonds propres (ROE)		2.31%
Rendement des fonds propres (ROE)	2.64%	1.85% <sup>1</sup>
Rendement du capital investi (ROIC)		3.56%
Rendement du capital investi (ROIC)	3.19%	2.85% <sup>1</sup>
Rendement sur distribution	0.00%	0.00%
Coefficient de distribution	0.00%	0.00%
Rendement de placements sur la période considérée		
Rendement de placements	3.78%	4.26% <sup>1</sup>
<b>INDICES FACULTATIFS CAF/PGAST</b>		
Rendement net des constructions terminées	2.02%	3.09%
Quote-part des fonds empruntés	16.34%	9.89%
WAULT (années)	4.70	2.71
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés (années)	0.25	0.23
Rémunération des financements par fonds empruntés	0.02%	0.05%

<sup>1</sup> Annualisé

<sup>2</sup> Annualisé, hors frais de constitution de 84 kCHF

Ces indices sont basés sur la Directive CAFP n°1 du 1<sup>er</sup> 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)

GRUPE DE PLACEMENT SWISS REAL ESTATE (CHS PP)	Depuis le lance- ment	1 an (par an)	5 ans (par an)	10 ans (par an)
Volatilité (rendement de placements)	0.64%	0.40%	N. d.	N. d.
Performance	9.39%	3.78%	N. d.	N. d.

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	30.09.2021 (période 01.10.2020- 30.09.2021)	30.09.2020 (période 24.06.2019- 30.09.2020)
Taux d'actualisation moyen (pondéré - réel)	2.70%	2.78%
Fourchette de taux d'actualisation (réel)	1.95% - 3.50%	2.20% - 3.60%

Pour de plus amples informations sur l'évaluation, veuillez consulter l'attestation de l'expert immobilier Wüest Partner, page 10.

### 12. ENGAGEMENTS DE CAPITAUX OUVERTS

A la date du bilan, les engagements de capitaux ouverts du groupe de placement Swiss Real Estate s'établissaient à 158.54 millions de CHF (année précédente: 109.44 millions de CHF).

### 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 2020|2021. 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 9 novembre 2021, Fundamenta Group Investment Foundation a acquis un nouvel immeuble de logements à Zurich (ZH) comprenant 14 unités d'habitation pour une valeur marchande de 13.45 millions de CHF.

Le conseil de fondation de Fundamenta Group Investment Foundation a approuvé ce rapport annuel 2020|2021 le 10 novembre 2021. Le conseil de fondation soumet le rapport annuel 2020|2021 avec son contenu actuel et sous sa forme actuelle à l'assemblée des investisseurs de Fundamenta Group Investment Foundation le 15 décembre 2021 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 [page 9, pages 23 à 32] pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2021.

#### 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 2021 sont conformes à la loi suisse, à l'acte de fondation et aux règlements.

## 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

Zurich, 19 novembre 2021



SUISSE ORIENTALE



**SUISSE DU NORD-OUEST**



ZURICH



**SUISSE CENTRALE**



**RÉGION LÉMANIQUE**



**ESPACE MITTELLAND**



## **Mentions légales**

### **Directeur de publication**

Fundamenta Group Investment Foundation  
Poststrasse 4a  
6300 Zoug  
[www.fundamentagroup-invest.ch](http://www.fundamentagroup-invest.ch)

### **Direction de projet**

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

### **Concept | Design | Production**

Linkgroup SA, Zurich  
[www.linkgroup.ch](http://www.linkgroup.ch)

### **Conseil en communication**

Walter Steiner  
Steiner Kommunikationsberatung  
8142 Uitikon  
[www.steinercom.ch](http://www.steinercom.ch)

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](http://www.fundamentagroup-invest.ch)

**FUNDAMENTA | GROUP**  
INVESTMENT FOUNDATION