

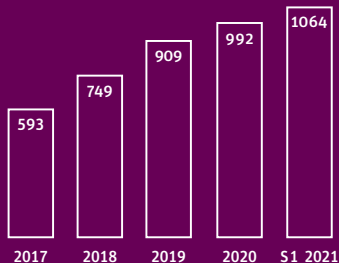
1^{er} semestre
2021
compact

FUNDAMENTA REAL ESTATE SA
INFORMATIONS ET CHIFFRES
DU 1^{ER} SEMESTRE 2021

INFORMATIONS CLÉS – PORTEFEUILLE IMMOBILIER

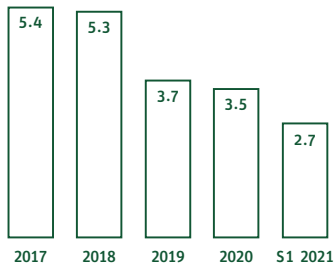
PORTEFEUILLE

Valeur de bilan, en mio. CHF



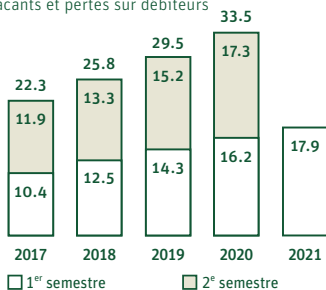
TAUX DE VACANCE

par période, en %



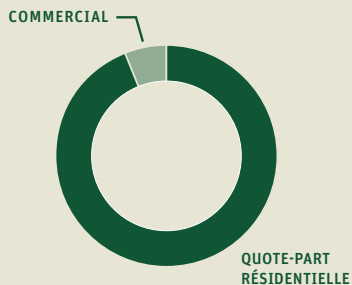
REVENUS LOCATIFS NETS RÉELS

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



PART DE LOGEMENTS

Part dans les revenus locatifs nets réels



CHIFFRES CLÉS – PORTEFEUILLE IMMOBILIER

		30.06.2021	31.12.2020	Δ
Valeur de bilan du portefeuille immobilier	kCHF	1 063 610	991 940	+7.2%
Nombre d'immeubles	Nombre	68	65	+3
Nombre de logements	Nombre	1983	1910	+73
Taux de vacance	%	2.7	3.5	

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

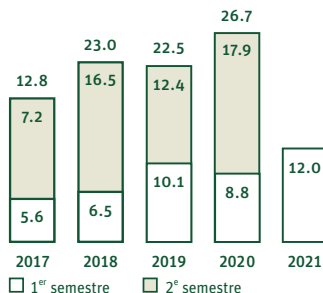
RENTABILITÉ SUR FONDS PROPRES

ROE annualisé

4.7%

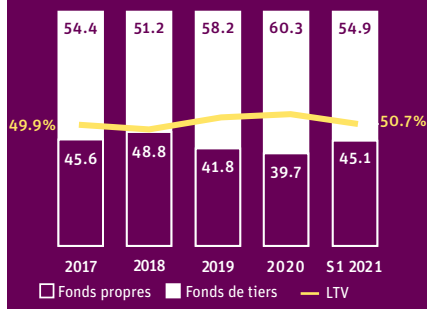
BÉNÉFICE NET

en mio. CHF



PART FONDS PROPRES ET FONDS ÉTRANGERS, en %

LOAN-TO-VALUE (LTV), en %



FINANÇEMENT – DONNÉES CLÉS

0.8%

TAUX D'INTÉRÊT MOY. DES ENGAGEMENTS FINANCIERS

7.7 ANS

DURÉE RÉSIDUELLE MOY. EN ANNÉES DES ENGAGEMENTS FINANCIERS

CHIFFRES CLÉS – FINANCES

		S1 2021	S1 2020	Δ
Revenus locatifs nets réels	kCHF	17 909	16 185	+10.6%
Résultat de la réévaluation	kCHF	5257	2477	+112.2%
Bénéfice net	kCHF	11 998	8777	+36.7%
Rentabilité sur fonds propres (ROE)	%	4.7	4.3	
Bénéfice net hors effet de réévaluation	kCHF	8005	7536	+6.2%
		30.06.2021	31.12.2020	Δ
Fonds propres	kCHF	483 997	397 256	+21.8%
Part des fonds propres	%	45.1	39.7	
Rapport prêt/valeur (LTV – Loan To Value)	%	50.7	56.7	
Taux d'intérêt moy. des engagements financiers	%	0.8	0.8	
Durée résiduelle moy. des engagements financiers	ans	7.7	7.7	

INFORMATIONS CLÉS – ACTIONS

TOTAL RETURN (TR) S1 2021

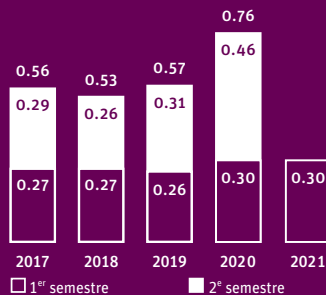
Variation du cours de l'action distribution comprise

8.9%

Source: Bloomberg

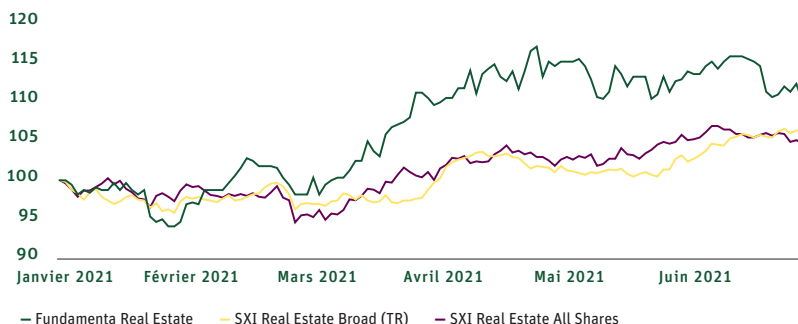
BÉNÉFICE NET PAR ACTION

hors effet de réévaluation, en mio. CHF



PERFORMANCE DES ACTIONS (TR) S1 2021

Indexé, 01.01.2021 = 100



CHIFFRES CLÉS – ACTIONS

		30.06.2021	31.12.2020	Δ
Capitalisation boursière	kCHF	574 200	455 953	+25.9%
Cours de l'action à la fin de la période	CHF	19.10	18.20	+4.9%
Valeur nette d'inventaire (NAV – Net Asset Value) après impôts différés par action	CHF	16.10	15.86	+1.5%
Prime	%	18.6	14.8	
		S1 2021	S1 2020	Δ
Bénéfice net par action	kCHF	0.45	0.35	+28.6%
Bénéfice net par action hors effet de réévaluation	kCHF	0.30	0.30	±0.0%

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

- 02** Lettre aux actionnaires
- 04** Rétrospective: modernité, durabilité et proximité de la nature
- 06** Perspective: habiter là où d'autres passent leur temps-libre
- 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

Dynamisme et rentabilité

Chers actionnaires,

Conformément à ses plans, au premier semestre 2021, Fundamenta Real Estate a élargi son portefeuille et a achevé des projets en cours tout en parvenant à lever de nouveaux capitaux sur le marché.

TAUX DE VACANCE À UN PLUS BAS HISTORIQUE

Malgré la cession de trois immeubles en décembre 2020, les revenus locatifs de la société ont progressé de 10.6% à 17.9 millions de CHF au premier semestre 2021, par rapport à la même période l'année dernière. Cette augmentation a été possible grâce la réalisation de cinq projets de développement et de repositionnement, ainsi que l'acquisition de cinq immeubles au cours des douze derniers mois. Le taux de vacance est passé de 3.9% à 2.7%. Ce taux record est le résultat d'une gestion active et de taux d'occupation élevés auxquels Fundamenta Real Estate attache une grande importance à un stade très précoce dans le développement et le repositionnement des projets.

Le bénéfice net a progressé de 36.7% pour atteindre 12.0 millions de CHF (8.8 millions de CHF). Cette forte croissance résulte d'un développement opérationnel solide et d'un gain de réévaluation accru de 5.3 de millions de CHF (2.5 millions de CHF). Le bénéfice net d'exploitation hors réévaluation a progressé de 6.2% pour atteindre 8.0 millions de CHF (7.5 millions de CHF). L'augmentation proportionnellement inférieure des charges d'exploitation a notamment contribué à cette évolution positive.

Au 30 juin 2021, à 1063.6 millions de CHF, le portefeuille de Fundamenta Real Estate a atteint pour la première fois la barre du milliard de CHF. Fin 2020, le portefeuille était évalué à 991.9 millions CGF. Les immeubles en portefeuille totalisaient une valeur de 1031.8 millions de CHF (948.3 millions de CHF).

La valeur nette d'inventaire (NAV – Net Asset Value) avant impôts différés s'élevait à CHF 17.24 par action (CHF 17.11 au 31.12.2020) à la date de clôture du bilan. Après impôts différés, la NAV s'établissait à CHF 16.10 par action (CHF 15.86). Malgré l'émission de nouvelles actions, le bénéfice net par action hors réévaluation a été maintenu au même niveau de CHF 0.30 par rapport à la même période l'année dernière.

ACCUEIL FAVORABLE DU MARCHÉ GRÂCE À UN ESPACE DE VIE REMIS EN VALEUR

Le projet de construction nouvelle de trois immeubles d'habitation à Zofingue et l'immeuble rénové de la Sihlfeldstrasse à Zurich ont été ajoutés au portefeuille au cours de la période considérée, conformément aux plans. Les fonds levés dans le cadre de l'augmentation de capital seront investis dans l'expansion et le développement du portefeuille conformément à la stratégie. La société a fait l'acquisition d'un immeuble de 22 appartements, au Berninastrasse 58 à Zurich, construit en 2018, ainsi que d'immeubles au Clarastrasse 54 et au Clarahofweg 47 à Bâle, construits en 2020, soit un total de 31 appartements et un espace commercial avantageusement situés en centre-ville. L'immeuble d'Oberdorfstrasse 19/21 à Dietikon (ZH) a également été récemment ajouté au portefeuille. Construite en 1955, elle fera l'objet d'importantes rénovations au cours des prochaines années. Par ailleurs, le conseil d'administration a approuvé un budget pour un repositionnement éventuel d'autres immeubles en portefeuille.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE À NOUVEAU SANS PRÉSENCE PHYSIQUE

Les actionnaires ont approuvé toutes les propositions du conseil d'administration, notamment la création d'un capital autorisé en vue de l'augmentation de capital prévue et la distribution d'un dividende augmenté de 10% à CHF 0.55 par action. Comme l'année précédente, les ordonnances Covid-19 du Conseil fédéral ont empêché la présence des actionnaires en personne à l'assemblée. Ils ont uniquement eu la possibilité d'exercer leurs droits par le biais du représentant indépendant des droits de vote.

Le conseil d'administration tient à remercier les actionnaires pour la confiance qu'ils lui ont accordée et espère pouvoir les accueillir à nouveau en personne à la prochaine assemblée générale annuelle.

SUCCÈS DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL

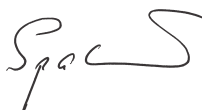
Le conseil d'administration a entamé la prochaine étape de croissance au début de l'année. Le portefeuille doit être élargi par des développements et des acquisitions ciblées, et, avec un volume dépassant largement le milliard de francs suisses, il doit gagner en stabilité et en attractivité. Fin avril 2021, la société a réalisé avec succès une nouvelle augmentation de capital dans la limite maximale. Dans le cadre de cette opération, 5 010 472 nouvelles actions ont ainsi pu être placées, pour un montant de produits nets d'environ 88.5 millions de CHF. Grâce à l'exercice des droits de souscription et aux prises fermes partielles, toutes les nouvelles actions ont été souscrites par les investisseurs existants. La capitalisation boursière de la société dépasse désormais largement le demi-milliard de francs suisses.

MAINTIEN DE LA TRAJECTOIRE EN MATIÈRE DE DURABILITÉ

Dans le cadre de son rapport annuel 2020, Fundamenta Real Estate a précisé les contours de sa stratégie de durabilité avec des objectifs concrets (courbes de réduction énergétique et d'émissions de CO₂, part des énergies renouvelables, etc.) Au cours du premier semestre 2021, la société a renforcé encore davantage la durabilité de ses biens immobiliers, améliorant ainsi l'attractivité et la compétitivité commerciale à long terme du portefeuille.

DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL SOLIDE DANS UN CONTEXTE DIFFICILE

Le contexte de marché actuel marqué par des prix de l'immobilier en hausse et des rendements en baisse représente un défi pour le développement futur du portefeuille. Fundamenta Real Estate est cependant bien positionnée sur le plan opérationnel et stratégique pour maintenir sa trajectoire de développement solide au cours du second semestre. Le cours de l'action a affiché une évolution réjouissante au cours des six premiers mois de l'année, progressant de 8.9% après ajustement des dividendes, en glissement annuel à fin juin 2021.



Andreas Spahni
Président du conseil d'administration



Frédéric de Boer
Vice-président du conseil d'administration

Modernité, durabilité et proximité de la nature

Est-il raisonnable de penser que 52 petits et très petits appartements nouvellement construits à Zofingue soient loués à des conditions qui répondent aux attentes de rendement de Fundamenta Real Estate? L'activité de construction intense et les taux de vacance relativement élevés dans la région ont dans un premier temps incité le conseil d'administration à faire preuve de prudence concernant l'évaluation de l'acquisition du projet de nouvelle construction du Riedtalstrasse 18a/b & 20a à Zofingue en janvier 2019. La qualité du projet, la méthode de construction durable assortie d'une certification Minergie et le niveau de loyer modéré ont finalement motivé une décision positive.

Pour ce faire, l'équipe de gestion d'actifs de Fundamenta Group a été mobilisée. Les professionnels engagés dans le processus ont tout de suite compris que la stratégie de marketing allait jouer un rôle clé pour la réussite de ce projet, tout comme un accompagnement étroit durant la phase de construction. Compte tenu de la planification des premières occupations par étapes entre mars et mai 2021, la commercialisation a été initiée dès l'été 2020, et a donc pu commencer dès octobre 2020.

L'emplacement privilégié en bordure de forêt, l'architecture claire des trois bâtiments et les plans d'étage où rien n'a été laissé au hasard, ainsi que les matériaux élégants utilisés dans les appartements ont séduit un groupe cible plus jeune, proche de la nature et de la région. L'approche centrée essentiellement sur un recours aux médias et aux canaux numériques s'est donc tout naturellement imposée d'elle-même. Un site web créé spécialement pour l'occasion a mis à disposition une foule d'informations détaillées, permettant aux locataires potentiels d'accéder à tous les documents pertinents ainsi que de soumettre par voie numérique leur candidature à la location d'un logement.

La gestion du contact avec les locataires potentiels a volontairement été confiée à un partenaire local expérimenté qui a pris en charge individuellement chacune des parties intéressées tout en assurant les visites d'appartement. Fin 2020, 33 des candidats intéressés avaient signé un bail. A l'issue d'une période de commercialisation de six mois, les 52 appartements avaient été loués. Ils ont été remis aux locataires dans les délais prévus. Depuis lors, les trois nouveaux bâtiments ont été ajoutés au portefeuille de Fundamenta Real Estate, contribuant ainsi à la diversification de ses actifs.



RÉTROSPECTIVE



Les espaces extérieurs généreux des loggias, des salons de jardin et des toits-terrasses font monter en gamme le confort de vie proposé.

Le style architectural très affirmé se prolonge jusque dans la cage d'escalier de l'immeuble.

Un simple regard à travers les fenêtres courant sur toute la hauteur des nouveaux appartements de Zofingue suffit pour comprendre combien la nature est proche.



Habiter là où les autres passent leur temps libre

Le quartier de Marzili à Berne n'est pas seulement connu dans toute la Suisse pour ses bains de rivière, au pied du Palais fédéral. Il abrite également une grande variété d'institutions culturelles, de salles de concert et d'établissements d'enseignement. Il n'est donc pas étonnant que ce quartier soit considéré comme un lieu de rencontre branché de la vie urbaine bernoise, attirant tout autant des jeunes dans l'âge que des jeunes dans l'âme. Les logements dans le Marzili sont très demandés.

Non loin du Marzilibad, à la Sulgeneckstrasse 64, au bout du Monbijoubücke, Fundamenta Real Estate a acquis en 2016 un immeuble comprenant des appartements et des locaux commerciaux. Le bâtiment, qui date de 1967, a nécessité beaucoup d'investissements. Dès l'acquisition, il était clair que l'immeuble aurait à subir une rénovation totale, c'est pourquoi le projet a été lancé en 2018. Au printemps 2021, l'heure étant alors venue, les travaux de rénovation ont donc pu être lancés.

L'aspect de durabilité a occupé une place centrale dans la planification. Ainsi, le périmètre d'isolation a été étendu. Tous les murs extérieurs et la cage d'escalier sont isolés par des professionnels. En outre, l'ensemble des fenêtres va être entièrement remplacé. Au niveau des balcons, les flancs seront isolés afin de réduire les ponts thermiques et empêcher ainsi la formation de moisissures. Le chauffage à mazout a déjà été supprimé. L'immeuble est raccordé au réseau de chauffage à distance de Marzili depuis 2016.

L'agencement existant, réussi et efficace, des pièces des appartements de l'immeuble a été conservé. L'attrait des appartements, d'une superficie moyenne de 40m², est renforcé par la modernisation des intérieurs revendiquant une touche toute contemporaine.

Ces appartements s'adressent à des locataires jeunes et urbains qui souhaitent profiter des avantages du quartier du Marzili, sans renoncer à un confort de vie moderne et abordable. Les petits appartements entièrement rénovés devraient être prêts pour une occupation d'ici novembre 2021.





Les nouvelles fenêtres, l'isolation optimisée et le raccordement au réseau de chauffage à distance du Marzili augmente de manière considérable la durabilité de l'immeuble.



Le bâtiment de la Sulgeneckstrasse, dans le quartier du Marzili à Berne, est en cours de rénovation complète.



Vue d'ensemble du portefeuille immobilier

PAR RÉGIONS

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

46%

23%

SUISSE DU NORD-OUEST

ZURICH

7%
ESPACE
MITTELLAND

7%
SUISSE
CENTRALE

17%

SUISSE
ORIENTALE

PORTEFEUILLE IMMOBILIER

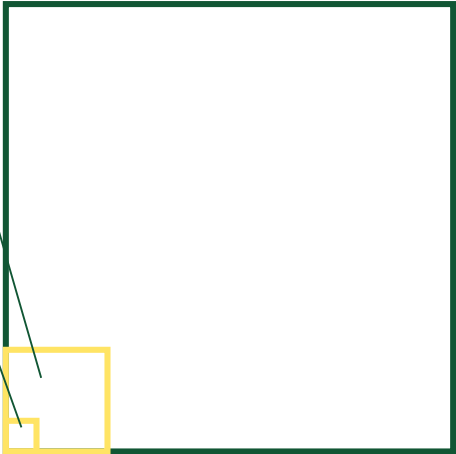
4.4%

PART DU BIEN LE PLUS
IMPORTANT EN PORTEFEUILLE

1.5%

IMPORTANCE MOYENNE
PAR BIEN EN PORTEFEUILLE

Importance du bien en %
à la valeur vénale des immeubles



MATRICE STRATÉGIQUE

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

63%

DÉTENTION ACTIVE

23%

DÉTENTION ACTIVE ET OPTIMISATION



PORTEFEUILLE IMMOBILIER

7%

DÉVELOPPER

PROJETS DE DÉVELOPPEMENT ET REPOSITIONNEMENTS (PROJETS EN COURS)¹

2021

2022

ZURICH (MÜTSCELLENSTRASSE)



SAINT-GALL (ZÜRCHERSTRASSE)



BERNE (SULGENECKSTRASSE)



ZURICH (BADENERSTRASSE)



7%

REPOSITIONNER

¹ PLANNING INDICATIF

Bilan

SELON LES RECOMMANDATIONS SWISS GAAP RPC

BILAN

en kCHF	30.06.2021	31.12.2020
Liquidités	975	2 270
Créances résultant de livraisons et de prestations	5 602	4 720
Autres créances	1 482	1 482
Compte de régularisation de l'actif	392	293
ACTIF CIRCULANT	8 451	8 765
Immeubles en portefeuille	1 031 830	948 300
Développements	31 780	43 640
Impôts différés sur les bénéfices actifs	53	-
ACTIF IMMOBILISÉ	1 063 663	991 940
ACTIFS	1 072 114	1 000 705
Engagements résultant de livraisons et de prestations	3 711	1 130
Engagements financiers à court terme	9 786	12 491
Autres engagements à court terme	7 848	7 401
Compte de régularisation du passif	3 011	1 080
FONDS DE TIERS À COURT TERME	24 356	22 102
Engagements financiers à long terme	529 375	549 834
Provisions pour impôts différés sur les bénéfices	34 386	31 513
FONDS DE TIERS À LONG TERME	563 761	581 347
FONDS DE TIERS	588 117	603 449
Capital-actions	180 377	150 314
Réserves provenant de capitaux	161 736	112 797
Réserves provenant de bénéfices	141 884	134 145
FONDS PROPRES	483 997	397 256
PASSIFS	1 072 114	1 000 705

Compte de résultat

SELON LES RECOMMANDATIONS SWISS GAAP RPC

en kCHF	S1 2021	S1 2020
Revenus locatifs nets réels	17 909	16 185
Autres produits d'exploitation	24	7
PRODUIT D'EXPLOITATION	17 933	16 192
Charges immobilières	-2 371	-2 237
Charges d'administration	-3 592	-3 259
CHARGES D'EXPLOITATION	-5 963	-5 496
Résultat de la réévaluation des immeubles en portefeuille et des développements	5 257	2 477
Produit de la vente d'immeubles de placement	8	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (EBIT)	17 235	13 173
Résultat financier	-2 418	-2 133
BÉNÉFICE NET AVANT IMPÔTS (EBT)	14 817	11 040
Impôts sur le bénéfice	-2 819	-2 263
BÉNÉFICE NET	11 998	8 777
Bénéfice net par action (non dilué et dilué) en CHF	0.45	0.35

COMPTE DE RÉSULTAT

Stratégie et modèle commercial

Investissant exclusivement dans l'immobilier résidentiel du segment des loyers moyens en Suisse alémanique, la société offre des caractéristiques uniques parmi toutes les sociétés anonymes immobilières cotées à la SIX Swiss Exchange.

S'appuyant sur une approche de gestion active et globale, la société s'emploie à créer une valeur durable pour ses investisseurs. A cette fin, elle combine une offre de logements correspondant à la demande du marché avec un impact environnemental aussi faible que possible.

Le portefeuille résidentiel axé sur les besoins du marché bénéficie d'une demande solide et constante et est dotée d'une forte résistance conjoncturelle ce qui lui permet de dégager des revenus locatifs durables. Le flux constant de revenus est l'une des principales conditions pour une distribution pérenne de dividendes aux actionnaires.

Sur le segment dédié à l'immobilier résidentiel, Fundamenta Real Estate investit dans un portefeuille très proche des besoins du marché et orienté vers la demande. Compte tenu de l'individualisation de la société et de la tendance aux ménages occupés par une seule personne ou de petite taille qui en découle, Fundamenta Real Estate met l'accent sur des appartements compacts comprenant un petit nombre de pièces. Près de 75% des appartements en location dans le portefeuille comptent au maximum trois pièces. 89% des logements présentent 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.

Les biens immobiliers de Fundamenta Real Estate se répartissent dans toute la Suisse alémanique. Parallèlement à la diversification géographique importante, nous veillons également à la répartition équilibrée des immeubles en termes de dimensions et de volumes d'investissement. Fin juin 2021, notre portefeuille comportait 68 immeubles, pour une valeur de bilan de 1063.6 millions de CHF.

Le conseil d'administration de Fundamenta Real Estate assume la direction et la surveillance. 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 légère, Fundamenta Real Estate a délégué la gestion des actifs et les autres missions inhérentes à la gestion des biens immobiliers à l'entreprise Fundamenta Group (FGCH). La collaboration est régie par un mandat de gestion d'actifs entre les deux entités. Les près de 40 spécialistes de Fundamenta Group offrent à leur clientèle des prestations intégrales de gestion d'actifs ainsi que des solutions sur mesure: de l'acquisition au développement immobilier en passant par la gestion de biens et de portefeuilles. Grâce à son approche de gestion globale et à son expertise tout au long de la chaîne de création de valeur immobilière, la société déploie son expertise de manière ciblée afin de créer durablement de la valeur.

CHIFFRES ET INFORMATIONS EN UN CLIC:



GB.FUNDAMENTAREALESTATE.CH

Agenda

Publication du rapport de gestion 2021 | 16 mars 2022

Assemblée générale ordinaire | 7 avril 2022

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/fr

Conseil en communication

Walter Steiner
Steiner Kommunikationsberatung
8142 Uitikon
www.steinercom.ch

Concept global/design/réalisation

Linkgroup SA, 8008 Zurich
www.linkgroup.ch

Impression

Printlink SA, 8008 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.



Fundamenta Real Estate SA

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

