

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Zoug, le 23 novembre 2023

### **Fundamenta Group Investment Foundation – expansion du portefeuille et renforcement du capital dans un environnement de marché exigeant**

#### **Aperçu des principales valeurs du quatrième exercice**

- Le portefeuille immobilier a augmenté de près de 69% pour atteindre CHF 730.6 millions.
- Les revenus locatifs nets ont augmenté de 56% pour atteindre CHF 17.4 millions.
- Rendement des placements robuste de 2.86%

Fundamenta Group Investment Foundation a connu une évolution très réjouissante au cours du quatrième exercice, dans un environnement de marché exigeant. Au cours de l'exercice, la Fondation de placement a acquis huit biens résidentiels, un bien commercial ainsi qu'un projet de développement. Le projet de développement de la Klosterfeldstrasse à Muri (AG) a été achevé avec succès au printemps 2023. Par ailleurs, le transfert de propriété au groupe de placement «Swiss Real Estate» a eu lieu en juin 2023 après l'achèvement du nouveau bâtiment de la Kehlhofstrasse à Frauenfeld. En outre, les repositionnements de la Nussbaumstrasse et de la Weststrasse à Zurich ont été achevés et également transférés dans le portefeuille existant. Tant les acquisitions réalisées que les développements achevés (nouvelles constructions et repositionnements) contribueront à l'avenir à renforcer les revenus du portefeuille.

#### **Poursuite du développement de la valeur du portefeuille**

Au 30 septembre 2023, le portefeuille du groupe de placement «Swiss Real Estate» se composait de 39 immeubles existants (dont trois immeubles en cours de repositionnement avec des stratégies déjà définies) et d'un projet de développement. À la date de clôture du bilan, la valeur des 40 immeubles au total s'élevait à CHF 730.6 millions (exercice précédent: CHF 431.5 millions). La valeur de marché des immeubles a été estimée par l'expert en estimation indépendant Wüest Partner AG selon la méthode prescrite de l'actualisation des flux de trésorerie. À la date d'évaluation, le taux d'actualisation réel moyen était de 2.59% (2.51%).

En dépit de l'évolution de l'environnement du marché et des taux d'intérêt, la réévaluation du portefeuille immobilier au 30 septembre 2023 fait apparaître une légère perte de valeur de CHF 0.1 million (gains de CHF 4.9 millions l'année précédente) sur la période considérée. L'achèvement réussi des projets de développements de nouvelles constructions et d'immeubles existants ainsi que la réévaluation d'un développement achevé l'année précédente ont contribué à une revalorisation totale, qui a largement compensé les corrections de valorisation des autres biens immobiliers liées au marché. La création active de valeur au sein du portefeuille immobilier constitue un pilier essentiel de notre stratégie d'investissement, qui a fait ses preuves même dans des conditions économiques difficiles.

## **Rendement de placement robuste malgré un environnement de marché changeant**

L'expansion du portefeuille s'est traduite par une augmentation de 56% des revenus locatifs nets, qui ont atteint CHF 17.4 millions (année précédente: CHF 11.1 millions) au cours de l'exercice. Le taux de perte sur loyer s'est établi sur la période à 2.51% (1.66%). Grâce à une gestion active axée sur des investissements ciblés dans le cadre de la remise en location, le taux de perte de loyer a pu être réduit à moins de 2% à la date de clôture. À la fin de l'exercice, le coefficient d'endettement du groupe de placement s'élevait à 24.23% (1.99%). La part des charges d'exploitation TERISA (GAV) a pu être réduite à 0.51% (0.54%). Le rendement de placement du quatrième exercice se situe au niveau remarquable de 2.86% (4.75%) malgré l'évolution des conditions de marché, ce qui reflète la robustesse du portefeuille.

## **La durabilité comme pilier central**

Au cours de l'exercice, nous avons gardé le cap sur la mise en œuvre systématique de la stratégie de durabilité. Le taux de couverture des données collectées, mesuré par rapport à la surface totale de l'ensemble des constructions terminées, s'élève à 100%. Les valeurs effectives du portefeuille immobilier durant l'exercice s'élèvent à 73.1 kWh/m<sup>2</sup> SRE (surface de référence énergétique) pour l'intensité énergétique et 15.5 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> SRE pour l'intensité de CO<sub>2</sub>. Les valeurs effectives de l'intensité énergétique et de l'intensité de CO<sub>2</sub> sont ainsi inférieures aux valeurs cibles des feuilles de route de réduction. En 2023, la Fondation de placement a en outre participé pour la première fois au benchmark CO<sub>2</sub> de la REIDA (Real Estate Investment Data Association) avec le portefeuille immobilier du groupe de placement «Swiss Real Estate». Les résultats seront disponibles en décembre 2023.

## **Perspectives**

Dans l'environnement de marché prévalant actuellement, il est plus essentiel que jamais d'adopter une approche globale et active de l'immobilier. Le conseil de fondation et la direction suivent de près l'évolution du marché immobilier et entendent agir avec prudence. Grâce à l'augmentation de capital réalisée en septembre 2023, la Fondation de placement est bien positionnée. En plus de la croissance organique, nous avons la possibilité de saisir des opportunités pour continuer à développer le portefeuille dans le cadre de la stratégie définie.

«L'évolution de l'environnement de marché accroît les exigences pour chaque gestionnaire d'actifs immobiliers et requiert une création de valeur active tout au long du cycle de vie des biens immobiliers. Nous considérons cela comme une opportunité», commente le directeur Daniel Kuster.

## **Contact**

Dr Wolf S. Seidel, président du conseil de fondation  
Tél.: +41 44 590 20 12 | [wss@seidelpartner.ch](mailto:wss@seidelpartner.ch)

Daniel Kuster, directeur  
Tél.: +41 41 444 22 22 | [daniel.kuster@fundamentagroup.com](mailto:daniel.kuster@fundamentagroup.com)

Stefano Sanna, Head Investor Relations, Fundamenta Group (Schweiz) AG  
Tél.: +41 79 170 22 22 | [stefano.sanna@fundamentagroup.com](mailto:stefano.sanna@fundamentagroup.com)

## **Agenda**

Assemblée des investisseurs: jeudi 14 décembre 2023

## **Fundamenta Group Investment Foundation**

La Fondation de placement permet aux institutions de prévoyance d'investir leur fortune de prévoyance dans l'immobilier et leur offre des prestations sur mesure. Grâce à la coopération de la

Fondation de placement avec Fundamenta Group (Schweiz) AG, les institutions de prévoyance professionnelle bénéficient d'un centre global et intégral de compétences.