

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Zoug, le 21 novembre 2024

### **Fundamenta Group Investment Foundation : conclusion fructueuse du cinquième exercice et achèvement de la phase de mise en place avec croissance du portefeuille et du rendement**

- **Extension du portefeuille immobilier à 836,7 millions de CHF**
- **Augmentation du revenu locatif de 58 % à 27,5 millions de CHF**
- **Excellent rendement de placement à 3,73 %**
- **Levée de capitaux de 107,1 millions de CHF en juillet 2024**

Depuis sa création en 2019, la Fundamenta Group Investment Foundation a connu un développement très satisfaisant malgré la pandémie et l'évolution de l'environnement de marché. Cette évolution positive s'est également poursuivie au cours du cinquième exercice, qui marque l'achèvement de la phase de mise en place. Durant la période sous revue 2023/2024, la fondation de placement a acquis deux immeubles d'habitation, deux immeubles commerciaux ainsi qu'un projet en développement. En outre, un projet en développement a été achevé avec succès au printemps 2024 et a été entièrement loué, puis intégré au portefeuille existant. Tant les acquisitions réalisées que le développement achevé contribueront à l'avenir à renforcer le rendement du portefeuille.

Grâce au succès de l'activité d'acquisition, les 72,3 millions de CHF promis dans le cadre de la cinquième augmentation de capital ont pu être entièrement appelés en mai 2024. Le 1<sup>er</sup> juillet 2024, la sixième émission a été clôturée avec succès avec des promesses de capitaux de 107,1 millions de CHF et a été mise en œuvre rapidement en septembre 2024. L'afflux continu de capitaux et l'intérêt soutenu des 157 investisseurs actuels sont considérés comme un signe de confiance dans la stratégie et le travail de la Fundamenta Group Investment Foundation.

### **Augmentation de la valeur grâce au développement actif du portefeuille**

Au 30 septembre 2024, le portefeuille immobilier du groupe de placements Swiss Real Estate comprend au total 45 immeubles, dont 44 immeubles existants et un projet en développement. La valeur au bilan de ces immeubles s'élève à 836,7 millions de CHF, contre 730,6 millions de CHF l'exercice précédent.

La réévaluation du portefeuille a généré un gain en capital positif et non réalisé de 3,5 millions de CHF pour la période sous revue (perte en capital non réalisée de moins 0,1 million de CHF l'exercice précédent). Cet effet de réévaluation positif est principalement dû à des investissements générateurs de valeur et à une évolution positive du marché. Le développement actif du portefeuille et une stratégie d'acquisition prudente constituent les piliers de la politique d'investissement, qui fait ses preuves même dans un environnement économique plus exigeant.

Le taux d'escompte réel moyen s'élève à 2,71 % (2,59 %) à la date d'évaluation.

## Rendement de placement solide

Grâce à la croissance du portefeuille, les revenus locatifs nets ont augmenté de 58 % pour atteindre 27,5 millions de CHF au cours de l'exercice, contre 17,4 millions de CHF l'exercice précédent. La part résidentielle du portefeuille s'élève à 75 %. Grâce à une gestion active et à des investissements ciblés, le taux de perte sur loyer a pu être réduit à 1,62 % (exercice précédent : 2,51 %). Le coefficient d'endettement du groupe de placements est de 12,66 % (exercice précédent : 24,23 %). Le taux de charges d'exploitation TER<sub>ISA</sub> (GAV) s'est établi à 0,56 % à la fin de l'exercice (exercice précédent : 0,51 %), restant ainsi inférieur au taux cible fixé.

Les revenus nets de l'exercice s'élèvent à 24,9 millions de CHF, contre 15,5 millions de CHF sur l'exercice précédent, et sont à nouveau capitalisés. La fortune nette s'élève à 749,8 millions de CHF, ce qui correspond à une valeur d'inventaire par part de 1 222,53 CHF. Le rendement de placement pour le cinquième exercice s'élève à 3,73 % (exercice précédent : 2,86 %).

## Réduction des émissions de CO<sub>2</sub> et participation au GRESB

Au cours du dernier exercice, la Fundamenta Group Investment Foundation a continué à mettre systématiquement en œuvre sa stratégie de durabilité. L'intensité énergétique du portefeuille immobilier était de 80,5 kWh/m<sup>2</sup> SRE (surface de référence énergétique) et l'intensité en CO<sub>2</sub> de 10,8 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> SRE. Une part considérable des nouveaux immeubles et des projets achevés sont déjà équipés de chauffage urbain ou de pompes à chaleur, ce qui contribue à réduire l'intensité moyenne en CO<sub>2</sub> de 10 %.

En outre, la fondation de placement a participé pour la première fois à l'évaluation GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark). À l'avenir, des éléments essentiels de l'évaluation GRESB seront pris en compte dans le développement de la stratégie de durabilité.

## Perspectives

L'environnement de marché reste exigeant en raison des incertitudes géopolitiques et réglementaires persistantes, mais, suite au recul de l'inflation et à la baisse des taux directeurs de la Banque nationale suisse (BNS), un regain d'intérêt des investisseurs pour les placements immobiliers est perceptible.

La situation de départ pour l'exercice à venir est positive pour le groupe de placements grâce à l'augmentation de capital extrêmement réussie en juin/juillet 2024 et à une stratégie prudente, ce qui permet de poursuivre le développement qualitatif du portefeuille en mettant l'accent sur la durabilité et la création d'espaces de vie orientés vers la demande.

« Malgré l'augmentation de la demande de produits d'investissement en raison des conditions-cadres économiques, nous continuons à faire face à un environnement de marché complexe », explique Ricardo Ferreira, directeur de la Fundamenta Group Investment Foundation. « Nous misons donc sur une stratégie qui favorise la croissance durable et l'augmentation de la valeur par des acquisitions ciblées et une gestion active des biens. »

## Rapport en ligne

Le rapport en ligne est disponible sur le [lien suivant](#).

## Interlocuteur



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



Ricardo Ferreira, directeur

T : +41 41 444 22 21 | [ricardo.ferreira@sps.swiss](mailto:ricardo.ferreira@sps.swiss)

### **Description du fonds 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, le plus grand Real Estate Asset Manager indépendant.