

# 2019 compact

FUNDAMENTA REAL ESTATE SA  
INFORMATIONS ET CHIFFRES  
DE L'EXERCICE

# INFORMATIONS CLÉS – PORTEFEUILLE IMMOBILIER

## PORTEFEUILLE ET

Valeur de bilan en mio. CHF

**TAUX DE VACANCE** en %



## REVENUS LOCATIFS NETS RÉELS

en mio. CHF

déduction faite des logements vacants  
et pertes sur débiteurs



## PART DES LOGEMENTS

dans les revenus locatifs nets réels

# 92%

## LOYERS NETS < CHF 2000/MOIS

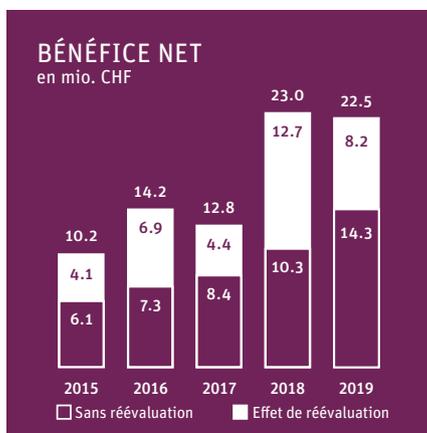
part des unités d'habitation

# 91%

### CHIFFRES CLÉS – PORTEFEUILLE IMMOBILIER

		2019	2018	Δ
Valeur de bilan du portefeuille immobilier	kCHF	908 910	748 617	+21.4%
Biens immobiliers	Nombre	65	59	+10.2%
Unités d'habitation	Nombre	1 902	1 622	+17.3%
Revenus locatifs nets planifiés	kCHF	33 730	30 019	+12.4%
Taux de vacance	%	3.7	5.3	

Les notes explicatives du rapport financier peuvent être consultées sous [gb.fundamentarealestate.ch/downloadcenter](http://gb.fundamentarealestate.ch/downloadcenter)



**BÉNÉFICE NET D'EXPLOITATION**  
en mio. CHF

**14.3**

HORS EFFET DE RÉÉVALUATION

**+39%**

HAUSSE PAR RAP. À L'EXERCICE PRÉCÉDENT

**RENTABILITÉ SUR FONDS PROPRES (ROE)**

**7.0%**

Moy. 2015–2019

**DONNÉES CLÉS DE FINANCEMENT**

**0.9%**

COÛT MOY. DES INTÉRÊTS

**6.3**

DURÉE RÉSIDUELLE MOY. EN ANNÉES

**CHIFFRES CLÉS – FINANCES**

		2019	2018	Δ
Revenus locatifs nets réels	kCHF	29 512	25 801	+14.4%
Résultat de la réévaluation des immeubles en portefeuille et des développements	kCHF	11 690	15 912	-26.5%
Bénéfice net	kCHF	22 508	22 982	-2.1%
Rentabilité sur fonds propres (ROE)	%	6.2	8.4	
Bénéfice net hors effet de réévaluation	kCHF	14 334	10 330	+38.8%
Fonds propres	kCHF	383 090	369 267	+3.7%
Part des fonds propres	%	41.8	48.8	
Rapport prêt/valeur (LTV – Loan to value)	%	54.6	47.5	
Taux d'intérêt moy. des engagements financiers	%	0.9	1.2	
Durée résiduelle moy. des engagements financiers	Années	6.3	6.0	

## RENDEMENT DE DISTRIBUTION

# 3.3%

COURS DE L'ACTION DE BASE AU  
31.12.2019

# 0.50

DISTRIBUTION PROPOSÉE<sup>1</sup>  
(CHF/ACTION)

## RATIO DE DISTRIBUTION

# 87%

EN % DU BÉNÉFICE NET HORS  
EFFET DE RÉÉVALUATION

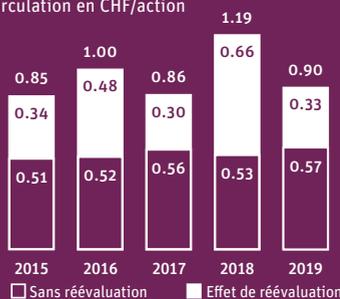
## PERFORMANCE GLOBALE EN %

Variation du cours de l'action  
distribution comprise



## RÉSULTAT PAR ACTION NOMINATIVE

Nb. moy. pondéré d'actions en  
circulation en CHF/action



## CHIFFRES CLÉS – ACTIONS

		2019	2018	Δ
Capitalisation boursière	Mio. CHF	385	359	+7.2%
Cours de l'action à la fin de la période	CHF	15.35	14.50	+5.9%
Valeur liquidative (NAV – Net Asset Value) après impôts différés	CHF	15.29	14.90	+2.6%
Prime/prime négative	%	0.4	-2.7	
Distribution par action <sup>1</sup>	CHF	0.50	0.50	-
Résultat par action nominative	CHF	0.90	1.19	-24.4%
Résultat par action nominative – hors effet de réévaluation	CHF	0.57	0.53	+7.5%

1 Exercice 2019: distribution à partir des réserves issues d'apports de capital: proposition à l'assemblée générale du 8 avril 2020

Les notes explicatives du rapport financier peuvent être consultées sous [gb.fundamentarealestate.ch/downloadcenter](http://gb.fundamentarealestate.ch/downloadcenter)

- 02** Lettre aux actionnaires
- 06** Informations clés 2019
- 08** Point de vue extérieur: espace d'habitation ou lieu pour revivre?
- 11** Point de vue intérieur: nouvelles lignes
- 14** Stratégie d'entreprise et modèle commercial
- 16** Vue d'ensemble du portefeuille immobilier
- 18** Sur site: l'Art nouveau remis au goût du jour
- 22** Sur site: densification proportionnée
- 26** Bilan (Swiss GAAP RPC)
- 27** Compte de résultat (Swiss GAAP RPC)

# Une stratégie fructueuse axée sur le logement

Chers actionnaires,

La stratégie adoptée par Fundamenta Real Estate génère de très bonnes performances. La valeur de notre portefeuille a augmenté de 160 millions de CHF en 2019, passant de 749 à 909 millions de CHF. Nous devons cette progression à l'acquisition de cinq propriétés immobilières (valeur marchande d'env. 110 millions de CHF) et d'un projet de développement, à l'avancement de la construction/planification des projets de développement en cours (constructions neuves et bâtiments existants) et à la réévaluation à la date de clôture du bilan. Nous avons nettement renforcé et élargi notre base de génération de revenus durables.

## BÉNÉFICE D'EXPLOITATION EN FORTE HAUSSE

Du fait de l'expansion de notre portefeuille, les revenus locatifs nets ont augmenté de 14.4% en 2019 pour atteindre 29.51 millions de CHF. Sur ce total, 92.2% sont liés à un usage résidentiel. L'augmentation s'explique avant tout par l'acquisition de cinq biens immobiliers et par le développement fructueux de deux immeubles en portefeuille. Le taux de vacance a reculé de 5.3% à 3.7% grâce à une gestion active du parc immobilier. Le bénéfice net d'exploitation hors effet de réévaluation a progressé de 38.8% pour atteindre 14.33 millions de CHF. La hausse de rentabilité significative provient avant tout de la baisse du taux de vacance, de la progression relativement faible des charges immobilières et des coûts de financement réduits. Nous avons enregistré un bénéfice net total de 22.51 millions de CHF, légèrement inférieur à celui de l'exercice précédent (22.98 millions de CHF). Rappels cependant qu'en 2018, l'évaluation du portefeuille immobilier avait été marquée par un effet ponctuel à hauteur de 6.09 millions de CHF. Celui-ci résultait de la mise en adéquation de la méthode d'évaluation avec les normes SIX en vigueur. Par rapport à la base de

fonds propres pondérée, le bénéfice net enregistré continue de représenter une bonne rentabilité sur fonds propres (ROE) de 6.2% (contre 8.4% en 2018), malgré une base de fonds propres substantiellement supérieure en 2019.

La valeur liquidative (NAV – Net Asset Value) avant impôts différés atteignait CHF 16.30 par action à la clôture de l'exercice (contre CHF 15.74 en 2018). La valeur liquidative après impôts différés se montait à CHF 15.29 (CHF 14.90 en 2018). Il convient ici de prendre en compte la distribution de CHF 0.50 par action effectuée en avril 2019 à partir des réserves issues d'apports de capital. Corrigée de la distribution, la valeur liquidative par action a augmenté de CHF 0.89 en 2019, soit 6.0%. Le bénéfice pondéré par action a atteint CHF 0.90 (CHF 1.19 en 2018). Hors effet de réévaluation, le bénéfice pondéré par action a progressé de 7.5%, passant de CHF 0.53 à CHF 0.57, pour un nombre d'actions bien plus élevé.

## CONSEIL D'ADMINISTRATION ÉLARGI ET NOUVEL ÉLAN

La décision, adoptée lors de l'assemblée générale 2019, d'accueillir Frédéric de Boer et Herbert Stoop dans le conseil d'administration s'est avérée bénéfique à tous égards. Le gain d'expertise et de compétences et le nouvel élan ainsi générés ont permis d'affiner la stratégie de l'entreprise et d'optimiser différents aspects de son organisation et de sa gouvernance. En la personne de Frédéric de Boer, le conseil d'administration a nommé un vice-président qui peut convoquer des séances en cas de besoin et initier des modifications du règlement d'organisation indépendamment du délégué. Le changement tient compte du fait que le délégué exerce également la présidence et prépare de nombreux dossiers à l'intention du conseil. Le nouveau conseil d'administration à cinq membres prend les décisions définitives en instance plénière.



Niels Roefs, Andreas Spahn, Hadrian Rosenberg, Frédéric de Boer, Herbert Stoop  
(de gauche à droite)

**L'ENTRÉE À LA BOURSE SIX DYNAMISE****LE COURS DE L'ACTION**

Cotée à la bourse SIX Swiss Exchange depuis le 6 décembre 2018, l'action a bénéficié d'un volume d'échanges en nette augmentation en 2019 et son cours a enregistré une hausse prometteuse au second semestre de l'exercice. Les prix négociés reflètent non seulement la valeur intrinsèque de l'action mais illustrent également de plus en plus la qualité et l'attractivité importantes de notre portefeuille immobilier proche du marché. De nombreux investisseurs ont intégré l'action comme une valeur stable et durable dans leur compte-titres. Par conséquent, nous disposons d'une solide base d'actionnaires susceptibles, le cas échéant, de financer et de promouvoir l'expansion de notre portefeuille et d'autres étapes de développement. Notre excellente réputation en tant qu'investisseur prudent sur le marché de l'immobilier résidentiel en Suisse alémanique nous permet d'étoffer continuellement notre base d'actionnaires.

**UNE STRATÉGIE DE DIVIDENDES ORIENTÉE****SUR LE LONG TERME**

La hausse de dividendes demandée à la dernière assemblée générale a donné lieu à de fortes attentes vis-à-vis du développement opérationnel de la société. Pour le conseil d'administration, il importait et importe toujours de générer durablement des dividendes sans porter atteinte à la substance. L'exercice écoulé a permis de dépasser cet objectif.

Au vu des résultats annuels satisfaisants, nous sommes en mesure de maintenir la stratégie de dividendes. Par conséquent, le conseil d'administration sollicitera de l'assemblée générale du 8 avril 2020 une nouvelle distribution de dividendes à hauteur de CHF 0.50 par action nominative. Comme en 2018, le versement interviendra à partir des réserves légales générales issues d'apports de capital, peu après l'accord de l'assemblée générale. Le rendement de distri-

bution sollicité se monte à 3.3% par rapport au cours de l'action de CHF 15.35 à la clôture du bilan. La distribution demandée correspond à un ratio de distribution de 87% sur la base du bénéfice net hors effet de réévaluation.

**RAPPORT DE GESTION NOUVELLE FORMULE**

Fundamenta Real Estate publie depuis douze ans un rapport de gestion annuel et un rapport intermédiaire conformes aux recommandations Swiss GAAP RPC. Dans un esprit de durabilité et de modération, le conseil d'administration a décidé de renoncer à l'édition papier. La publication sur une plateforme digitale a été pour nous l'occasion de revoir la structure et la répartition des contenus.

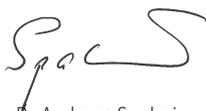
Ce travail de révision nous a conduits essentiellement à opter pour une publication en ligne en deux parties: un rapport annuel complet intitulé «Komplett» et un rapport succinct intitulé «Compact». Ce dernier est disponible également en version imprimée et propose, outre les chiffres et informations clés de l'exercice, des contenus intéressants sur le thème du logement, qui illustrent la dynamique de création de valeur à travers une sélection de biens immobiliers.

**MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE DE DURABILITÉ**

Avec 1755 unités d'habitation appartenant au segment des loyers de niveau moyen, Fundamenta Real Estate propose des logements attractifs dans des endroits recherchés. Dans le cadre de l'expansion de son portefeuille et de la rénovation de biens immobiliers existants, la société intègre les exigences relatives au développement durable à sa prise de décision. Elle prévoit ainsi d'accroître les investissements en faveur de la durabilité dans son portefeuille immobilier au cours des prochaines années. En parallèle, la société traitera de thèmes concernant le développement durable dans ses rapports de gestion.

### EVOLUTION POSITIVE ATTENDUE POUR 2020

Le conseil d'administration ne prévoit pas de modifications fondamentales de l'environnement pour l'exercice en cours. La forte dynamique du portefeuille de Fundamenta Real Estate va perdurer. Les deux projets de développement situés sur la Geibelstrasse à Zurich et sur la Steinwiesenstrasse à Schlieren, qui totalisent 69 unités d'habitation, intégreront le parc immobilier en 2020 et contribueront à l'augmentation des revenus locatifs. En outre, les immeubles totalement rénovés de la Ottostrasse à Zurich et de la rue Hirschengraben à Lucerne vont générer des revenus sur l'exercice entier pour la première fois. La société poursuit l'expansion quantitative et qualitative de son portefeuille qui fait la part belle à l'immobilier résidentiel.



Dr Andreas Spahni  
Président et délégué du  
conseil d'administration

### REMERCIEMENTS

Le conseil d'administration remercie chaleureusement pour leur soutien et leur engagement les actionnaires, les locataires, les partenaires commerciaux et toutes les autres parties prenantes qui œuvrent directement ou indirectement en faveur de l'entreprise.



Frédéric de Boer  
Vice-président du  
conseil d'administration



## Gain de visibilité

Le transfert des titres de Fundamenta Real Estate de la bourse bernoise BX Swiss vers le SIX Swiss Exchange en décembre 2018 et le gain de visibilité ainsi généré ont contribué à l'évolution favorable du cours de l'action et à l'augmentation notable du volume des échanges. La cotation au SIX Swiss Exchange permet l'intégration de l'action dans l'indice Swiss Performance Index (SPI) et dans les indices immobiliers pertinents SXI Real Estate Broad, SXI Real Estate Shares Broad et SXI Real Estate All Shares Index.

### ACCROISSEMENT DE 21.4% DU PORTEFEUILLE

Le portefeuille immobilier progresse de 21.4% et atteint un nouveau niveau maximum de 909 millions de CHF à fin 2019. L'expansion résulte principalement de l'acquisition de cinq propriétés immobilières pour une valeur de 110 millions de CHF environ. L'engagement d'investissement pris lors de l'augmentation de capital en 2018 a été tenu.

### GESTION ACTIVE DU PORTEFEUILLE

La gestion active et l'évolution dynamique du portefeuille immobilier ont permis de faire avancer tous les projets de développement selon les prévisions et de conclure avec succès deux projets de repositionnement.



#### CONSEIL D'ADMINISTRATION RENFORCÉ

Frédéric de Boer et Herbert Stoop, deux éminents experts de la finance et de l'immobilier, riches de nombreuses années d'expérience, sont élus au conseil d'administration de Fundamenta Real Estate lors de l'assemblée générale 2019. L'organe passe ainsi de trois à cinq membres, un renforcement en adéquation avec la trajectoire de croissance de la société.

#### TAUX DE VACANCE RÉDUIT

Le taux de vacance diminue de 5.3% à 3.7%. Cette évolution est d'autant plus remarquable qu'elle est inverse à la hausse générale des taux de vacance sur le marché de l'immobilier.

## Dividendes issus de l'activité opérationnelle

La hausse de dividendes de CHF 0.40 à CHF 0.50 par action, validée par l'assemblée générale 2019, est assurée entièrement sur la base de l'activité opérationnelle, comme le montrent le résultat par action nominative hors effet de réévaluation de CHF 0.57 et le taux de distribution de 87%. Le rendement de distribution augmente et passe à 3.3%.

# Le logement espace d'habitation ou lieu pour revivre?

De la métamorphose  
du logement,  
décor de la vie privée

POINT DE VUE EXTÉRIEUR

Il y a peu, j'ai fait rénover l'étage de notre maison, avec de superbes nouveaux planchers en chêne. Cela a changé ma vie. Je ne traîne plus les pieds d'une pièce à l'autre, je m'y sens accueilli, je ressens une inspiration lorsque le soleil y pénètre, je travaille de façon plus créative et plus longtemps, car je ne regarde presque plus la télévision – les idioties à l'écran ne vont pas avec le style de mes sols.

Le fonctionnement humain est-il aussi simple? Nouveau plancher – nouvelle vie? Je crois bien. On pense que l'être humain est doué de raison, mû par son intelligence. Je nous vois comme des êtres sensibles. Nous sommes aiguillés par ce que nous voyons, entendons et ressentons. Nous nous ajustons au milieu dans lequel nous vivons. Ce n'est pas un hasard si l'action au devant de la scène dépend en grande partie de l'action en coulisses. Or, où sont les coulisses de notre propre scène de théâtre? Dans notre logement.

Le logement est le décor de notre vie privée. Là où nous ne jouons aucun rôle, où nous sommes nous-mêmes. Ce que nous sommes dépend du style de notre habitat. Oscar Wilde l'a très bien exprimé en son temps. Interrogé sur les origines de la violence aux Etats-Unis, il avait incriminé la laideur des papiers peints choisis par les Américains. Génial. L'homme n'est, par nature, ni agressif ni charmant, ni subtil ni bête. Nous évoluons par réaction à des stimuli extérieurs. Nous dépendons de nos coulisses. Lorsque celles-ci sont revigorantes, nous nous sentons revivre. Si elles sont affreuses, nous dépérissons.

**«Le logement est la scène de notre vie privée. Là, nous ne jouons aucun rôle, nous tombons les masques, nous sommes nous-mêmes. Ce qu'il advient de nous dépend en partie du style de notre habitat.»**

Nous cherchons à nous régénérer dans notre habitation. Nous avons besoin d'un lieu à l'abri de la vie publique, où nous pouvons recharger nos batteries, pour ensuite participer de nouveau à la vie extérieure avec des forces et des idées neuves. Cependant, nos logements ont longtemps ressemblé à des lieux de retranchement. Ma maison est mon château. Nous avons transposé la devise médiévale en mode petit-bourgeois. Nous avons rempli nos intérieurs de séparations, de bric-à-brac et tiré de lourds rideaux face au monde extérieur menaçant. Nous nous sommes créé une retraite au confort anesthésiant pour prendre soin de notre intimité. C'est ainsi que nous nous sentions en sécurité, mais cela ne nous permettaient pas de restaurer nos forces. Cela avait plutôt tendance à nous enfermer, à nous conforter dans un cocon à l'abri du monde. Nous vivions cloîtrés.

Désormais, la nouvelle architecture change la donne. Elle aère littéralement nos logements. Elle chasse le renfermé, le racorni, la mesquinerie et l'étroitesse d'esprit. Elle ouvre les espaces d'habitation sur le monde extérieur, elle entrecoupe les façades de larges fenêtres qui laissent passer la lumière, l'air, le regard. Le privé communique de nouveau avec le public. Le charme de l'intime se marie avec le rationnel. Le confort moite a cédé la place à l'amour de la géométrie; la transparence et la fonctionnalité règnent. Alors qu'un intérieur recherché débordait auparavant de souvenirs, d'objets décoratifs et de

bibelots, il fait aujourd'hui la part belle au... vide. Le logement n'enferme plus ses habitants dans un monde intime, il les incite à la liberté, à l'agilité et à la créativité. La fin du style cocon est particulièrement marquée dans les cuisines: tout en intégrant des technologies de pointe, elles deviennent vastes, hospitalières, propices à la convivialité. L'être humain redevient ainsi un «navetteur» entre intérieur et extérieur, entre sphère privée et sphère sociale.

Le futur de l'habitat commence là où la sphère sociale rencontre la sphère privée. A l'intersection entre vie privée d'une part, et travail et sociabilité d'autre part. De ce fait, on assiste à l'émergence d'espaces mixtes. Loin de considérations esthétiques, l'habitat doit permettre de vivre mieux. L'idée est par exemple d'accueillir trois générations sous le même toit, du nouveau-né aux centenaires. On élabore des plans personnalisés pour les bâtiments d'habitation. On prévoit des pièces «joker» (à la libre disposition des résidents selon leurs besoins). Une chambre d'ami dans chaque logement? Mieux vaut en louer une. Idem pour le bureau. Même chose pour la salle à manger destinée aux grandes réceptions: relocalisée dans les combles. Il en résulte une dramaturgie qui simplifie le quotidien (la baby-sitter dort sur place) et qui tout à la fois le dynamise, le fertilise par un surcroît de diversité, d'interaction et de richesse. C'est le cas en particulier lorsque l'on parvient à mixer logement et travail. Lorsqu'un même complexe intègre de petites agences, des magasins, des restaurants au rez-de-chaussée, et comprend aussi des surfaces de bureaux et d'ateliers, un nombre égal de personnes arrivent sur site et s'en vont chaque matin.

L'habitat met la vie en scène, l'anime. Nous souhaitons que l'architecture cesse d'aimer seulement la géométrie mais crée sensations, styles, élégance et intensité. Qu'elle ait conscience de l'aptitude d'un bâtiment à stimuler, dynamiser. Qu'elle comprenne pourquoi les individus se sentent en sécurité ou mal à l'aise dans un lieu. L'architecture garantirait la qualité de notre séjour terrestre. Les logements seraient des incubateurs de joie de vivre humaine.



**Monsieur Ludwig Hasler**

est philosophe, physicien et journaliste. Il a enseigné la philosophie à l'université de Berne et de Zurich. En tant que journaliste, il a travaillé pour le quotidien St. Galler Tagblatt et l'hebdomadaire Weltwoche. Depuis 2001, il exerce les activités de journaliste indépendant, conférencier et maître de conférences. Son dernier livre s'intitule «Für ein Alter, das noch was vorhat. Plädoyer fürs Mitwirken an der Zukunft» (le temps des projets n'est pas révolu: plaidoyer pour façonner l'avenir).

# Nouvelles lignes

Conditionnée par l'évolution démographique, la tendance aux logements plus petits nécessite des plans de sol aux lignes flexibles

L'évolution démographique, l'urbanisation et l'individualisation exercent une influence croissante sur le marché résidentiel suisse. Ces différents facteurs engendrent notamment une augmentation massive des ménages d'une seule personne. Dans les grandes villes de Suisse, un tiers des foyers se composent d'une personne seulement. Un autre tiers correspond à des couples. Les familles et autres communautés ne représentent plus que 33% environ de l'ensemble des ménages.

La particularité de cette configuration réside dans la distribution inégale des surfaces entre les membres des foyers. Par rapport aux ménages de deux personnes ou plus, les personnes seules occupent une surface double. Si les ménages à une personne continuent de se développer – ce qui est prévisible –, le besoin de surface par personne va augmenter de façon démesurée. Cependant, l'espace disponible pour l'habitat en zone urbaine est limité et par conséquent coûteux. Quelle est la solution?

**SURFACES PLUS PETITES, PLANS DE SOL MULTIFONCTIONS**

Une approche toute naturelle consiste à imaginer des concepts d'habitat flexibles, qui proposent des plans de sol multifonctions et sont compatibles également avec des surfaces réduites. Dans le débat autour des nouveaux types de logements et des nouveaux modes d'occupation des surfaces, il importe de se libérer des carcans de pensée existants et de s'ouvrir à des expériences inédites. Les personnes vivant seules comme les célibataires convaincus, les résidents hebdomadaires ou les solitaires temporaires que sont les étudiants et les divorcé-e-s composent une forme d'objectivité rationnelle.

**«Par rapport aux ménages de deux personnes ou plus, les personnes seules occupent une surface double.»**

En conséquence, il convient de mettre fin aux plans de sol figés, de les rendre transformables et évolutifs. Le nouveau concept d'habitat repose sur l'idée que le plan doit s'adapter aux comportements d'utilisation des habitants. La définition des pièces selon les usages – séjourner, manger et dormir – disparaît. Grâce à des éléments flexibles, les résidents peuvent occuper les espaces en fonction de leurs besoins. La chambre peut se transformer en salle à manger, la salle à manger en séjour et le séjour en salle à manger – et inversement. Les éléments constitutifs essentiels de l'architecture comme les sols, les murs et les plafonds sont à repenser dans le sens d'une habitabilité plus souple des espaces.

Les équipements et les meubles, ainsi que les éléments structurels ont également un rôle important à jouer. La mise en œuvre constructive du nouveau plan doit faire appel largement à des modules mobiles connus comme des éléments coulissants, pivotants ou repliables qui peuvent être des parois ou des meubles. Les éléments statiques se limitent à la cuisine et aux sanitaires. L'idée de l'espace transformable n'est pas neuve, mais il est temps de la remettre au goût du jour et de la réinterpréter.

**APPRENDRE DE LE CORBUSIER ET DE MENDELSON**

L'histoire nous fournit un exemple excentrique avec, en 1931, l'appartement de l'héritier millionnaire et collectionneur d'art

Carlos de Beistegui y de Yturbe. Celui-ci avait commandé à l'architecte Le Corbusier un logement de deux étages au sommet d'un immeuble des Champs-Élysées. Décoré dans un style surréaliste, l'appartement incluait de nombreux équipements techniques ludiques. Ainsi, deux haies sur le toit-terrasse pouvaient coulisser automatiquement pour dégager la vue sur l'Arc de triomphe. Le Corbusier avait doté également les espaces intérieurs de modules évolutifs, véritables attractions dans le Paris de l'époque.

L'architecte de Prusse-Orientale Erich Mendelsohn a tenté lui aussi d'aménager des espaces de vie transformables dès le début des années 1920. Pour cela, il a utilisé un plateau tournant en trois parties, avec un «coin repas», une «alcôve de musique

## **«Le nouveau concept d'habitat repose sur l'idée que le plan doit s'adapter aux comportements d'utilisation des habitants.»**

privée» comprenant un piano, et un coin salon équipé d'un gramophone et d'une radio, que l'on pouvait intégrer par rotation dans l'espace de vie. Il mit en œuvre son idée dans quatre maisons individuelles, dont les propriétaires supprimèrent cependant le plateau tournant dès leur emménagement. Ces faits illustrent la difficulté de concevoir un lieu transformable. L'évolutivité se heurte à la paresse des habitants. Pour avoir ses chances, la transformation de l'espace doit être simple à mettre en œuvre, rapide à organiser et doit susciter une émotion positive.

L'urbanisation et la densification des zones d'habitation existantes vont se poursuivre. Elles correspondent non seulement à une volonté politique mais sont également en adéquation avec les principes de développement durable. Il nous incombe désormais d'inventer des types de logements innovants et des plans de sol intelligents et adaptables.



**Niels Roefs**

est membre du conseil d'administration de Fundamenta Real Estate SA et propriétaire de Roefs Architekten SA à Zoug. Ce dessinateur en bâtiment a obtenu le diplôme d'architecte de l'Ecole polytechnique fédérale (ETH) de Zurich en 1996.

# Stratégie d'entreprise et modèle commercial

Fundamenta Real Estate investit principalement dans des biens immobiliers résidentiels du segment des loyers intermédiaires en Suisse germanophone. Les placements se concentrent sur des propriétés générant des revenus locatifs durables et une valeur ajoutée à long terme.

Les bâtiments d'habitation du segment des loyers moyens dans lesquels nous investissons se caractérisent par une demande solide et constante, une résistance globalement bonne à la conjoncture et, partant, des revenus locatifs durables. Le flux permanent de revenus est l'une des principales conditions pour une distribution pérenne de dividendes aux actionnaires.

Comparée aux autres sociétés immobilières cotées au SIX Swiss Exchange, Fundamenta Real Estate possède la plus forte proportion de bâtiments d'habitation depuis des années. Sur l'ensemble de nos revenus locatifs nets réels qui ont atteint 29.5 millions de CHF pour l'exercice 2019, 92% correspondent à un usage résidentiel. Parmi les sociétés immobilières cotées à la bourse SIX, Fundamenta Real Estate détient l'un des plus gros portefeuilles immobiliers résidentiels.

Sur le segment dédié à l'immobilier d'habitation, nous sommes spécialisés dans des biens qui répondent à une demande forte et orientée à la hausse depuis de nombreuses années. Sur la base des données statistiques pertinentes concernant la demande actuelle et future de locaux d'habitation, et compte tenu des tendances sociales, le portefeuille de Fundamenta Real Estate est extrêmement proche du marché et conforme à la demande. Environ 91% des logements de location compris dans le portefeuille de notre société ont un loyer net inférieur à CHF 2000. Par conséquent, le portefeuille reflète la demande importante de logements de location dans la tranche des loyers de niveau moyen.

Le portefeuille de Fundamenta Real Estate couvre toute la Suisse germanophone. Parallèlement à la dispersion géographique importante, nous veillons également à la répartition équilibrée des immeubles en termes de dimensions et de volumes d'investissement. A fin 2019, notre portefeuille portait sur un ensemble de 61 propriétés immobilières d'une valeur marchande de 841 millions de CHF.

Le conseil d'administration de Fundamenta Real Estate assume la haute direction et la surveillance en tant qu'instance plénière. Monsieur Andreas Spahni, délégué du conseil d'administration, prend en charge la direction opérationnelle tandis que toutes les décisions sont prises collectivement par le conseil d'administration.

Afin de maintenir une structure organisationnelle efficace et légère, Fundamenta Real Estate a transféré la gestion des actifs et les autres missions inhérentes à la gestion des biens immobiliers à l'entreprise Fundamenta Group (Schweiz) AG. La collaboration est régie par un accord de gestion d'actifs entre les deux entités. Forte d'une équipe de plus de 30 spécialistes, l'entreprise Fundamenta Group (Schweiz) AG offre des prestations et des solutions conçues pour créer de la valeur à long terme.

## FUNDAMENTA GROUP

Services en matière financière et immobilière  
fournis par un seul et même prestataire

INVESTMENT  
MANAGEMENT

PROJECT  
MANAGEMENT

INVESTOR  
RELATIONS



ASSET  
MANAGEMENT

FINANCE

STRATÉGIE

### APPROCHE INTÉGRALE CIBLÉE

Fundamenta Group est réputé pour sa compétence en matière financière, immobilière et commerciale. En tant que gestionnaire d'actifs et de placements, l'entreprise propose une large gamme de prestations. Par un savoir-faire global tout au long du cycle de vie immobilier, nous déployons des compétences ciblées pour créer de la valeur à long terme: de l'acquisition au développement immobilier en passant par l'administration de biens et la gestion de portefeuille.

# Vue d'ensemble du portefeuille immobilier

## PAR RÉGIONS

Par valeur de bilan – Répartition grandes régions (OFS/OFAT)

**22%**

SUISSE DU NORD-OUEST

**42%**

ZURICH

**19%**

SUISSE ORIENTALE

**8%**  
ESPACE  
MITTELLAND

**9%**  
SUISSE  
CENTRALE

PORTEFEUILLE IMMOBILIER

**5.4%**

PART DU BIEN LE PLUS IMPORTANT EN PORTEFEUILLE

**1.6%**

IMPORTANCE MOYENNE  
PAR BIEN EN PORTEFEUILLE

Importance du bien en % de la valeur marchande  
des propriétés immobilières

# MATRICE STRATÉGIQUE

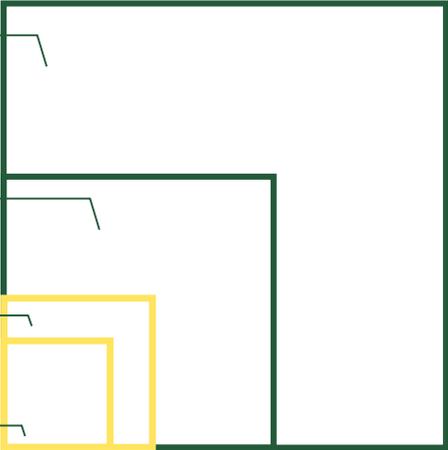
modèle de notation FGCH, par rapport à la valeur de bilan

**59%**  
DÉTENTION ACTIVE

**24%**  
DÉTENTION ACTIVE ET OPTIMISATION

**7%**  
DÉVELOPPER

**10%**  
REPOSITIONNER

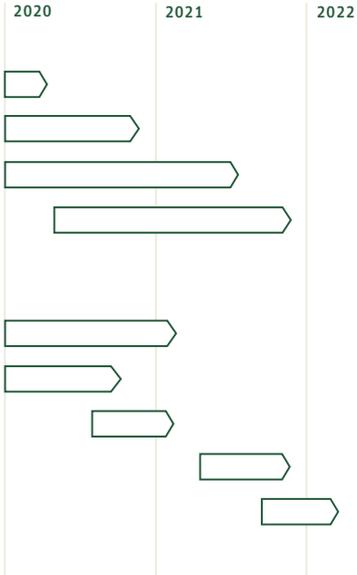


PORTEFEUILLE IMMOBILIER

**PROJETS DE DÉVELOPPEMENT ET REPOSITIONNEMENTS (PROJETS EN COURS)<sup>1</sup>**

- ZÜRICH (GEIBELSTRASSE)
- SCHLIEREN (STEINWIESENSTRASSE)
- ZOFINGUE (RIEDTALSTRASSE)
- ZÜRICH (MUTSCHELLENSTRASSE)<sup>2</sup>

- BÂLE (DELSBERGERALLE)
- BÂLE (GÜTERSTRASSE)
- ZÜRICH (SIHLFELDSTRASSE)
- BERNE (SULGENECKSTRASSE)<sup>2</sup>
- ZÜRICH (BADENERSTRASSE)



<sup>1</sup> PLANNING INDICATIF  
<sup>2</sup> PERMIS DE CONSTRUIRE EN COURS

# L'Art nouveau remis au goût du jour

**La rénovation intégrale menée à Ottostrasse 17 dans un quartier industriel de Zurich redonne vie à un bâtiment du XIX<sup>e</sup> siècle et le prépare pour l'avenir – tout en ajoutant des locaux d'habitation supplémentaires.**

Autour de 1900, le 5<sup>e</sup> arrondissement actuel connaît un formidable essor. La proximité de la gare centrale et de la Limmat qui procure l'eau nécessaire font de ce quartier un site d'implantation privilégié pour les entreprises industrielles et les cités ouvrières. Dans la rue souffle un air singulier qui mêle effluves de bière, relents de savon et odeurs de déchets brûlés. Outre des entreprises textiles et de fabrication de machines, une brasserie Löwenbräu s'installe, ainsi que la savonnerie Steinfels.

On ne trouve plus aujourd'hui que quelques entreprises industrielles et artisanales disséminées dans le quartier. Celui-ci a toutefois conservé le charme et de nombreux édifices typiques de l'époque du boom industriel. Le 5<sup>e</sup> arrondissement s'est transformé en une zone résidentielle recherchée et un quartier tendance à la mixité satisfaisante.

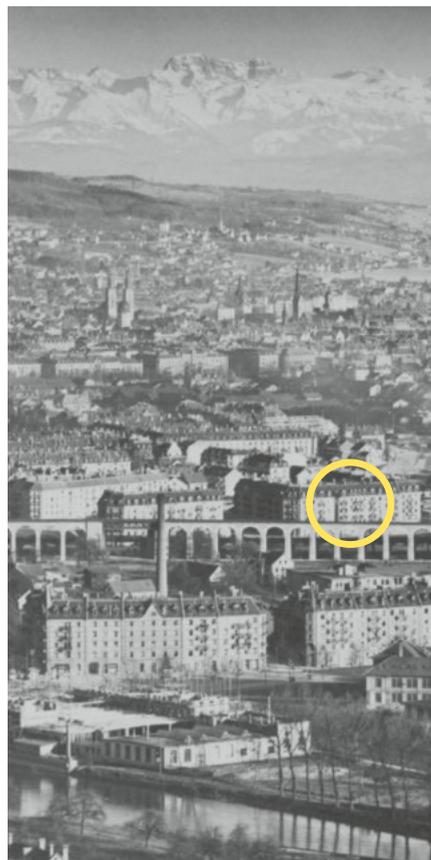
SUR SITE

## UN JOYAU DU XIX<sup>e</sup> SIÈCLE

L'immeuble situé à Ottostrasse 17 est un remarquable témoin de l'époque. Partie intégrante d'une construction en rang d'îlot («Blockrandbebauung»), ce bâtiment érigé en 1899 dans un style typique du XIX<sup>e</sup> siècle renfermait les logements des ouvriers employés dans les usines voisines.

Il a cependant subi l'épreuve du temps. Les appartements mansardés sous les combles étaient restés tels qu'en 1900. Dans certains logements, le chauffage était encore assuré par des poêles en faïence comme il y a 100 ans. Une rénovation complète s'imposait, mais devait préserver l'essence de ce bâtiment pour les générations futures. Le gestionnaire d'actifs a donc opté pour une rénovation en profondeur assortie de mesures de protection du patrimoine. L'accent a été mis sur la préservation de

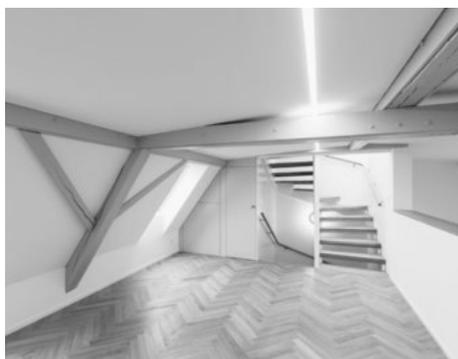
>





L'immeuble situé à  
Ottostrasse 17 (entouré)  
au centre du quartier  
industriel en plein essor  
aux alentours de 1900.

Source: [https://blog.nationalmuseum.ch/  
2017/03/trendiges-industriequartier/](https://blog.nationalmuseum.ch/2017/03/trendiges-industriequartier/)



Vue du nouvel  
appartement sous  
les toits



L'immeuble résidentiel  
entièrement rénové  
situé à Ottostrasse 17 à  
Zurich



Accès à la terrasse  
avec vue sur Zurich  
Ouest



## OTTOSTRASSE 17

L'immeuble intégralement rénové à Ottostrasse 17 est un véritable joyau du portefeuille de Fundamenta Real Estate. Le projet mené avec succès est exemplaire, car il préserve, au profit des générations futures, un bâtiment historique d'une haute valeur architecturale. Le potentiel jusqu'alors inexploité des combles a servi à créer des logements urbains à fort pouvoir d'attraction.

détails historiques dans les huit logements existants. Du fait de la hauteur des étages qui atteint 3.20 m et du charme du bâtiment de style Art nouveau, les appartements offrent une qualité d'habitat exceptionnelle. Outre les balcons existants côté rue, les travaux ont permis d'élargir et de rénover les balcons côté cour dans six logements sur huit. Les installations du bâtiment ont dû être renouvelées en intégralité.

### AJOUT D'APPARTEMENTS EN DUPLEX

La restauration des combles a donné lieu à la création de deux duplex de 3.5 pièces avec toit-terrasse, véritables joyaux du projet. Ils remplacent un logement mansardé qui ne répondait plus aux exigences actuelles et n'était quasiment jamais occupé, ainsi que l'a constaté l'équipe de gestion d'actifs de Fundamenta Group. A partir du logement mansardé et de l'espace sous les combles, il a été possible d'aménager deux appartements en duplex qui rayonnent du prestige d'un bâtiment centenaire de style Art nouveau, tout en répondant parfaitement aux exigences de l'habitat moderne. La collaboration avec la protection des monuments historiques s'est révélée très précieuse et constructive.

Les nouvelles fenêtres mansardées et la galerie aménagée laissent pleinement entrer la lumière du jour, tandis que la charpente ancienne apporte la touche ultime aux espaces de vie. Pour les amoureux de la ville, le toit-terrasse constitue le point fort entre tous. Un abattant actionné par un dispositif hydraulique permet d'accéder au toit-terrasse entièrement rénové pour bénéficier d'un point de vue unique sur les quartiers branchés de Zurich Ouest.

# Densification proportionnée

**29 appartements ont vu le jour sur un ancien site d'activité industrielle à la Geibelstrasse 49 dans le quartier Wipkingen de Zurich. Malgré la densité de construction, le nouveau bâtiment procure une excellente qualité d'habitat et de vie aux locataires.**

Dense ne doit pas rimer avec perte de sens («Dicht darf nicht doof sein»). La NZZ a choisi cet intitulé marquant pour l'étude relative à la densification qu'elle mène depuis quelques années. Largement débattue, la notion serait l'avenir de la construction pour les prochaines décennies. Toutefois, l'approche qui consiste à se focaliser uniquement sur la densification des constructions est trop restrictive. Pour que dense ne rime pas avec perte de sens, le soutien de la population est nécessaire. La densité de construction doit apporter de réelles plus-values. Dans son article, la NZZ conclut que l'acceptation de la densification par la population augmente lorsque les bâtiments d'habitation satisfont d'autres critères qualitatifs. L'emplacement, la distance par rapport aux zones de loisirs de proximité et l'architecture comptent parmi ces critères.

La ville de Zurich offre un bon exemple du challenge à relever. Le plan directeur communal de la municipalité de Zurich table sur une croissance de la population de la ville de 430 000 habitants aujourd'hui à 520 000 en 2040. Il suffit d'un simple calcul pour comprendre le défi associé à cet afflux de quelque 90 000 nouveaux arrivants. En moyenne, un habitant de la ville de Zurich a besoin de 40 m<sup>2</sup> de surface habitable. Pour 90 000 nouveaux résidents, cela équivaut donc à un besoin supplémentaire en surface habitable de 3.6 millions de m<sup>2</sup>, soit 500 terrains de football! La ville de Zurich ne dispose pas d'une telle surface constructible et il ne saurait être question d'utiliser des espaces verts.

La densification est la seule solution au dilemme. Dans ce processus, la qualité de vie des nouveaux habitants et en particulier leur droit à profiter

>

SUR SITE





SUR SITE

Le nouvel immeuble résidentiel situé à la Geibelstrasse 49 dans le quartier Wipkingen de Zurich illustre une densification réussie.



^  
La densification implique aussi de s'adapter à des conditions spatiales restreintes, comme le montre cette prise de vue en cours de construction.





d'espaces verts et de loisirs est un impératif à prendre en compte. Grün Stadt Zürich (GSZ), le service des parcs et des espaces verts de la ville, estime le besoin d'un citadin en surface verte et de loisirs à environ 8 m<sup>2</sup>. Pour 90 000 nouveaux résidents, cela équivaut donc à 100 terrains de football. Dès lors, le coût de la densification dépasse de loin celui du seul investissement immobilier, en particulier en environnement urbain.

#### **29 APPARTEMENTS MODERNES EN LOCATION REMPLACENT DES BÂTIMENTS COMMERCIAUX DÉLABRÉS**

L'immeuble situé à la Geibelstrasse 49 dans le quartier Wipkingen de Zurich est l'illustration d'une densification réussie. Lors de l'acquisition du site, l'équipe de gestion d'actifs de Fundamenta Group hérite d'un bâtiment commercial en piteux état, érigé en 1927. En collaboration étroite avec différents partenaires externes, les spécialistes en développement de Fundamenta Group élaborent un projet de construction de 29 appartements à louer. Sur la base d'une occupation moyenne de deux personnes par logement, un espace habitable d'une capacité de 60 personnes remplace l'ancienne structure.

Dans ce projet, Fundamenta Real Estate a accordé au moins autant d'importance à la qualité de vie et d'habitat des locataires qu'au facteur densification. La qualité suppose de bénéficier d'une surface privée raisonnable, car les citadins ont besoin de zones d'intimité suffisantes même dans un contexte d'architecture urbaine dense. Pour répondre à une telle exigence, les plans du bâtiment utilisent une structure en escalier en adéquation avec la parcelle. Les appartements présentent une surface de 51 à 100 m<sup>2</sup> selon les cas et disposent de surfaces extérieures généreuses. Tous sont aujourd'hui loués ou réservés. Les locataires entreranno dans les lieux en avril 2020. Ils bénéficieront d'un agréable chez-soi, situé à quelques minutes seulement du centre-ville en transports publics. En outre, la colline du Käferberg et la Limmat offrent de multiples zones de loisirs à proximité immédiate.

# Bilan

SELON LES RECOMMANDATIONS SWISS GAAP RPC

BILAN

En milliers de CHF	31.12.2019	31.12.2018
Liquidités	2 067	1 682
Créances résultant de livraisons et de prestations	3 866	5 040
Compte de régularisation de l'actif	167	98
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>6 100</b>	<b>6 820</b>
Immeubles en portefeuille	841 220	704 650
Développements	67 690	43 967
Impôts différés sur les bénéfices actifs	970	513
<b>ACTIFS À LONG TERME</b>	<b>909 880</b>	<b>749 130</b>
<b>ACTIFS</b>	<b>915 980</b>	<b>755 950</b>
Engagements résultant de livraisons et de prestations	1 123	2 439
Engagements financiers à court terme	5 446	747
Autres engagements à court terme	5 604	6 324
Compte de régularisation du passif	3 471	1 031
<b>FONDS DE TIERS À COURT TERME</b>	<b>15 644</b>	<b>10 541</b>
Engagements financiers à long terme	491 022	354 810
Provisions pour impôts différés sur les bénéfices	26 224	21 332
<b>FONDS DE TIERS À LONG TERME</b>	<b>517 246</b>	<b>376 142</b>
<b>FONDS DE TIERS</b>	<b>532 890</b>	<b>386 683</b>
Capital-actions	150 314	148 688
Réserves provenant de capitaux	125 323	135 633
Réserves provenant de bénéfices	107 453	84 946
<b>FONDS PROPRES</b>	<b>383 090</b>	<b>369 267</b>
<b>PASSIFS</b>	<b>915 980</b>	<b>755 950</b>

# Compte de résultat

SELON LES RECOMMANDATIONS SWISS GAAP RPC

En milliers de CHF	2019	2018
Revenus locatifs nets réels	29 512	25 801
Autres produits d'exploitation	5	31
<b>PRODUIT D'EXPLOITATION</b>	<b>29 517</b>	<b>25 832</b>
Charges immobilières	-4 143	-3 743
Charges d'administration	-6 069	-4 958
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>-10 212</b>	<b>-8 701</b>
Résultat de la réévaluation des immeubles en portefeuille et des développements	11 690	15 912
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION (EBIT)</b>	<b>30 995</b>	<b>33 043</b>
Résultat financier	-4 055	-4 173
<b>BÉNÉFICE NET AVANT IMPÔTS (EBT)</b>	<b>26 940</b>	<b>28 870</b>
Impôts sur le bénéfice	-4 432	-5 888
<b>BÉNÉFICE NET</b>	<b>22 508</b>	<b>22 982</b>
Résultat par action nominative (non dilué et dilué) en CHF	0.90	1.19

COMPTE DE RÉSULTAT

**CHIFFRES ET INFORMATIONS EN UN CLIC:**

Ce rapport compact est également disponible en ligne: découvrez des graphiques animés et des informations passionnantes concernant l'exercice 2019 en un clic à l'adresse [gb.fundamentarealestate.ch](http://gb.fundamentarealestate.ch)



**GB.FUNDAMENTAREALESTATE.CH**

# Agenda

Assemblée générale ordinaire | 8 avril 2020

Publication rapport intermédiaire 2020 | 11 septembre 2020

## Mentions légales

### Directeur de publication

Fundamenta Real Estate SA  
Poststrasse 4a  
6300 Zoug  
[www.fundamentarealestate.ch](http://www.fundamentarealestate.ch)

### Direction de projet

Fundamenta Group (Schweiz) AG  
Poststrasse 4a  
6300 Zoug  
Téléphone: +41 41 444 22 22  
[www.fundamentagroup.com](http://www.fundamentagroup.com)

### Conseil en communication

Walter Steiner  
Steiner Kommunikationsberatung  
8142 Uitikon  
[www.steinercom.ch](http://www.steinercom.ch)

### Concept global/design/réalisation

Linkgroup SA, Zurich  
[www.linkgroup.ch](http://www.linkgroup.ch)

### Impression

Printlink SA, Zurich  
[www.printlink.ch](http://www.printlink.ch)

Imprimé sur Nautilus (papier recyclé).

Le contenu du présent de ce rapport compact de l'exercice de Fundamenta Real Estate SA est protégé par la loi sur le droit d'auteur. Toute reproduction ou diffusion même partielle est soumise à l'accord préalable de Fundamenta Real Estate SA.



**Climatiquement neutre**  
Imprimé

[ClimatePartner.com/11665-2002-1009](https://climatepartner.com/11665-2002-1009)

**Fundamenta Real Estate SA**

Poststrasse 4a  
6300 Zoug | Suisse  
Téléphone +41 444 22 22  
[www.fundamentarealestate.ch](http://www.fundamentarealestate.ch)

