FUNDAMENTA | GROUP
INVESTMENT FOUNDATION

Fundamenta Group
Investment Foundation
Poststrasse 4a
6300 Zug

T +41 41 444 22 22
info@fundamentagroup-invest.ch
www.fundamentagroup-invest.ch

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Zoug, le 19 novembre 2026

Fundamenta Group Investment Foundation augmente le rendement de ses placements à 4.00% et renforce encore sa base de revenus

Données clés de l'exercice 2025/2026 :

- **Hausse du rendement des placements à 4.00%** (année précédente : 3.88%) augmentation du rendement de cash-flow à 3.26% (année précédente : 3.10%)
- **Poursuite de l'élargissement du portefeuille :** 63 immeubles d'une valeur de bilan de CHF 1 384.9 mios (année précédente : CHF 1 072.4 mios)
- **Hausse significative des revenus locatifs :** CHF 44.1 mios de revenus locatifs nets (+31.3%) : part des logements dans les revenus locatifs nets prévisionnels à 77%
- **Augmentation de la fortune nette à CHF 1 181.0 mios** (année précédente : CHF 939.8 mios)
- **Neuvième émission couronnée de succès :** engagements de capitaux à hauteur de CHF 203.1 mios; base d'investisseurs augmentée à 189
- **Progrès mesurables constatés en matière de durabilité :** notation de 92.4/100 et cinq étoiles dans le cadre de l'évaluation GRESB 2026

Au cours de l'exercice 2025/2026, Fundamenta Group Investment Foundation (FGIF) a encore renforcé la rentabilité et la qualité de son groupe de placement « Swiss Real Estate ». En mettant clairement l'accent sur le résidentiel, une génération active de valeur ajoutée dans son portefeuille et des acquisitions sélectives, FGIF suit une approche de placement résolument axée sur la stabilité à long terme des revenus et sur l'évolution de la valeur. Les dix acquisitions réalisées ainsi que les projets de repositionnement et de construction menés avec succès ont contribué à renforcer et diversifier le portefeuille. Au 30 septembre 2026, le portefeuille immobilier comprenait 63 immeubles d'une valeur de bilan de CHF 1 384.9 mios Le rendement des placements a augmenté pour atteindre 4.00% et se situe ainsi dans le haut de la fourchette visée. Même sans tenir compte des effets de réévaluation, le rendement du cash-flow a pu être amélioré pour atteindre 3.26% (année précédente : 3.10%).

Au cours de l'exercice, les revenus locatifs nets ont progressé de 31.3% pour s'élever à CHF 44.1 mios (année précédente : CHF 33.6 mios). La part des logements dans les revenus locatifs nets prévisionnels est passée à 77% et se situe dans la fourchette stratégique. Le taux de perte sur loyer s'est maintenu à un faible niveau, à 1.93% (année précédente : 1.80%). Dans le même temps, la quote-part des charges d'exploitation TER_{ISA} (GAV) a reculé à 0.49% (année précédente : 0.52%), se situant à nouveau en dessous de la valeur cible définie.

Fundamenta Group
Investment Foundation
Poststrasse 4a
6300 Zug

T +41 41 444 22 22
info@fundamentagroup-invest.ch
www.fundamentagroup-invest.ch

L'élargissement ciblé du portefeuille renforce la rentabilité à long terme
Le portefeuille a été élargi en ciblant essentiellement des immeubles d'habitation neufs. Il a ainsi été complété par un immeuble situé dans un quartier en plein essor à Allschwil (BL) ainsi qu'un immeuble à usage mixte entièrement rénové au cœur de la vieille ville de Saint-Gall. Tous les biens acquis, à l'exception d'un immeuble, sont équipés de systèmes de chauffage sans énergie fossile. Le nouveau bâtiment situé à Dachsen (ZH) respecte en outre le principe de « Aging in Place ».

Les projets à Steinhausen (ZG), Hunzenschwil (AG) et dans la Wildbachstrasse à Zurich ont été menés à bien. Les coûts y ont été largement inférieurs aux budgets approuvés, tandis que les loyers perçus ont dépassé les loyers de marché prévus. Au cours du prochain exercice, ces trois projets contribueront pour la première fois au résultat sur l'ensemble de l'année. Le repositionnement de l'immeuble situé Rotachstrasse à Zurich a déjà contribué aux revenus sur l'ensemble de la période sous revue. À la date de clôture du bilan, le portefeuille comprend d'autres projets de repositionnement à Zurich, Dietikon (ZH) et Richterswil (ZH).

« Nous nous développons de manière sélective là où la qualité et les perspectives sont convaincantes, tout en exploitant systématiquement le potentiel de notre portefeuille existant. Nous jetons ainsi les bases d'une croissance durable et d'une évolution stable de nos revenus », déclare Ricardo Ferreira, directeur de Fundamenta Group Investment Foundation.

Cette réévaluation a donné lieu à un gain en capital positif et non réalisé de CHF 9.3 mios (année précédente : CHF 7.1 mios). Cette évolution de la valeur s'explique notamment par des investissements ayant généré de la plus-value dans les projets de repositionnement achevés ainsi que par l'évolution favorable du marché. Enfin, pour la première fois, les impôts différés sur les plus-values immobilières ont également été pris en compte.

La fortune nette dépasse pour la première fois la barre du milliard
Le résultat net de l'exercice s'est élevé à CHF 37.1 mios (année précédente : CHF 29.5 mios) et sera, comme l'année précédente, réinvesti. La fortune nette a franchi pour la première fois la barre du milliard et s'élevait à CHF 1 181.0 mios au 30 septembre 2026 (année précédente : CHF 939.8 mios). La valeur d'inventaire par part a augmenté pour atteindre CHF 1 320.74 (année précédente : CHF 1 269.97). À la fin de l'exercice, le taux d'endettement s'élevait à 14.34% (année précédente : 12.13%).

La neuvième émission renforce la base de capital
La neuvième émission a pu être clôturée par anticipation au 31 août 2026 avec des engagements de capitaux d'un montant total de CHF 203.1 mios Le nombre d'investisseurs est passé à 189. L'afflux continu de capitaux témoigne de la confiance des institutions de prévoyance qui investissent dans la stratégie de FGIF.

Des progrès mesurables constatés en matière de durabilité
FGIF a encore affiné ses objectifs à long terme et ses axes d'action avec sa stratégie de durabilité 2026-2030 révisée. Ces progrès se reflètent également dans les résultats actuels : dans le cadre de l'évaluation GRESB 2026, le portefeuille existant a obtenu 92.4 points sur 100, ce qui lui a valu la note maximale de cinq étoiles. Dans le même temps, l'intensité des émissions de CO_2e a diminué d'environ 16% au cours de l'année civile 2025 par rapport à l'année précédente pour atteindre 10.4 kg CO_2e/m^2 SRE, restant ainsi en dessous de la valeur cible définie du parcours de réduction.

Perspectives : croissance des revenus et discipline rigoureuse en matière d'investissement
L'impact tout au long de l'année des récentes acquisitions et des projets clôturés ainsi que les développements lancés créent les bases de la croissance future des revenus. Au cours de l'exercice à venir, les revenus locatifs nets prévisionnels devraient dépasser pour la première fois CHF 52 mios, à condition que les projets soient mis en œuvre conformément au calendrier prévu et que les objectifs de

Fundamenta Group
Investment Foundation
Poststrasse 4a
6300 Zug

T +41 41 444 22 22
info@fundamentagroup-invest.ch
www.fundamentagroup-invest.ch

location fixés soient atteints. Avec les projets menés à Dietikon, Zurich et Richterswil, la croissance organique continue de gagner en importance. Parallèlement, l'élargissement du portefeuille se poursuit de manière sélective, les acquisitions potentielles étant systématiquement évaluées à l'aune des objectifs de placement et de rendement définis.

Après la clôture de la période sous revue, FGIF a acquis un immeuble neuf à Bazenheid (SG) avec effet rétroactif au 1er octobre 2026. Ce complexe renforce notre approche du « Aging in Place », avec des logements sans obstacles et un centre d'hébergement et de soins géré par Tertianum.

Rapport en ligne
Le rapport en ligne est disponible sur le lien suivant

Agenda
L'assemblée des investisseurs aura lieu en mars 2027. La date exacte sera communiquée en temps utile.

Contacts



Wolf S. Seidel, président du conseil de fondation
T: +41 44 590 20 12
wss@seidelpartner.ch



Ricardo Ferreira, directeur
T: +41 41 444 22 21
ricardo.ferreira@sps.swiss

Portrait de la Fondation de placement Fundamenta Group Investment Foundation
La Fondation de placement permet aux institutions de prévoyance de placer leurs actifs de prévoyance dans l'immobilier et leur offre des prestations sur mesure. Les institutions de prévoyance professionnelle bénéficient d'un centre de compétences global grâce à la coopération de la Fondation de placement avec Swiss Prime Site Solutions AG. Swiss Prime Site Solutions AG, une société du groupe coté en bourse Swiss Prime Site AG, possède un agrément de la FINMA en qualité de direction de fonds au sens de l'art. 2, al. 1, let. d, en combinaison avec l'art. 5, al. 1 de la LEFin.