

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Communiqué ad hoc d'après l'art. 53 RC

Zoug, le 14 mars 2024

### Swiss Prime Site: reprise du Asset Management immobilier de Fundamenta Group

- **Acquisition des sociétés de gestion d'actifs immobiliers de Fundamenta avec des «Assets under Management» (AuM, actifs sous gestion) s'élevant à CHF 4.2 mia.**
- **Fundamenta vient s'intégrer dans la division Asset Management de Swiss Prime Site Solutions («SPSS»)**
- **Le gestionnaire d'actifs immobiliers suisse indépendant ainsi créé est de loin le plus grand, affichant au total CHF 13 mia. d'AuM**
- **Avec 2000 investisseurs immobiliers institutionnels et privés, Fundamenta apporte une base significative**
- **La palette de produits existante de SPSS est complétée par la société cotée en bourse Fundamenta Real Estate AG ainsi que par un fonds SICAV luxembourgeois et d'autres produits de placement**
- **La transaction est payée à 75% en espèces et à 25% en actions**

Swiss Prime Site a signé un accord pour la reprise de Fundamenta Group AG (Suisse) et de Fundamenta Group Deutschland AG (ensemble «Fundamenta») et développe ainsi nettement le domaine de l'Asset Management en pleine croissance dynamique.

#### Fundamenta, l'Asset Management spécialisé axé sur le logement

Fundamenta, fondée en 2006 et sise à Zoug et Munich, est une gestionnaire de patrimoine indépendante de premier plan affichant des actifs immobiliers à hauteur de CHF 4.2 mia. Elle présente de nombreux vecteurs de placement (société immobilière cotée en bourse, fondation de placement, véhicule de promotion, fonds, SICAV et mandats directs). Fundamenta compte près de 2000 investisseurs et s'adresse aux clients institutionnels (p. ex. les caisses de pension, les banques et les assurances) comme aux clients privés fortunés et aux «family offices». CHF 3.3 mia. sont investis dans des biens immobiliers suisses pour lesquels la proportion de logement par vecteur se situe entre 75% et 100%. Fundamenta Group Suisse se distingue en particulier également par des «Club Deals» intéressants, c'est-à-dire des promotions d'affaires de développements dans le domaine du logement avec des co-investisseurs. Un autre segment de CHF 0.9 mia. d'AuM comprend un noyau de biens immobiliers d'habitation en Allemagne qui sont gérés par une structure organisationnelle établie à Munich. Fundamenta a obtenu des revenus de plus de CHF 24 millions en 2023. L'équipe d'environ 60 collaborateurs sur les sites de Zoug et Munich dispose d'une expertise et de nombreuses années d'expérience sur les marchés concernés et est reprise dans son intégralité par Swiss Prime Site.

René Zahnd, CEO de Swiss Prime Site, déclare: «Fundamenta nous complète parfaitement. Nous poursuivons ainsi notre stratégie immobilière ciblée et renforçons la division Asset Management de Swiss Prime Site Solutions de manière substantielle. Nous élargissons et approfondissons

notre base d'investisseurs, étendons notre offre de produits, tout particulièrement dans le domaine du logement, et pouvons également proposer à notre clientèle suisse un accès direct au marché immobilier allemand, qui, à nos yeux, constituera un complément intéressant aux investissements suisses à l'avenir. Notre équipe et moi-même avons également perçu tout au long du processus que l'entente est également optimale sur un plan culturel. Nous souhaitons donc la bienvenue aux nouveaux clients et collaborateurs.»

David Garcia, fondateur et membre du conseil d'administration du groupe Fundamenta, ajoute: «Après 18 années de développement fructueux, en tant que famille fondatrice de l'entreprise, nous sommes très fiers de transmettre notre section immobilière à Swiss Prime Site. Nous avons à cœur de préserver la continuité à long terme pour les investisseurs, les collaborateurs et les partenaires. Celle-ci est garantie de manière optimale avec Swiss Prime Site.»

Fundamenta AG (Suisse) et Fundamenta Deutschland AG sont cédées à Swiss Prime Site par les actionnaires actuels, à savoir les familles Garcia et Marxer, la Luzerner Kantonalbank et le Management. L'achat se fait à 25% à partir d'actions du capital autorisé de Swiss Prime Site et à 75% en espèces issues de moyens librement disponibles, ce qui permet de continuer à viser un ratio de financement du portefeuille immobilier (LTV) inférieur à 40%. Les deux parties ont convenu de ne pas divulguer le prix de vente. La clôture de la transaction est prévue prochainement au deuxième trimestre 2024; plus aucune autre autorisation n'est nécessaire. L'ensemble des droits sur le nom de Fundamenta est transféré à Swiss Prime Site.

La société de gestion de fortune Belvédère Asset Management, fondée en 2001 avec environ 3 milliards de CHF d'actifs sous gestion, reste la propriété des actionnaires actuels, avec la marque correspondante, et sera gérée sans changement. Swiss Prime Site Solutions sera mandatée à l'avenir pour les services immobiliers.

### **Une palette de produits élargie et des économies d'échelle pour Swiss Prime Site Solutions**

Une fois la transaction menée à bien, Swiss Prime Site Solutions gèrera un portefeuille immobilier de quelque CHF 13 mia. et sera ainsi de loin le plus grand gestionnaire d'actifs immobiliers indépendant de Suisse. De plus, Swiss Prime Site Solutions offre désormais également à sa clientèle un accès direct au marché immobilier allemand. Formellement, l'ensemble du portefeuille se répartit entre 63% de biens immobiliers d'habitation et 37% d'immeubles commerciaux diversifiés, et a obtenu en 2023 des revenus sur la base de frais à hauteur de CHF 73 millions. Grâce aux nouveaux vecteurs d'investissement et aux produits de placement complémentaires, nous nous attendons à une augmentation significative de l'utilité pour le client. L'exploitation de la plateforme Swiss Prime Site, qui permet désormais la gestion de près de CHF 26 mia. de biens immobiliers, entraînera des économies d'échelle dans l'organisation et la distribution.

Après une intégration réussie et la réalisation des synergies de produits et de coûts attendues, Swiss Prime Site prévoit, en raison de l'acquisition, une augmentation du FFO I consolidé par action d'environ 20 centimes, dont une partie sera déjà réalisée en 2024.



**Pour toute question, n'hésitez pas à contacter:**

**Contact Swiss Prime Site**

**Investor Relations, Florian Hauber**

Tél. +41 58 317 17 64, [florian.hauber@sps.swiss](mailto:florian.hauber@sps.swiss)

**Relations médias, Patrick Djizmedjian**

Tél. +41 58 317 17 42, [patrick.djizmedjian@sps.swiss](mailto:patrick.djizmedjian@sps.swiss)

**Contact Fundamenta**

**Fondateur et membre du conseil d'administration de Fundamenta Group Holding SA,  
David Garcia**

Tél. +41 44 444 22 22, [david.garcia@fundamentagroup.com](mailto:david.garcia@fundamentagroup.com)



**Swiss Prime Site** est la plus grande société immobilière de Suisse et l'une des principales sociétés immobilières commerciales d'Europe. Notre portefeuille immobilier d'environ CHF 21 milliards comprend des immeubles détenus en propre ainsi que des immeubles gérés pour le compte de tiers. Nos propres bâtiments ont une valeur de CHF 13 milliards et se concentrent, dans des emplacements de premier ordre, sur les types d'utilisation bureaux, commerces de détail et infrastructures. Le portefeuille s'étend sur les régions densément peuplées de Zurich, Genève et Bâle, où nous possédons principalement des immeubles aux meilleurs emplacements. La division Asset Management, Swiss Prime Site Solutions, dispose d'actifs sous gestion pour un montant d'environ CHF 8.4 milliards. L'offre de produits comprend des fonds ouverts et fermés ainsi que des mandats de conseil pour des investisseurs tiers – tous avec une allocation d'actifs diversifiée dans des immeubles résidentiels et commerciaux dans toute la Suisse.

Nous nous distinguons par une équipe très expérimentée dans les domaines de la gestion et du développement de portefeuille, une forte perspective de croissance, une grande continuité des revenus et un excellent profil rendement/risque.

Swiss Prime Site a été fondée en 1999 et son siège social se trouve à Zoug. Depuis 2000, nous sommes cotés à la SIX Swiss Exchange. Notre capitalisation boursière actuelle s'élève à environ CHF 7 milliards.

### **Fundamenta Group**

Le groupe d'entreprise figure parmi les gestionnaires de patrimoine indépendants de premier plan et propose avec 100 collaborateurs spécialisés une vaste palette de classes d'actifs intéressantes. Les sociétés-filles Fundamenta Group (Suisse) SA et Fundamenta Group Deutschland AG sont des gestionnaires d'actifs immobiliers indépendants. Elles proposent des vecteurs de placement collectifs et accompagnent les propriétaires immobiliers institutionnels et privés tout au long de la chaîne de création de valeur. La fortune sous gestion se monte à CHF 4.2 milliards. Les investisseurs et les propriétaires bénéficient de l'expérience et de la compétence de plus de 60 spécialistes, de solutions sur mesure et de prestations intégrales en gestion d'actifs immobiliers. La société de gestion de fortune Belvédère Asset Management reste entre les mains des actionnaires actuels et ne sera pas reprise par Swiss Prime Site.

Notre [déclaration de protection des données](#) vous informera sur la manière dont nous traitons les données personnelles. Pour de plus amples informations, veuillez consulter notre site Internet.

THIS PRESS RELEASE IS NOT BEING ISSUED IN THE UNITED STATES OF AMERICA AND SHOULD NOT BE DISTRIBUTED TO UNITED STATES PERSONS OR PUBLICATIONS WITH A GENERAL CIRCULATION IN THE UNITED STATES. THIS DOCUMENT DOES NOT CONSTITUTE AN OFFER OR INVITATION TO SUBSCRIBE FOR OR PURCHASE ANY SECURITIES. IN ADDITION, THE SECURITIES OF SWISS PRIME SITE AG HAVE NOT BEEN REGISTERED UNDER THE UNITED STATES SECURITIES LAWS AND MAY NOT BE OFFERED, SOLD OR DELIVERED WITHIN THE UNITED STATES OR TO U.S. PERSONS ABSENT FROM REGISTRATION UNDER OR AN APPLICABLE EXEMPTION FROM THE REGISTRATION REQUIREMENTS OF THE UNITED STATES SECURITIES LAWS.

#### **Swiss Prime Site AG**

Alpenstrasse 15 | CH-6300 Zoug | Téléphone +41 58 317 17 17 | [info@sps.swiss](mailto:info@sps.swiss)  
[www.sps.swiss](http://www.sps.swiss)