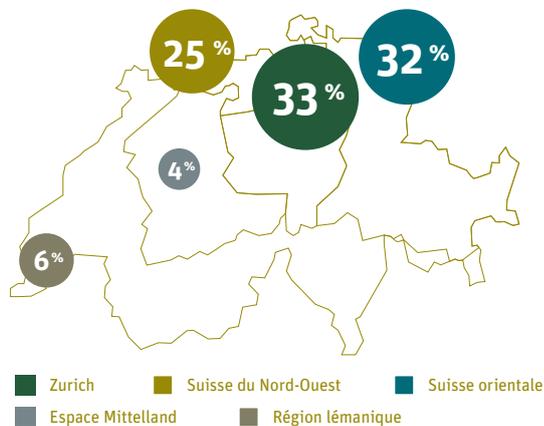


rapport annuel 2019/2020

FUNDAMENTA GROUP INVESTMENT FOUNDATION
FONDATION DE PLACEMENT

INFORMATIONS CLÉS – PORTEFEUILLE IMMOBILIER

PAR RÉGION à la valeur vénale¹



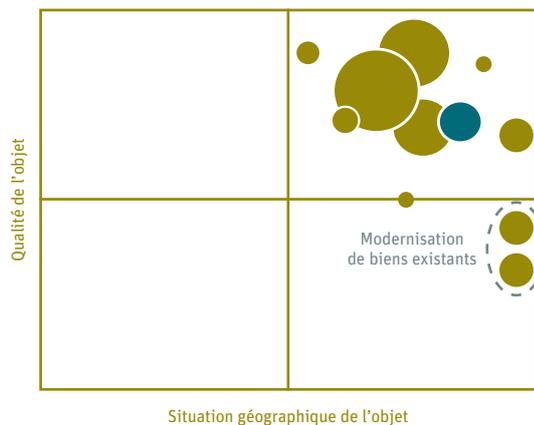
PORTEFEUILLE IMMOBILIER en mio. de CHF¹



QUOTE-PART RÉSIDENTIELLE dans les revenus locatifs prévisionnels²

70%

QUALITÉ DU PORTEFEUILLE



REVENUS LOCATIFS PRÉVISIONNELS²

4.7

EN MIO. CHF

TYPES D'INVESTISSEMENT des revenus locatifs prévisionnels², en %

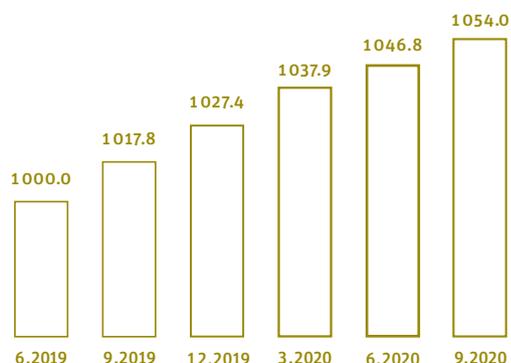


¹ Incl. évaluation des acquisitions, développements (19.5 mio. CHF)

² Incl. revenus locatifs planifiés pour évaluation des acquisitions, développements (0.64 mio. CHF)

INFORMATIONS CLÉS – FINANCES

NAV PAR PART en CHF



RENDEMENT DE PLACEMENT

5.4%

EXERCICE PROLONGÉ | 24.6.2019–30.9.2020

TAUX DE PERTE SUR LOYER

3.8%

EXERCICE PROLONGÉ | 24.6.2019–30.9.2020

COEFFICIENT D'ENDETTEMENT

8.7%

AU 30.9.2020

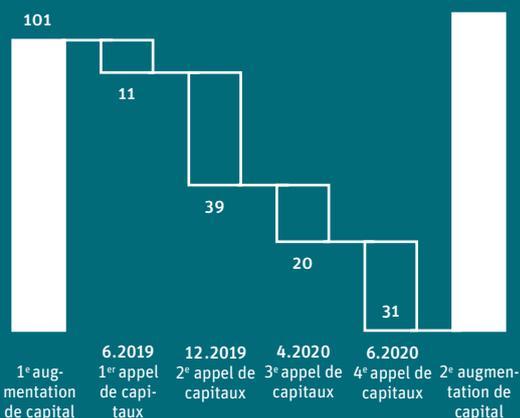
MARGE D'EXPLOITATION (MARGE EBIT)

86.8%

EXERCICE PROLONGÉ | 24.6.2019–30.9.2020

ENGAGEMENTS ET APPELS DE CAPITAUX

en mio. de CHF



QUELQUES CHIFFRES CLÉS

	30.09.2020 (24.06.2019–30.09.2020)
Nombre de parts	97 619
NAV par part (groupe de placement) en CHF	1 053.99
Taux de perte sur loyer	3.75 %
Coefficient d'endettement	8.67 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	86.75 %
TER _{ISA} (GAV) ¹	1.08 %
TER _{ISA} (GAV) (hors frais de constitution) ²	0.98 %
TER _{ISA} (NAV) ¹	1.39 %
TER _{ISA} (NAV) (hors frais de constitution) ²	1.26 %
Rendement des fonds propres (ROE)	2.31 %
Rendement du capital investi (ROIC)	3.56 %
Rendement sur distribution	0.00 %
Coefficient de distribution	0.00 %
Rendement de placement sur la période considérée	5.40 %
Rendement de placement ¹	4.26 %
Rendement net des constructions terminées	3.09 %
Quote-part des fonds empruntés	9.89 %
WAULT (années)	2.71
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés (années)	0.23
Rémunération des financements par fonds empruntés	0.05 %

¹ Annualisé

² Hors frais de constitution de TCHF 84k | annualisé

Contenu

06	Le mot du président du conseil de fondation
07	Rapport de la direction
09	Modèle commercial et organisation
11	Groupe de placement Swiss Real Estate
18	Comptes annuels du groupe de placement Swiss Real Estate
20	Comptes annuels de Fundamenta Group Investment Foundation
21	Annexes

LE MOT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE FONDATION

Chers investisseurs,

Le premier rapport annuel de Fundamenta Group Investment Foundation au 30 septembre 2020 est désormais disponible. Exceptionnellement, il couvre une période étendue, la Fondation de placement ayant été créée le 7 février 2019. Les conditions étaient alors déjà difficiles à l'époque pour les investisseurs immobiliers. Personne n'aurait pu imaginer que moins d'un an après le lancement de la Fondation, un virus aurait autant mis à mal la politique et l'économie à travers le monde.

Aujourd'hui, je peux l'affirmer avec beaucoup de gratitude et de satisfaction: elle a su faire ses preuves, les promesses d'investissement ont été tenues. Au cours de ces mois de turbulence en 2020, notre équipe a démontré sa capacité à investir dans des placements résistants aux crises et à les gérer avec succès.

A la date de clôture, le groupe de placement «Swiss Real Estate» mis en place par la Fondation avait constitué un portefeuille de onze immeubles de taille moyenne totalisant une valeur de 124.1 millions de CHF et généré des revenus locatifs de 3.04 millions de CHF. Le rendement de placement a atteint 5.40% (4.26% annualisé). La pandémie de COVID-19 n'a eu qu'un impact marginal. Un seul cas a nécessité la conclusion d'un accord spécial, celui d'un locataire commercial à long terme particulièrement touché par les restrictions du confinement.

Suite à la révision de l'Ordonnance sur les fondations de placement (OFP) en vigueur depuis le 1^{er} août 2019, Daniel Kuster ne se présentera pas à l'élection des membres du conseil de fondation. En tant que directeur de la Fondation, il exerçait un double mandat, ce que l'ordonnance révisée n'autorise plus.

Le portefeuille sera élargi au cours de l'exercice financier 2020|2021 conformément à la stratégie. Pour ce faire, nous comptons sur l'expertise de notre gestionnaire d'actifs, qui est très bien établi sur le marché immobilier suisse, conformément au dicton chinois selon lequel « Quand les racines sont profondes, il n'y a aucune raison de craindre le vent ». Forte de solides capacités de sourcing, la Fondation de placement dispose d'un pipeline conséquent de projets attractifs sur lesquels le conseil de fondation pourra se prononcer en toute prudence et clairvoyance.

Je tiens à exprimer ma gratitude au conseil de fondation et à la direction pour leur engagement sans faille durant ces circonstances extraordinaires. Et je tiens également à vous remercier tout particulièrement, vous les investisseurs, pour la confiance que vous accordez à notre Fondation.

Dr Wolf S. Seidel
Président du conseil de fondation



RAPPORT DE LA DIRECTION

UN DÉMARRAGE RÉUSSI DANS DES CONDITIONS DE MARCHÉ DIFFICILES

La Fondation, qui a été créée en février 2019, affichait des résultats très satisfaisants au terme de son premier exercice financier (du 24 juin 2019 au 30 septembre 2020). Suite à sa création en février 2019, une première période de souscription a été conclue avec succès en juin 2019. 49 institutions de prévoyance ont souscrit pour un total de 100,57 millions de CHF, que le groupe de placement Swiss Real Estate a investis dans la constitution de son portefeuille de biens immobiliers détenus directement.

Malgré les conditions de marché difficiles, aggravées par la pandémie, le groupe de placement est parvenu à ajouter à son portefeuille dix immeubles existants et un projet de développement. En l'espace d'une année, Fundamenta Group Investment Foundation est parvenue à mener à bien ses investissements, ouvrant ainsi la voie à une deuxième augmentation de capital. En peu de temps, les investisseurs ont souscrit plus de 109 millions de CHF, de sorte que la période de souscription a été clôturée de manière anticipée. La deuxième augmentation de capital a élargi le groupe d'investisseurs à 79 institutions de prévoyance.

PORTEFEUILLE

Au 30 septembre 2020, le portefeuille du groupe de placement Swiss Real Estate se composait de sept propriétés résidentielles, trois propriétés commerciales et un projet de développement résidentiel. Le projet de développement prévoit la construction de deux immeubles d'habitation comprenant 30 appartements urbains attractifs à Winterthur-Seen (voir page 14 pour plus de détails). A l'achèvement de ce projet, la quote-part résidentielle du portefeuille représentera environ 70% de l'objectif de revenus locatifs futurs. Le ratio cible stratégique d'au moins 60% a donc déjà été dépassé.

La valeur vénale des dix immeubles du portefeuille s'élevait à 104,56 millions de CHF à la date de clôture du bilan. Cette valeur a été établie par l'expert immobilier indépendant Wüest Partner selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie prescrite par les autorités de régulation. Le taux d'actualisation réel moyen est de 2,8%. Le projet de développement a été comptabilisé au bilan au prix d'acquisition compte tenu de l'état actuel du projet.

« Nous voulons gagner la confiance de nos investisseurs grâce à de bonnes performances et des résultats mesurables. Cet objectif a été atteint au cours de l'exercice 2019/2020. »

Daniel Kuster, membre du conseil de fondation et directeur



Daniel Kuster
Membre du conseil de fondation et directeur

CHIFFRES CLÉS FINANCIERS

Au cours du premier exercice prolongé, les revenus locatifs nets se sont élevés à 3.04 millions de CHF. Le taux de perte sur loyer a été faible (3,75%). La marge d'exploitation atteint 86,75% pour le premier exercice financier. Le Coefficient d'endettement du groupe de placement n'était que de 8,67%.

Si les revenus locatifs des logements ont bien résisté à la crise, certains des locataires commerciaux (commerce de détail de produits non alimentaires) ont été directement touchés par la pandémie de COVID-19. En tant que gestionnaire d'actifs, Fundamenta Group a recherché de manière proactive à engager un dialogue avec les locataires concernés pour concevoir des solutions personnalisées. Dans l'ensemble, la crise de la COVID-19 n'a eu qu'un impact marginal sur le résultat.

A la fin de la période considérée, la fortune nette s'établissait à 102,89 millions de CHF, soit une valeur d'inventaire par action de 1053,99 CHF. Aucune distribution n'est prévue et les bénéfices seront réinvestis. Le ratio des charges d'exploitation (hors frais de constitution) calculé sur la base du total des actifs (TER_{ISA} GAV) est de 0,98% (annualisé) pour la période considérée. Il est à noter que la phase de constitution du portefeuille et les appels de capitaux échelonnés ont entraîné une augmentation disproportionnée des coûts fixes.

Sur la base de la réévaluation du portefeuille immobilier au 30 septembre 2020, on constate une perte en capital non réalisée de 0,01 million de CHF pour la période considérée. La variation des impôts latents s'élève à 0,29 million de CHF. Le rendement de placement pour le premier exercice depuis le lancement s'établit à 5,40% (4,26% annualisé), ce qui représente une bonne performance pour la constitution d'un nouveau groupe de placement dans un environnement de marché difficile.

MODIFICATION DES STATUTS ET RÈGLEMENTS CONFORMÉMENT À L'OFPP

La révision de l'Ordonnance sur les fondations de placement (OFPP) du 1^{er} août 2019 a nécessité diverses modifications des Statuts, du Règlement de fondation et du Règlement d'organisation et d'autres documents de la Fondation. Les règlements révisés ont été approuvés par le conseil de fondation à l'occasion de sa réunion du 2 septembre 2020. Les statuts révisés et le règlement de fondation révisé seront soumis à la première assemblée des investisseurs le 15 décembre 2020 pour approbation.

DURABILITÉ

La durabilité est un critère de plus en plus central des décisions d'investissement. Nous procédons actuellement à la mise sur pied de la stratégie en matière de durabilité et à l'expansion de la gestion de la durabilité qui y est associée. En conséquence, Fundamenta Group Investment Foundation établira à l'avenir des rapports de façon plus détaillée sur les thèmes liés à la durabilité.

PERSPECTIVES

Grâce à l'augmentation de capital en juin 2020, la Fondation dispose désormais des fonds nécessaires pour élargir son portefeuille dans le cadre du deuxième exercice financier. Malgré des conditions de marché demeurant difficiles, le conseil de fondation et le gestionnaire d'actifs partent de l'hypothèse que les objectifs de croissance seront atteints conformément aux valeurs cibles.



Thomas Hiestand
Directeur adjoint

« Le rendement de placement de 5.4 % réalisé au cours du premier exercice d'activité prolongé constitue un résultat satisfaisant, compte tenu des conditions de marché difficiles. »

Thomas Hiestand, directeur adjoint

MODÈLE COMMERCIAL ET ORGANISATION

CENTRE DE COMPÉTENCES POUR LES INSTITUTIONS DE

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 (Switzerland) AG. En tant qu'expert des investissements immobiliers, 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

Constitution	1 ^{er} trimestre 2019
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

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 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), Alex Widmer (directeur de la HEV Lucerne et gestionnaire immobilier de longue date de la caisse de pension de Lucerne) et Daniel Kuster, CEO de Fundamenta Group (Switzerland) AG. Daniel Kuster représente la fondatrice au sein du conseil de fondation, mais conformément à l'ordonnance révisée sur les fondations de placement (OFP), il ne se présentera pas à l'élection à l'occasion de l'assemblée des investisseurs et démissionnera du conseil de fondation. En tant qu'organe suprême de la Fondation, le conseil de fondation est chargé de superviser la direction et prend toutes les décisions d'investissement.



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

DIRECTION ET GESTION D'ACTIFS

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

Fundamenta Group est réputé pour sa compétence en matière immobilière, financière et commerciale. En tant que gestionnaire d'actifs et de placements, l'entreprise propose une large gamme de prestations. Les mandats pour les investisseurs et les propriétaires de biens immobiliers révèlent le savoir-faire en matière de gestion des investissements et des portefeuilles immobiliers. A travers une approche intégrale de donneur d'ordre et de gestionnaire, des compétences ciblées sont déployées pour créer de la valeur à long terme. L'entreprise emploie plus de 35 spécialistes.

GESTION DES INVESTISSEMENTS

La gestion des investissements 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). La décision d'investissement est de l'autorité du conseil de fondation.

GESTION IMMOBILIÈRE

La gestion immobilière couvre tous les aspects liés à la gestion stratégique, méthodologique et opérationnelle des biens immobiliers. La création de valeur intervient de manière proactive par la mise en œuvre d'une gestion active au niveau du portefeuille et des biens. La gestion des biens est déléguée à des partenaires extérieurs, 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.

GESTION DE PROJET

La mission principale de la gestion de projet est le contrôle actif et la mise en œuvre ciblée des projets de développement (nouvelles constructions, constructions de remplacement, conversions, rénovations et modernisations). Un pôle de compétences intégré assure de la gestion de projet, de la planification stratégique à la réalisation.

GESTION FINANCIÈRE

La gestion financière couvre des tâches telles que la planification financière, la gestion du financement, la comptabilité, le contrôle de gestion, la gestion des risques, la conformité et le reporting.

RELATIONS AVEC LES INVESTISSEURS

Une équipe de gestion des relations avec les investisseurs dédiée maintient un dialogue direct et des contacts personnels avec les investisseurs.

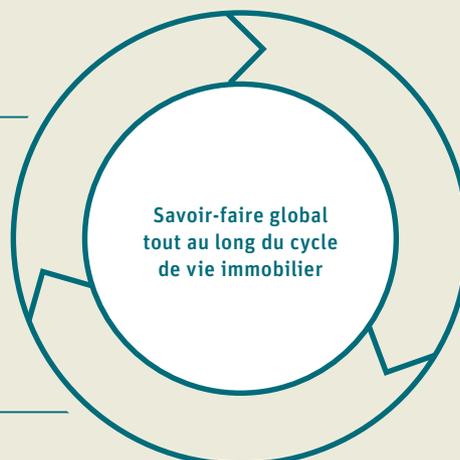
FUNDAMENTA GROUP

Un prestataire unique regroupant toutes les compétences immobilières et financières

GESTION DES INVESTISSEMENTS

GESTION DE PROJET

RELATIONS AVEC LES INVESTISSEURS



GESTION IMMOBILIÈRE

GESTION FINANCIÈRE

GROUPE DE PLACEMENT SWISS REAL ESTATE

PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 30.9.2020

Le groupe de placement «Swiss Real Estate» investit directement dans des biens immobiliers en se concentrant sur un portefeuille diversifié composé de propriétés résidentielles et commerciales en Suisse. La préservation et la création de valeur sont assurées par une approche de gestion proactive couvrant l'ensemble du cycle de vie immobilier.

A la fin du premier exercice, la quote-part résidentielle s'élevait à 70 % des revenus locatifs prévisionnels (objectif de la stratégie d'investissement: au min. 60%). La base du portefeuille est composée d'immeubles existants affichant des revenus locatifs stables (78 % de la quote-part au jour de référence). Afin de garantir que le portefeuille soit adapté à la demande sur le long terme, des investissements ciblés sont également réalisés dans le cadre de la modernisation d'immeubles existants (quote-part de 8 %). En outre, la diversification du portefeuille est assurée par des investissements dans des projets de nouvelles constructions (quote-part de 14 %).

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 du portefeuille est assuré par l'acquisition de biens immobiliers conformes à la stratégie. A la fin de l'exercice, la valeur du portefeuille s'établissait à 124.1 millions de CHF répartis sur 11 biens immobiliers. Les biens immobiliers sont largement répartis dans toute la Suisse, la région de Zurich en représentant la plus grande part (33%)¹.



¹ Toutes les données en pourcentage des revenus locatifs prévisionnels | à la valeur vénale, y compris les développements en cours; base d'évaluation des acquisitions



1 ALLSCHWIL BL



2 BÂLE



3 FRENKENDORF BL



4 BIENNE BE



5 MORGES VD



6 ZURICH



7 ZURICH



8 WINTERTHOUR ZH (projet de développement)



9 SAINT-GALL



10 TÄGERWILEN TG



11 NEUHAUSEN AM RHEINFALL SH



Vue du nouveau projet de construction à Winterthur-Seen

ATTERRISSAGE EN BEAUTÉ À WINTERTHOUR

A Winterthur-Seen, la Fondation de placement construit deux immeubles indépendants de 30 appartements urbains attractifs dans le segment des loyers moyens, qui bénéficie d'une forte demande. Avant d'être finalisé, le projet a été soumis à des études de faisabilité minutieuses et de nombreuses mesures d'optimisation.

Il convient, en effet, de trouver un compromis entre l'appétit croissant de la population pour des logements modernes et une utilisation prudente des ressources foncières. Dans ces conditions, les projets de nouvelles constructions doivent répondre à un large éventail d'exigences,

incluant, notamment, la durabilité environnementale. Selon la Fondation suisse de l'énergie (FSE), près d'un quart des émissions de gaz à effet de serre en Suisse sont attribuables au parc immobilier. La stratégie énergétique fédérale s'est fixée comme objectif de réduire de moitié la consommation d'énergie du parc immobilier suisse d'ici 2050. L'application d'un concept de durabilité dans les projets de nouvelles constructions est donc d'autant plus justifiée.

Les futurs occupants constituent probablement le groupe de parties prenantes le plus important d'un projet de nouvelle construction. Les nouvelles constructions dans des quartiers tendance en ville ne s'adressent pas aux mêmes groupes cibles que les surfaces résidentielles en zones rurales ou dans les agglomérations des grandes villes. Pour les appartements en location, il est nécessaire de prendre en compte les segments de locataires et leurs besoins en amont de la planification du projet, afin de rapprocher l'offre de logements de la demande du marché.

Enfin et surtout, les intérêts des investisseurs jouent également un rôle décisif. En tant que fondation de placement, Fundamenta Group Investment Foundation investit les fonds de la prévoyance professionnelle dans des biens immobiliers dans le but de générer un rendement stable. Si les mesures d'optimisation permettent de générer des surfaces locatives supplémentaires, il en découle des revenus locatifs durablement plus élevés au profit des caisses de pension investies.

Chargée de la gestion de ce projet de nouvelle construction au Grünmattstrasse 29 à Winterthour-Seen, Fundamenta Group (Schweiz) AG a dû faire face à tous ces défis. La Fondation de placement avait acquis fin 2019 le terrain qui comprenait une maison individuelle. La propriété existante n'était plus habitable, mais offrait un potentiel pour un projet de nouvelle construction davantage tournée vers l'avenir. Fundamenta Group (Schweiz) AG a comme approche une gestion immobilière proactive assurant toutes les compétences immobilières et financières. L'inclusion de projets de nouvelles constructions a un impact ciblé sur la performance du portefeuille. Il est, par conséquent, essentiel de penser en amont le projet sous toutes ses coutures, dès l'entrée en phase d'acquisition. Cette approche systématique permet d'éviter les mauvaises surprises après l'acquisition, tout en contribuant à étayer solidement la demande de permis de construire. Une étude de faisabilité incluant différentes options de développement a été menée à bien en collaboration avec des partenaires. Ces options ont ensuite été évaluées et comparées entre elles sur la base de critères économiques, de conception et du point de vue du droit de la construction.

Les options à angle et en longueur présentaient des structures architecturales attrayantes; cependant elles auraient engendré des pertes en termes d'efficacité d'espace et de qualité des plans de base des appartements. C'est l'option des bâtiments indépendants qui a finalement été choisie. Cette option présente les avantages suivants: l'orientation des appartements est optimale; conformément aux souhaits, l'accès à la propriété se fait par le côté nord; et dans cette configuration, les bâtiments sont à distance maximale de la ligne de chemin de fer voisine. Enfin, cette option permet d'optimiser l'utilisation et l'implantation des bâtiments par rapport au terrain. Le projet comprend 15 appartements pour chacun des deux bâtiments d'une surface allant de 51 m² à 109 m². En termes de prix, les appartements se situent dans le segment des loyers moyens et offrent un rapport qualité-prix intéressant.

Les deux bâtiments seront construits selon la norme Minergie et disposeront d'installations photovoltaïques, d'un système de ventilation des logements contrôlée, d'un système de chauffage par sonde géothermique et de stations de recharge pour véhicules électriques dans toutes les zones du parking.

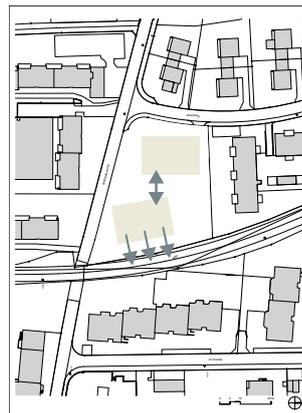
L'application par le gestionnaire d'actifs d'une approche de développement ciblé du projet existant au moment de l'acquisition va désormais permettre la construction de deux appartements supplémentaires d'une superficie totale de 160 m². Il en résulte une valeur ajoutée durable au profit des institutions de prévoyance investies.

L'obtention en septembre 2020 du permis de construire juridiquement contraignant (sans objection) autorise un démarrage de la construction dans les délais prévus.

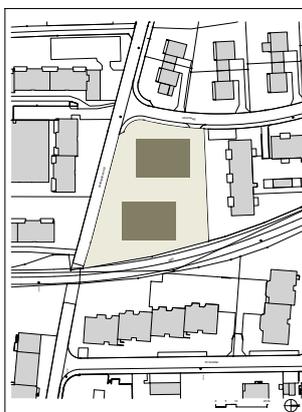
BÂTIMENTS INDÉPENDANTS EN DÉCALAGE



BÂTIMENTS INDÉPENDANTS DE PROFIL

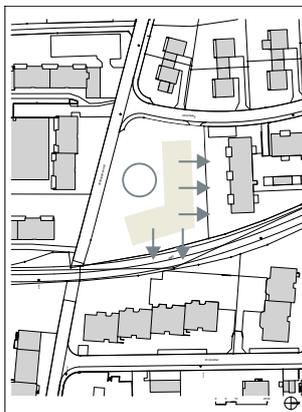


BÂTIMENTS INDÉPENDANTS



Différentes options de développement et approche finalement adoptée (bâtiments indépendants)

DÉVELOPPEMENT EN ANGLE



AMÉNAGEMENT EN LONGUEUR





Comptes annuels

Exercice prolongé 2019/2020

Groupe de placement Swiss Real Estate

18 Compte de fortune

19 Compte de résultat

Fundamenta Group Investment Foundation

20 Comptes annuels

Annexes

21 Annexes aux comptes annuels

26 Inventaire des biens du groupe de placement
Swiss Real Estate

27 Rapport des experts en estimation

29 Rapport de l'organe de révision

COMPTES ANNUELS DE FUNDAMENTA GROUP INVESTMENT FOUNDATION

En milliers de CHF	30.09.2020
BILAN	
ACTIFS	
Disponibilités	100
FONDS DE ROULEMENT	100
TOTAL DES ACTIFS	100
PASSIFS	
Capital constitutif	100
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	100
TOTAL DES PASSIFS	100
	07.02.2019– 30.09.2020
COMPTE DE RÉSULTAT	
REVENUS	0
CHARGES	0
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE COMPTABLE	0

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), créée 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 Postrasse 4a, 6300 Zoug, et a été créée le 7 février 2019. La Fondation a débuté ses activités opérationnelles en approchant les investisseurs pour la première fois en mai 2019, le premier appel de capitaux étant intervenu le 24 juin 2019 et l'acquisition du premier bien immobilier en portefeuille ayant eu lieu le 1^{er} juillet 2019 (bien commercial à Allschwil).

Fundamenta Group Investment Foundation n'est pas membre de la Conférence des administrateurs de fondations de placement (CAFP). La publication des chiffres clés conformément à la Directive CAFD no 1 (datée du 1^{er} septembre 2016) est effectuée sur base volontaire afin d'offrir aux investisseurs toute la transparence nécessaire.

STATUTS ET RÈGLEMENTS

LES STATUTS ET RÈGLEMENTS EN VIGUEUR SONT LES SUIVANTS:

	en vigueur depuis:
Statuts de Fundamenta Group Investment Foundation (publication de 2019) Révisés le 30.09.2020 (seront soumis à l'approbation de l'assemblée des investisseurs du 15.12.2020)	14.02.19
Règlement de fondation de Fundamenta Group Investment Foundation (publication de 2019) Révisé le 30.09.2020 (sera soumis à l'approbation de l'assemblée des investisseurs du 15.12.2020)	14.02.19
Règlement d'organisation de Fundamenta Group Investment Foundation (publication de 2019) Révisé le 30.09.2020 (approuvé par le conseil de fondation)	14.02.19
Règlement relatif à la rémunération de Fundamenta Group Investment Foundation (publication de 2019)	14.02.19
Directives d'investissement du groupe de placement Swiss Real Estate (publication de 2019)	14.02.19
Règlement sur les commissions et dépenses du groupe de placement Swiss Real Estate (publication de 2019)	14.02.19
Règlement relatif à la prévention des conflits d'intérêts et aux actes juridiques avec des parties liées (publication de 2020)	30.09.20
Prospectus du groupe de placement Swiss Real Estate (publication de 2019)	14.02.19

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
Prof. Dr John Davidson	Membre	Professeur Haute école spécialisée de Lucerne à l'Institut de recherche sur les services financiers de Zoug (IFZ)
Alex Widmer	Membre	Directeur de la HEV Lucerne et de HEV Immo AG
Daniel Kuster	Membre (jusqu'à 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
Ambassador Immobilien und Verwaltung AG, Baden
Goldinger Immobilien AG, Saint-Gall
IT3 Treuhand + Immobilien AG, Schaffhouse
Roth Management Immobilien SA, 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 2020.

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 compte de fortune 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 1^{er} 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 vénales) 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 vénale 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, comptabilisés à leur valeur vénale 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), puis évalués au moins une fois par an par les experts en estimation indépendants à compter de cette date. Les intérêts hypothécaires sur les projets de développement sont portés à l'actif. Le reclassement des constructions commencées 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 latents 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 latents sur les plus-values immobilières et les droits de mutation sont calculés et inscrits au bilan au moins une fois par an.

RÉINVESTISSEMENT DE LA 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 en capital. La valeur d'inventaire reste inchangée ceteris paribus.

Les revenus de l'exercice 2019|2020 seront réinvestis.

1. CONSTRUCTIONS COMMENCÉES (Y C. TERRAINS)

Les terrains destinés au projet de développement de la Grünmattstrasse à Winterthur ont été acquis le 16 octobre 2019. Ce projet de développement (propriété résidentielle) est inscrit au bilan pour un montant de 8545 kCHF conformément aux coûts d'acquisition (y compris les terrains) encourus sur la période considérée. Compte tenu des négociations toujours en cours avec l'entreprise totale désignée, le projet de développement ne peut être comptabilisé à sa juste valeur à la date du bilan, malgré un permis de construire juridiquement contraignant.

Pour plus de détails sur ce projet, veuillez vous référer à la page 14 du présent rapport. 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 totalisant une valeur vénale évaluée à 104561 kCHF. Tous les biens en portefeuille ont été évalués par l'expert immobilier à la date du bilan (voir attestation de Wüest Partner, page 27).

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

A la date du bilan, le groupe de placement Swiss Real Estate comptait des engagements hypothécaires à court terme (financements LIBOR) de 9810 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 0.05 % (pour une durée de 0.23 an).

Fundamenta Group Investment Foundation a conclu des contrats de crédit cadres (non engagés) de 50.0 millions de CHF chacun avec les Banques cantonales de Bâle, de Lucerne et 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 60420 kCHF. Les engagements financiers d'un montant total de 9810 kCHF sont garantis par des contrats hypothécaires (cédulas hypothécaires).

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

4. REVENU LOCATIF NET

Le revenu locatif prévisionnel (net) de 3159 kCHF inclut 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, sur l'ensemble du portefeuille, deux réductions de loyers ont été accordées pour 26kCHF et 28kCHF au cours de la période considérée.

Le revenu locatif net de 3040 kCHF correspond aux revenus locatifs prévisionnels moins le manque à gagner. Les pertes de loyers dues à la vacance se sont élevées à 118 kCHF sur la période considérée. Aucune perte de recouvrement n'a été encourue. Le taux de perte sur loyer s'établit donc à 3.75%.

Concernant les immeubles existants, les surfaces inutilisables en raison de rénovations totales (repositionnement) ne sont pas incluses dans les revenus locatifs prévisionnels ou dans les pertes de loyers du fait de locaux vacants.

5. AUTRES REVENUS

Les autres revenus comprennent les commissions d'émission perçues au cours de l'exercice (à la charge des investisseurs) de 754 kCHF moins la rémunération de 251 kCHF versée à Fundamenta Group (Schweiz) AG au titre de la distribution, qui est comptabilisée au moment de l'appel de capitaux.

6. AUTRES CHARGES D'ADMINISTRATION

Les autres charges d'administration se composent comme suit.

En milliers de CHF	24.06.2019– 30.09.2020
Frais de constitution	84
Rémunération de base de Fundamenta Group (Schweiz) AG	289
Autres charges d'administration	126
TOTAL DES AUTRES CHARGES D'ADMINISTRATION	498

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 vénale des constructions terminées (immeubles de placement).

Les autres charges d'administration comprennent, entre autres, les honoraires du conseil de fondation (pas d'honoraires pour les représentants de la fondatrice), les frais de la banque dépositaire, de la couverture d'assurance, 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 ÉVENTUELS

On ne constatait aucun passif éventuel à la date du bilan.

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 de cinq ans après le 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

	30.09.2020 (période 24.06.2019–30.09.2020)
NAV	
Nombre de parts	97 619
NAV par part (groupe de placement) en CHF	1 053.99
INDICES OBLIGATOIRES CAFP	
Taux de perte sur loyer	3.75%
Coefficient d'endettement	8.67%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	86.75%
Quote-part des charges d'exploitation	
TER _{ISA} (GAV) ¹	1.08%
TER _{ISA} (GAV) (hors frais de constitution) ²	0.98%
TER _{ISA} (NAV) ¹	1.39%
TER _{ISA} (NAV) (hors frais de constitution) ²	1.26%
Rendement des fonds propres (ROE)	2.31%
Rendement des fonds propres (ROE) ¹	1.85%
Rendement du capital investi (ROIC)	3.56%
Rendement du capital investi (ROIC) ¹	2.85%
Rendement sur distribution	0.00%
Coefficient de distribution	0.00%
Rendement de placement sur la période considérée	5.40%
Rendement de placement ¹	4.26%
INDICES FACULTATIFS CAFP	
Rendement net des constructions terminées	3.09%
Quote-part des fonds empruntés	9.89%
WAULT (années)	2.71
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés (années)	0.23
Rémunération des financements par fonds empruntés	0.05%

¹ Annualisé

² Hors frais de constitution de 84 kCHF | annualisé

Ces indices sont basés sur la Directive CAFP no 1 du 1^{er} 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)

GRUPE DE PLACEMENT SWISS REAL ESTATE	Lancement	Depuis le lancement 1 an (p. an)	5 ans (p. an)	10 ans (p. an)
Volatilité (rendement de placement)	24.06.2019	0.75 %	N. d.	N. d.
Performance	24.06.2019	4.26 %	N. d.	N. d.

Pour évaluer la volatilité, on utilise l'écart-type du rendement des placements par rapport à la moyenne. La performance est basée sur l'évolution historique de la valeur des actifs nets du groupe de placement Swiss Real Estate.

Ces chiffres clés supplémentaires sont basés sur la Directive CHS PP (D-05|2013) imposant aux fondations de placement des obligations d'information supplémentaires. En conséquence, nous publions les chiffres clés pertinents pour le groupe de placement Swiss Real Estate en tant que groupe de placement ayant des investissements immobiliers directs, pour lesquels aucun benchmark n'est appliqué. L'indicateur de performance est publié chaque trimestre (Factsheet du groupe de placement Swiss Real Estate).

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 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 2019|2020. 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 la gestion n'est versée, sauf en cas d'appel de capitaux (augmentation de capital). En conséquence, une commission de distribution de 0.25 % a été versée à Fundamenta Group (Schweiz) AG dans le cadre de l'appel de capitaux (voir l'indication dans les autres revenus, Annexes chiffre 5).

14. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE DU BILAN

Le conseil de fondation de Fundamenta Group Investment Foundation a approuvé ce rapport annuel 2019|2020 le 11 novembre 2020. Le conseil de fondation soumet le rapport annuel 2019|2020 avec son contenu actuel et sous sa forme actuelle à l'assemblée des investisseurs de Fundamenta Group Investment Foundation le 15 décembre 2020 pour résolution et approbation.

Entre le 30 septembre 2020 (date du bilan) et l'acceptation par le conseil de fondation le 11 novembre 2020, il ne s'est produit aucun événement nécessitant un ajustement des valeurs des actifs et passifs au bilan au 30 septembre 2020 ou requérant d'être divulgué ici.

La pandémie de COVID-19 se poursuit, et d'autres mesures plus strictes (par ex., le reconfinement de certaines régions ou de l'ensemble de la Suisse) ont déjà été prises par les autorités depuis la date du bilan. Cela peut avoir un impact négatif sur l'évolution future des revenus, ainsi que sur l'évaluation des biens immobiliers du groupe de placement Swiss Real Estate. Les effets possibles pourraient ne pas encore être connus en raison de l'incertitude autour de la situation.

INVENTAIRE DES BIENS DU GROUPE DE PLACEMENT SWISS REAL ESTATE

Ville, adresse	Date d'achat	Valeur vénale en kCHF ¹	Quote-part du portefeuille en %	Revenus locatifs prévisionnels en kCHF ²	Taux de perte sur loyer en %	Année de construction	Dernière rénovation ³	Superficie du terrain en m ²	SL ⁶ en m ²
CONSTRUCTIONS TERMINÉES (Y C. TERRAINS)									
PROPRIÉTÉS RÉSIDENTIELLES									
Saint-Gall, Iddastrasse 46 48 50 52	13.12.19	6 490	5.74	215	0.00	1965	2003	3 252	1 434
Tägerwil TG, Okenfinerstrasse 2a, 2b, 2c, 4	13.12.19	23 750	21.00	814	4.14	2010		7 894	4 596
Zurich, Nussbaumstrasse 9	18.12.19	11 220	9.92	155	0.00	1914	1997	416	903
Zurich, Weststrasse 145	28.04.20	9 415	8.32	91	0.00	1909	2014	282	983
Bâle, Klingelbergstrasse 19	30.04.20	9 270	8.20	180	0.00	1955	2014	361	769
Neuhausen am Rheinfall SH, Brunnenwiesenstrasse 64	29.05.20	8 150	7.21	160	7.11	2017		1 705	1 400
Frenkendorf BL, Fasanenstrasse 26 28	28.09.20	8 170	7.22	27	5.23	1965	2015	1 700	1 286
PROPRIÉTÉS COMMERCIALES									
Allschwil BL, Gewerbestrasse 24	01.07.19	15 000	13.26	1 121	6.22	1986	2013	3 253	4 685
Morges VD, Grand-Rue 77	16.12.19	7 550	6.68	239	0.00	1911	2017	184	567
Bienne BE, Nidaugasse 54	16.12.19	5 546	4.90	156	1.44	1920	2016	150	499
TOTAL CONSTRUCTIONS TERMINÉES (Y C. TERRAINS)		104 561	92.45	3 159	3.75			19 197	17 122
CONSTRUCTIONS COMMENCÉES (Y C. TERRAINS)									
		Valeur comptable ¹							
PROPRIÉTÉS RÉSIDENTIELLES									
Winterthur ZH, Grünmattstrasse 29 ⁴	16.10.19	8 545	7.55					3 204	2 268
TOTAL CONSTRUCTIONS COMMENCÉES (Y C. TERRAINS)		8 545	7.55					3 204	2 268
TOTAL PORTEFEUILLE IMMOBILIER⁵		113 106	100.00	3 159	3.75			22 401	19 390

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

2 Revenus locatifs prévisionnels pour la période considérée (acquisitions effectuées au cours de la période considérée au prorata)

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

4 Enregistré comme site contaminé sans atteintes nuisibles ou incommodes du fait de l'existence antérieure d'un site d'exploitation

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

6 Surface locative

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 2020.

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 de marché des IVSC, SVS et RICS, la valeur de marché 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 de marché 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 de marché 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%.

Fundamenta Investment Foundation — Rapport des experts en estimation 2020

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

Résultats de l'évaluation au 30 septembre 2020

Au 30 septembre 2020, la valeur de marché du portefeuille de 10 biens immobiliers de Fundamenta Group Investment Foundation est estimée à 104 561 000 CHF. Il s'agit de la première évaluation du bilan à une date de référence unique; tous les biens immobiliers constituent de nouvelles acquisitions.

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 2020. Wüest Partner décline toute responsabilité à l'égard de tiers.

Wüest Partner AG
Zurich, le 27 octobre 2020



Jan Bärthel
MRICS Partner



Martin Schönenberger
MRICS Director



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 Fundamenta Group Investment Foundation comprenant le bilan et le compte de fortune du groupe de placement Swiss Real Estate, le bilan et le compte de résultat de la fortune de base et l'annexe relative [pages 18 à 26] pour la période du 7 février 2019 au 30 septembre 2020.

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 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 et 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 former notre opinion d'audit.

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour la période du 7 février 2019 au 30 septembre 2020 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 présentés.

PricewaterhouseCoopers SA

Raffael Simone
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Wilhelm Wald
Expert-réviseur agréé

Zurich, 18 novembre 2020

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 SA, Zurich
www.linkgroup.ch

Conseil en communication

Walter Steiner
Steiner Kommunikationsberatung
8142 Uitikon
www.steinercom.ch

Le présent contenu du rapport annuel de Fundamenta Group Investment Foundation est protégé par la loi sur le droit d'auteur. La reproduction ou la distribution, en tout ou en partie, nécessite 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