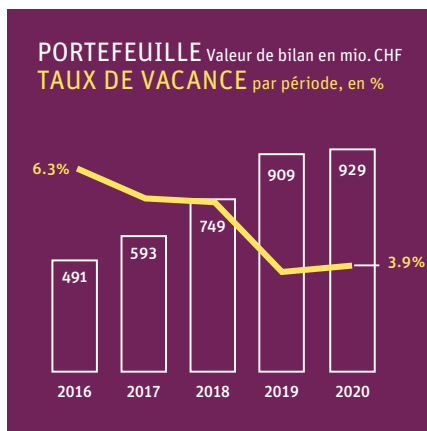


semestre
2020
com
pact

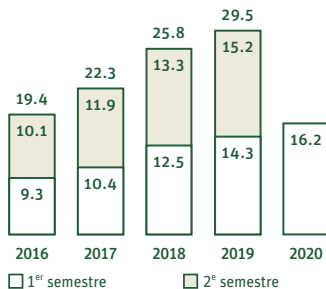
FUNDAMENTA REAL ESTATE SA
INFORMATIONS ET CHIFFRES
DU 1^{ER} SEMESTRE 2020

INFORMATIONS CLÉS – PORTEFEUILLE IMMOBILIER



REVENUS LOCATIFS NETS RÉELS

en mio. CHF déduction faite des logements vacants et pertes sur débiteurs



QUOTE-PART RÉSIDENTIELLE dans les revenus locatifs nets réels

94%

LOYERS NETS < CHF 2000/MOIS part des unités d'habitation

89%

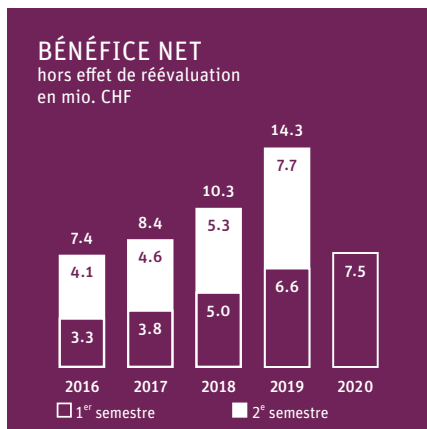
APPARTEMENTS ≤ 3 PIÈCES part des unités d'habitation

72%

CHIFFRES CLÉS – PORTEFEUILLE IMMOBILIER

		30.06.2020	31.12.2019	Δ
Valeur de bilan du portefeuille immobilier	kCHF	928 693	908 910	+2.2%
Biens immobiliers	Nombre	66	65	+1.5%
Unités d'habitation	Nombre	1 927	1 902	+1.3%
Taux de vacance	%	3.9	3.7	

Les notes explicatives du rapport financier peuvent être consultées à l'adresse gb.fundamentarealestate.ch/downloadcenter



BÉNÉFICE NET
en mio. CHF

8.8

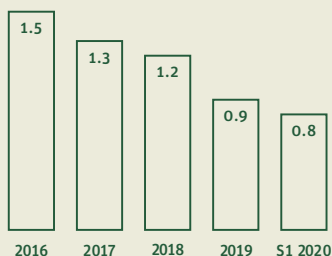
S1 2020 | AVEC EFFET DE RÉÉVALUATION

**DURÉE RÉSIDUELLE MOY. DES
ENGAGEMENTS FINANCIERS**

5.8

EN ANNÉES, AU 30.06.2020

**TAUX D'INTÉRÊT MOY. DES
ENGAGEMENTS FINANCIERS**
en %



CHIFFRES CLÉS – FINANCES

		S1 2020	S1 2019	Δ
Revenus locatifs nets réels	kCHF	16 185	14 283	+13.3%
Résultat de la réévaluation	kCHF	2 477	4 344	-43.0%
Bénéfice net	kCHF	8 777	10 094	-13.0%
Rentabilité sur fonds propres (ROE)	%	4.3	4.5	
Bénéfice net hors effet de réévaluation	kCHF	7 536	6 607	+14.1%
		30.06.2020	31.12.2019	Δ
Fonds propres	kCHF	379 342	383 090	-1.0%
Part des fonds propres	%	40.4	41.8	
Rapport prêt/valeur (LTV – Loan To Value)	%	56.1	54.6	

Les notes explicatives du rapport financier peuvent être consultées à l'adresse gb.fundamentarealestate.ch/downloadcenter

PERFORMANCE GLOBALE S1 2020

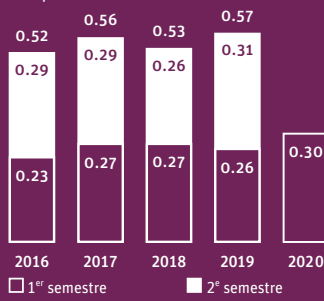
Variation du cours de l'action
distribution comprise

6.5%

BÉNÉFICE PAR ACTION

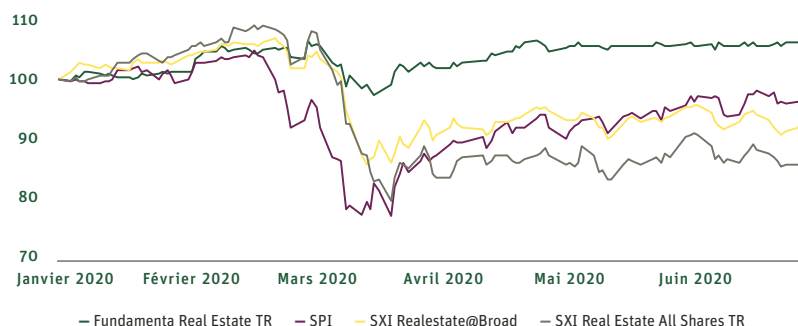
hors effet de réévaluation

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



COURS DE L'ACTION S1 2020

Indexé, 1.1.2020 = 100



CHIFFRES CLÉS – ACTIONS

		30.06.2020	31.12.2019	Δ
Capitalisation boursière	mio. CHF	397	385	+3.3%
Cours de l'action à la fin de la période	CHF	15.85	15.35	+3.3%
Valeur liquidative (NAV – Net Asset Value) après impôts différés	CHF	15.14	15.29	-1.0%
Prime	%	4.7	0.4	
		S1 2020	S1 2019	Δ
Résultat par action nominative	CHF	0.35	0.40	-12.5%
Résultat par action nominative – hors effet de réévaluation	CHF	0.30	0.26	+15.4%

Les notes explicatives du rapport financier peuvent être consultées à l'adresse gb.fundamentarealestate.ch/downloadcenter

- 02** Lettre aux actionnaires
- 04** Rétrospective: déménager au temps du coronavirus
- 06** Perspective: date d'aménagement de la cour
- 08** Vue d'ensemble du portefeuille immobilier
- 10** Bilan (Swiss GAAP RPC)
- 11** Compte de résultat (Swiss GAAP RPC)
- 12** Stratégie d'entreprise et modèle commercial

La qualité permet la continuité

Chers actionnaires,

Les six premiers mois de l'exercice 2020 ont été marqués par les restrictions massives que la COVID-19 a engendrées dans notre quotidien. Les processus habituels ont été interrompus. Le fait de rester chez soi a pris une nouvelle dimension: le domicile est devenu un refuge plus sûr mais aussi un nouveau lieu de travail grâce au home office. Avec plus de 1900 objets locatifs, Fundamenta Real Estate dispose d'un produit qui a connu une appréciation réjouissante dans ce contexte de pandémie. Aussi bien les logements situés dans des immeubles existants continuellement développés et rénovés que les nouveaux logements créés ont été convoités, ce qui a eu un impact positif sur l'évolution de l'entreprise.

SOLIDE RÉSULTAT ET HAUSSE DU BÉNÉFICE D'EXPLOITATION PAR ACTION

Au 1^{er} semestre 2020, Fundamenta Real Estate a augmenté ses revenus locatifs nets réels de 13.3% pour atteindre 16.19 millions de CHF. Les cinq immeubles existants acquis l'année précédente, les développements menés à bien dans le portefeuille ainsi que la reprise d'un projet de développement entièrement loué à Zurich ont contribué à cette augmentation à hauteur de 14.28 millions de CHF. La quote-part résidentielle a augmenté pour atteindre 93.8% de tous les revenus locatifs. Grâce à une gestion active du parc immobilier, le taux de vacance ne s'est élevé qu'à 3.9%.

Le bénéfice net d'exploitation hors effet de réévaluation a progressé de 14.1% pour atteindre 7.54 millions de CHF (6.61 millions de CHF). Corrigé de l'effet ponctuel de la réforme fiscale (RFFA), qui avait augmenté le résultat de la période correspondante de l'année précédente de 0.75 million de CHF, le bénéfice net a progressé de 28.7%. Cette évolution positive s'explique par la progression relativement faible des charges immobilières (2.24 millions de CHF) ainsi que par les coûts de financement, qui sont restés bas.

Le portefeuille immobilier a été évalué à 928.69 millions de CHF (908.91 millions de CHF fin 2019) au 30 juin 2020. La valeur marchande du portefeuille existant a augmenté pour atteindre 875.89 millions de CHF (841.22 millions de CHF). Le résultat de la réévaluation des immeubles en portefeuille et des développements (avant impôts différés) s'élevait à 2.48 millions de CHF (4.34 millions de CHF).

La valeur liquidative (NAV – Net Asset Value) avant impôts différés s'élevait à CHF 16.24 par action (CHF 16.30) à la date de clôture du bilan. La valeur liquidative après impôts différés se montait à CHF 15.14 (CHF 15.29). Corrigée de la distribution, la valeur liquidative par action a augmenté de CHF 0.35 (soit 2.3%) au 1^{er} semestre 2020. Avec un bénéfice en léger recul, le bénéfice pondéré par action s'élevait à CHF 0.35 (CHF 0.40). Hors effet de réévaluation, le bénéfice pondéré par action a progressé de 15.4%, passant de CHF 0.26 à CHF 0.30.

DES PROGRÈS DANS LA CONSTRUCTION MALGRÉ LE CORONAVIRUS

Les chantiers ont pu continuer comme prévu en respectant les mesures barrières d'hygiène. Le projet de la nouvelle construction située dans la Geibels-trasse 49 à Zurich a été achevé dans les temps grâce à la planification prudente du gestionnaire d'actifs, de sorte que les locataires ont pu emménager dans leurs logements de manière échelonnée. La demande pour ces logements urbains prisés a dépassé nos attentes pourtant élevées.

Les trois projets de nouvelles constructions encore en cours dans les villes de Zurich, Schlieren et Zofingue seront vraisemblablement achevés dans les deux prochaines années et transférés dans le portefeuille existant. En mars 2020, Fundamenta Real Estate a acquis un autre projet dans la ville de Saint-Gall qui prévoit 25 logements et deux petites surfaces commerciales.

UN CONFINEMENT AUX CONSÉQUENCES MINIMALES

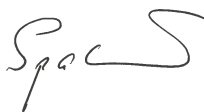
La situation exceptionnelle du confinement a également constitué un défi pour le conseil d'administration et le gestionnaire d'actifs de Fundamenta Real Estate. Dès la première semaine des mesures annoncées par le Conseil fédéral, les responsables ont contacté tous les locataires de surfaces commerciales pour évaluer les conséquences des restrictions sur l'évolution des affaires et sur les revenus locatifs. L'initiative et la volonté de trouver des solutions constructives expriment la volonté de Fundamenta Real Estate de conserver à long terme de bons locataires de surfaces commerciales pour éviter des vacances et de nouvelles locations fastidieuses. Rapporté au revenu locatif, le taux de surfaces commerciales du portefeuille immobilier s'élève à 6.2%. Environ la moitié de ce taux a été concernée par le confinement.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DANS UN CONTEXTE EXTRAORDINAIRE

Compte tenu de la situation exceptionnelle due à la pandémie, l'assemblée générale n'a pas pu se tenir dans le cadre habituel. Les actionnaires n'ont pas pu participer personnellement à l'assemblée générale mais ont uniquement eu la possibilité d'exercer leurs droits par le biais du représentant indépendant des droits de vote. Les actionnaires disposant de plus de 80% des actions à droit de vote ont exercé leurs droits par écrit et accepté toutes les propositions du conseil d'administration. Le conseil d'administration remercie les actionnaires pour la confiance qu'ils lui ont témoignée. Ils ont également permis la distribution d'un dividende, ce qui était une préoccupation majeure pour le conseil d'administration dans une période économique incertaine et fut un geste très apprécié par les nombreuses institutions de prévoyance.

SOLIDE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS GRÂCE À LA CROISSANCE DU PORTEFEUILLE

D'après les estimations du conseil d'administration, le portefeuille devrait également enregistrer une solide évolution des affaires et des bénéfices au second semestre 2020. Le cours de l'action a connu une évolution réjouissante ces six derniers mois. Après avoir intégré avec succès dans le portefeuille le projet de développement zurichois situé dans la Geibelstrasse 49 fin mars 2020, l'achèvement du projet de la nouvelle construction située dans la Steinwiesenstrasse à Schlieren, l'aménagement de la cour intérieure située dans la Delsbergerallee à Bâle et la rénovation totale dans la Güterstrasse à Bâle auront lieu au 4^e trimestre. Pour tous les nouveaux objets, la société s'attend à un bon niveau de location pour les différentes dates d'emménagement et ainsi à la génération de recettes locatives et de cash-flows attrayants. Fundamenta Real Estate est confiante dans le fait que l'évolution constante et la stabilité opérationnelle de ces dernières années perdureront.



Dr Andreas Spahn
Président du conseil
d'administration



Frédéric de Boer
Vice-président du conseil
d'administration

Déménager au temps du coronavirus

Bousculades à la gare, trains bondés, routes embouteillées... Un virus a suffi à balayer ces problèmes quotidiens en seulement quelques semaines et réduit le rayon de circulation à l'appartement. Le travail quotidien s'est immiscé dans la sphère privée du logement, ce qui a clairement montré qu'il était primordial pour concilier qualité de vie et productivité de séparer intelligemment le logement en différentes zones d'utilisation. Le logement privé n'est plus seulement un rempart contre l'espace public. Il doit également offrir de nouveaux espaces destinés par exemple au télétravail.

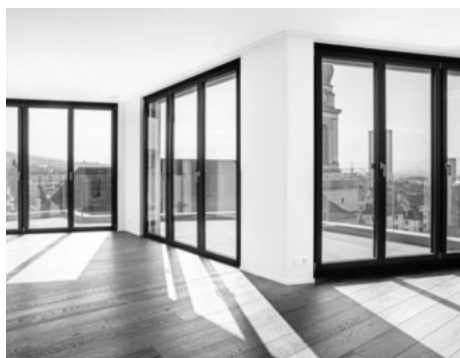
La nouvelle construction située dans la Geibels-trasse 49, dans le quartier Wipkingen de Zurich (voir également «Compact» de l'exercice 2019), remplit ces conditions. La qualité élevée et les plans modernes de ces appartements situés au centre de Zurich ont suscité une vive demande. Toutes les unités d'habitation ont été louées en très peu de temps. L'emménagement dans les appartements a néanmoins constitué un défi car il devait avoir lieu fin mars 2020 et donc en plein confinement durant la pandémie de coronavirus. Il était pratiquement impossible de décaler les dates d'emménagement puisque la plupart des locataires avaient résilié leur ancien logement par voie ordinaire et dépendaient de l'emménagement dans leur nouveau logement.

Le Conseil fédéral a heureusement pris conscience de cette problématique. Les déménagements sont restés autorisés à condition de respecter les recommandations de l'Office fédéral de la santé publique (OFSP). Il s'agissait de respecter les règles d'hygiène et d'éviter les rassemblements de plus de cinq personnes. Ce ne fut pas une entreprise facile quand on pense que 29 appartements devaient être occupés par les locataires et leurs proches.

L'équipe de gestion d'actifs de Fundamenta Group a réalisé l'impossible – grâce à une planification prévisionnelle et à une gestion de projet agile. La solution consistait à avoir achevé les premiers logements deux semaines avant la date d'emménagement. L'emménagement dans les appartements a ainsi pu être réalisé de manière échelonnée sur deux semaines en respectant les règles d'hygiène. Tous les locataires ont pu emménager dans leur logement à fin mars 2020. Le projet de nouvelle construction a donc pu être achevé correctement et dans les délais dans un contexte très particulier.



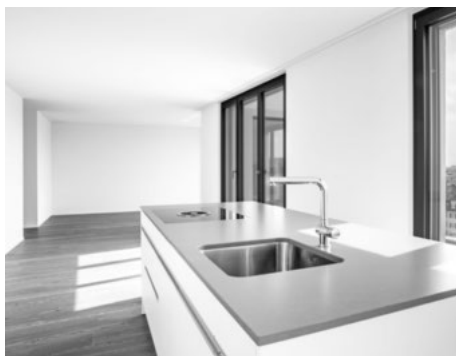
RÉTROSPECTIVE



Des plans conçus de manière moderne sont décisifs pour une qualité de logement élevée.

Une atmosphère d'habitation généreuse et une densité de construction se combinent bien.

Grâce à leur situation centrale dans le quartier Wipkingen de Zurich, les 29 nouvelles constructions de la Geibelstrasse 49 ont été louées en très peu de temps.



Date d'aménagement de la cour

Une nouvelle construction dans la cour intérieure d'un lotissement existant semble être un projet de construction spectaculaire. C'est ce que montre également la vue aérienne du chantier situé dans la Delsbergerallee 48/50 au sud de Bâle. Une grue se dresse au-dessus du lotissement existant au beau milieu de la ville à forte densité de construction. Les matériaux de construction sont disposés côte à côte, et la bétonnière sous les balcons existants du lotissement. Le chantier laisse une apparence de propreté et il est difficile d'imaginer qu'un corps de bâtiment supplémentaire sera érigé ici au cours des prochains mois.


Il s'agit concrètement d'un bâtiment de plusieurs étages comprenant 17 appartements citadins modernes. L'aménagement de la cour intérieure devrait s'achever au 4^e trimestre 2020. Parallèlement à cela s'effectueront la remise en état de divers appartements existants et la construction d'un parking couvert comprenant 13 places de stationnement qui seront partiellement intégrées à la structure existante du bâtiment.

La nouvelle construction dans le quartier bâlois de Gundeldingen (également appelé Gundeli) est un projet central pour Fundamenta Real Estate qui illustre bien la gestion active du portefeuille dans l'exercice actuel et permet de créer des conditions idéales pour générer des revenus locatifs durables. D'autres informations sur le projet seront publiées dans le «Compact» de l'exercice 2020.

PERSPECTIVES





 Fundamenta Real Estate construit 17 nouveaux appartements citoyens dans la cour intérieure d'un lotissement existant situé à la Delsbergerallee 48/50, ce qui présente des défis logistiques considérables.

Vue d'ensemble du portefeuille immobilier

PAR RÉGIONS

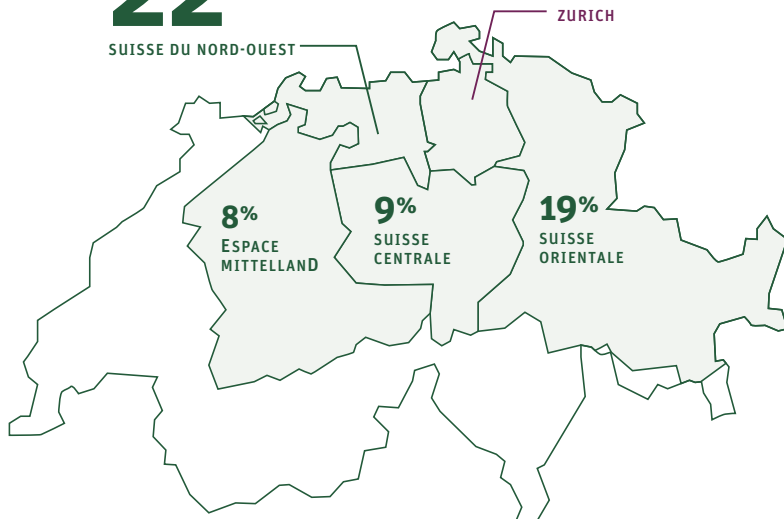
Par valeur de bilan – répartition
par grandes régions (OFS/OFAT)

22%

SUISSE DU NORD-OUEST

42%

ZURICH



PORTEFEUILLE IMMOBILIER

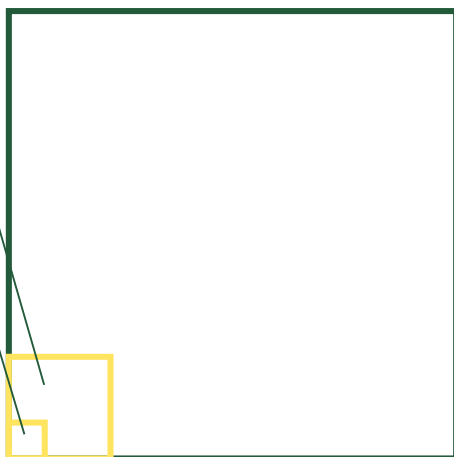
5.2%

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

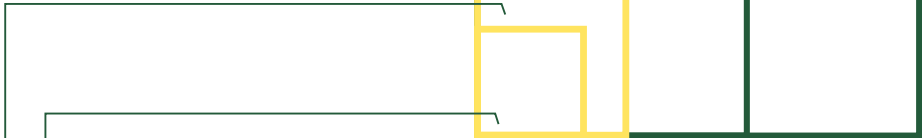
Modèle de notation FGCH, par rapport à la valeur de bilan

61%

DÉTENTION ACTIVE

23%

DÉTENTION ACTIVE ET OPTIMISATION



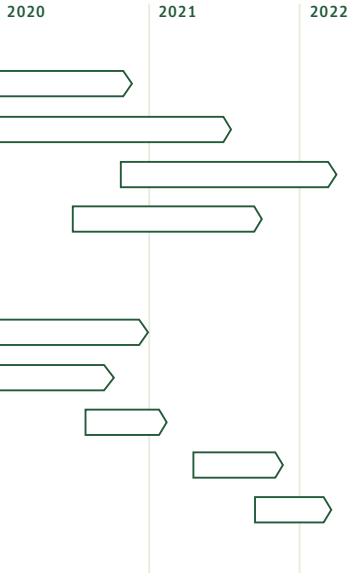
PORTEFEUILLE IMMOBILIER

6%

DÉVELOPPER

PROJETS DE DÉVELOPPEMENT ET REPOSITIONNEMENTS (PROJETS EN COURS)¹

- SCHLIEREN (STEINWIESENSTRASSE)
- ZOFINGUE (RIEDTALSTRASSE)
- ZURICH (MUTSCHELLENSTRASSE)²
- ST-GALL (ZÜRCHERSTRASSE)



10%

REPOSITIONNER

- BÂLE (DELSBERGERALLE)
- BÂLE (GÜTERSTRASSE)
- ZURICH (SIHLFELDSTRASSE)
- BERNE (SULGENECKSTRASSE)
- ZURICH (BADENERSTRASSE)

¹ PLANNING INDICATIF

² PERMIS DE CONSTRUIRE EN COURS

Bilan

SELON LES RECOMMANDATIONS SWISS GAAP RPC

BILAN

en kCHF	30.06.2020	31.12.2019
Liquidités	2 187	2 067
Créances résultant de livraisons et de prestations	5 584	3 866
Compte de régularisation de l'actif	827	167
ACTIF CIRCULANT	8 598	6 100
Immeubles en portefeuille	875 890	841 220
Développements	52 803	67 690
Impôts différés sur les bénéfices actifs	917	970
ACTIF IMMOBILISÉ	929 610	909 880
ACTIFS	938 208	915 980
Engagements résultant de livraisons et de prestations	866	1 123
Engagements financiers à court terme	11 923	5 446
Autres engagements à court terme	7 158	5 604
Compte de régularisation du passif	1 417	3 471
FONDS DE TIERS À COURT TERME	21 364	15 644
Engagements financiers à long terme	509 068	491 022
Provisions pour impôts différés sur les bénéfices	28 435	26 224
FONDS DE TIERS À LONG TERME	537 503	517 246
FONDS DE TIERS	558 867	532 890
Capital-actions	150 314	150 314
Réserves provenant de capitaux	112 797	125 323
Réserves provenant de bénéfices	116 231	107 453
FONDS PROPRES	379 342	383 090
PASSIFS	938 208	915 980

Compte de résultat

SELON LES RECOMMANDATIONS SWISS GAAP RPC

en kCHF	S1 2020	S1 2019
Revenus locatifs nets réels	16 185	14 283
Autres produits d'exploitation	7	2
PRODUIT D'EXPLOITATION	16 192	14 285
Charges immobilières	-2 237	-2 054
Charges d'administration	-3 259	-2 851
CHARGES D'EXPLOITATION	-5 496	-4 905
Résultat de la réévaluation des immeubles en portefeuille et des développements	2 477	4 344
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (EBIT)	13 173	13 724
Résultat financier	-2 133	-2 054
BÉNÉFICE NET AVANT IMPÔTS (EBT)	11 040	11 670
Impôts sur le bénéfice	-2 263	-1 576
BÉNÉFICE NET	8 777	10 094
Résultat par action nominative (non dilué et dilué) en CHF	0.35	0.40

COMPTE DE RÉSULTAT

Stratégie d'entreprise et modèle commercial

Fundamenta Real Estate investit principalement dans des biens immobiliers résidentiels du segment des loyers moyens en Suisse alémanique. 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 16.2 millions de CHF pour l'exercice 2020, 94% 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 89% 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 alémanique. Parallèlement à la dispersion géographique importante, nous veillons également à la répartition équilibrée des immeubles en termes de dimensions et de volumes d'investissement. Fin juin 2020, notre portefeuille comportait 66 immeubles, pour une valeur de bilan de 929 millions de CHF.

Le conseil d'administration de Fundamenta Real Estate assume la haute direction et la surveillance en tant qu'instance plénière. Le 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 agile, 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 35 spécialistes, l'entreprise Fundamenta Group (Schweiz) AG offre des prestations et des solutions sur mesure conçues pour créer de la valeur à long terme.

CHIFFRES ET INFORMATIONS EN UN CLIC:



GB.FUNDAMENTAREALESTATE.CH

Agenda

Publication du rapport de gestion 2020 | 12 mars 2021

Assemblée générale ordinaire | 8 avril 2021

Mentions légales

Directeur de publication

Fundamenta Real Estate SA
Poststrasse 4a
6300 Zoug
www.fundamentarealestate.ch

Direction de projet

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

Conseil en communication

Walter Steiner
Steiner Kommunikationsberatung
8142 Uitikon
www.steinercom.ch

Concept global/design/réalisation

Linkgroup SA, Zurich
www.linkgroup.ch

Impression

Printlink SA, Zurich
www.printlink.ch

Imprimé sur Nautilus (papier recyclé).

Le présent contenu du rapport compact semestriel 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/11665-2008-1001

Fundamenta Real Estate SA

Poststrasse 4a
6300 Zoug | Suisse
Téléphone +41 444 22 22
www.fundamentarealestate.ch

