

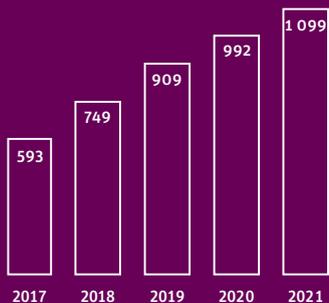
2021 compact

FUNDAMENTA REAL ESTATE SA
INFORMATIONS ET CHIFFRES
DE L'EXERCICE

INFORMATIONS CLÉS – PORTEFEUILLE IMMOBILIER

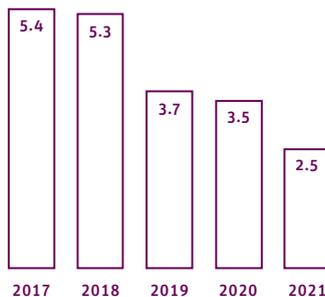
PORTEFEUILLE

valeur de bilan en mio. CHF



TAUX DE VACANCE

en %, période sous revue



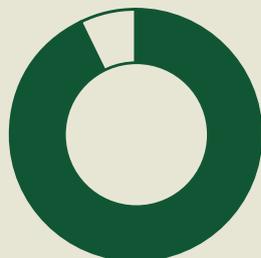
REVENUS LOCATIFS NETS RÉELS

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



AFFECTATION

Part des revenus locatifs nets réels



■ Résidentielle □ Commerciale

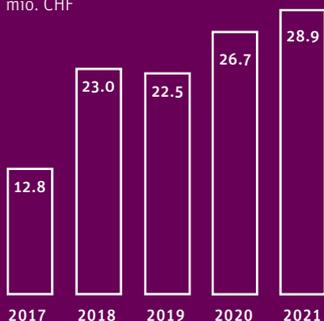
CHIFFRES CLÉS – PORTEFEUILLE IMMOBILIER

		2021	2020	Δ
Valeur de bilan du portefeuille immobilier	mio. CHF	1 099	992	+10.8%
Biens immobiliers	Nombre	69	65	+4
Logements	Nombre	1 997	1 910	+87
Taux de vacance	%	2.5	3.5	

Les notes explicatives du rapport financier peuvent être consultées sous gb.fundamentarealestate.ch/downloadcenter

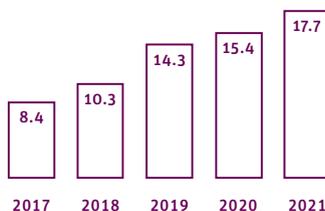
BÉNÉFICE NET

en mio. CHF



BÉNÉFICE NET OPÉRATIONNEL (HORS EFFET DE RÉÉVALUATION)

en mio. CHF



FINANCEMENT

0.8%

TAUX D'INTÉRÊT MOY.
DES ENGAGEMENTS FINANCIERS

8.0 Ans

DURÉE RÉSIDUELLE MOY.
DES ENGAGEMENTS FINANCIERS

STRUCTURE DU FINANCEMENT

45.0%

PART DES FONDS PROPRES

51.4%

LOAN-TO-VALUE (LTV)

CHIFFRES CLÉS - FINANCE

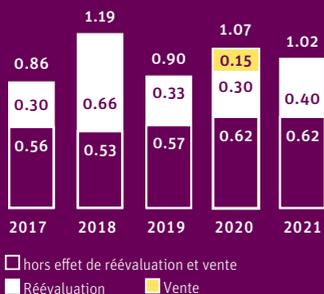
		2021	2020	Δ
Revenus locatifs nets réels	kCHF	37 221	33 474	+11.2%
Résultat de la réévaluation	kCHF	15 281	11 174	+36.8%
Bénéfice net	kCHF	28 943	26 692	+8.4%
Rentabilité sur fonds propres (ROE)	%	6.5	7.1	
Bénéfice net opérationnel (hors effet de réévaluation)	kCHF	17 684	15 418	+14.7%
Fonds propres	kCHF	500 942	397 256	+26.1%
Part des fonds propres	%	45.0	39.7	
Loan-to-value (LTV)	%	51.4	56.7	
Taux d'intérêt moy. des engagements financiers	%	0.8	0.8	
Durée résiduelle moy. des engagements financiers	Ans	8.0	7.7	

Les notes explicatives du rapport financier peuvent être consultées sous gb.fundamentarealstate.ch/downloadcenter

INFORMATIONS CLÉS – ACTIONS

BÉNÉFICE NET PAR ACTION

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



DIVIDENDES

en CHF par action (2021 = proposition)



NOMBRE D'ACTIONS

actions en circulation en mio.



PERFORMANCE DE L'ACTION (TR) 2021

Indexé 01.01.2021 = 100



TOTAL RETURN (TR) 2021

Evolution du cours de l'action y.c. distribution et droits de souscription

10.9%

Source: Bloomberg.

CHIFFRES CLÉS – ACTIONS

		2021	2020	Δ
Capitalisation boursière	mio. CHF	585	456	+28.0%
Cours de l'action à la fin de la période	CHF	19.45	18.20	+6.9%
Valeur liquidative (NAV – Net Asset Value) après impôts différés par action	CHF	16.66	15.86	+5.1%
Prime	%	16.7	14.8	
Distribution par action ¹	CHF	0.55	0.55	±0.0%
Bénéfice net par action	CHF	1.02	1.07	-4.7%
Bénéfice net opérationnel par action (hors effet de réévaluation)	CHF	0.62	0.62	±0.0%

¹ Exercice 2021: distribution à partir des réserves issues d'apports de capital: proposition à l'assemblée générale du 7 avril 2022.

Agenda

Assemblée générale ordinaire | 7 avril 2022

Publication rapport intermédiaire 2022 | 6 septembre 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

Conseil en communication

Walter Steiner
Steiner Kommunikationsberatung
8142 Uitikon
www.steinercom.ch

Concept/Design/Production

Linkgroup SA
8008 Zurich
www.linkgroup.ch

Impression

Printlink SA
8008 Zurich
www.printlink.ch

Imprimé sur Nautilus (papier recyclé).

Le contenu de cette édition «compacte» du rapport annuel 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

02	Lettre aux actionnaires
06	Highlights 2021
08	Point de vue extérieur: Les villes, toujours attractives malgré le télétravail
12	Point de vue intérieur: Un marché du logement qui fonctionne
16	Stratégie d'entreprise et modèle commercial
18	Durabilité
20	Vue d'ensemble du portefeuille immobilier
22	Sur site: Qualité de vie comprise
26	Sur site: Un bijou au centre-ville
30	Bilan (Swiss GAAP RPC)
31	Compte de résultat (Swiss GAAP RPC)

Extension du portefeuille, consolidation de la rentabilité

Chers actionnaires,

L'exercice 2021 de Fundamenta Real Estate a été marqué par une solide évolution opérationnelle, une augmentation de capital réussie en avril et l'extension du portefeuille conformément à la stratégie. L'accent a porté sur l'achèvement dans les délais des nouvelles constructions, sur les rénovations et les repositionnements des immeubles du portefeuille. Toutes les surfaces nouvellement créées des projets achevés en 2021 ont pu être louées durant l'exercice.

BÉNÉFICE À UN NIVEAU RECORD

Le portefeuille immobilier a eu une croissance de 10.8% pendant l'exercice. Il affiche une valeur de 1 099.1 millions de CHF (991.9 millions de CHF l'année précédente), franchissant pour la première fois le seuil du milliard. Les revenus locatifs nets réels ont progressé de 11.2% pour se hisser à 37.2 millions de CHF. Grâce à une gestion active, le taux de vacance a diminué, passant de 3.5% à un plancher inédit de 2.5%.

Le résultat d'exploitation (EBIT) a augmenté de 6.9% à 40.0 millions de CHF, se traduisant par un bénéfice net record de 28.9 millions de CHF (+8.4%). Hors effet de réévaluation le résultat d'exploitation opérationnel a progressé de 10.3% à 24.7 millions de CHF et le bénéfice net de 14.7% pour se hisser à 17.7 millions de CHF.

Conséquence de cette évolution positive, la valeur nette d'inventaire (NAV) avant impôts différés a augmenté à 17.39 CHF (17.11 CHF) à fin 2021. La valeur nette d'inventaire après impôts différés a augmenté de 15.86 CHF à 16.66 CHF par action durant l'exercice 2021. Le bénéfice net par action, à 1.02 CHF, se situe en léger retrait par rapport à la valeur de l'année précédente (1.07 CHF); il convient toutefois de préciser qu'en raison de l'augmentation de capital de 2021, le nombre d'actions a augmenté d'environ 5 millions. Le bénéfice net par action hors effet de réévaluation est de 0.62 CHF, comme l'an-

née précédente. Le cours de l'action dépassait de 10.9% le niveau de l'année précédente à fin décembre 2021.

TAUX DE LOCATION ÉLEVÉ ET IMPACT COVID MARGINAL

Au cours de l'exercice 2021, Fundamenta Real Estate a réussi à abaisser le taux de vacance (déjà bas) de 3.5% à 2.5%. Ce plancher record s'explique principalement par l'accent stratégique mis sur l'immobilier résidentiel, mais aussi par une commercialisation et une location professionnelles. L'impact des mesures COVID a nettement diminué. Cela dit, grâce à notre stratégie axée sur le résidentiel, les pertes de rendement enregistrées l'année passée liées aux quelques baux commerciaux étaient déjà marginales. Durant l'exercice 2021, la situation s'est encore améliorée. Les demandes de réduction des loyers, en particulier de la part de la restauration dans les centres-villes et de quelques surfaces commerciales, sont restées rares.

EXTENSION DU PORTEFEUILLE CONFORME À LA STRATÉGIE

La valeur du portefeuille a augmenté de 107.2 millions de CHF en 2021, passant de 991.9 à 1 099.1 millions de CHF. Cette hausse résulte des acquisitions, des projets de développement achevés pendant l'exercice et des revalorisations découlant de rénovations, modernisations et repositionnements réussis au sein du portefeuille, tout comme des corrections de valeur liées au marché. La base des revenus s'est de nouveau élargie pendant l'exercice sous revue.

Au printemps 2021, le projet de construction à Zofingue a été transféré en portefeuille. Les 52 appartements situés dans le Riedtal et son environnement calme ont suscité une forte demande et étaient entièrement loués à la clôture du bilan. Début septembre, la nouvelle construction de la Zürcherstrasse à Saint-Gall, abritant 25 logements et deux surfaces commerciales, a été remise aux locataires



Conseil d'administration de Fundamenta Real Estate (de gauche à droite):
Niels Roefs, Andreas Spahn (président et délégué), Hadrian Rosenberg, Frédéric de Boer
(vice-président), Herbert Stoop

et transférée au portefeuille. Le projet de nouvelle construction à la Mutschellenstrasse à Zurich avance conformément au plan. Les 27 logements seront a priori prêts à l'emménagement vers la fin du deuxième trimestre 2022. Au troisième trimestre 2021, Fundamenta Real Estate a déposé la demande de permis de construire pour un nouvel immeuble avec 52 logements au total, Feldblumenweg à Zurich.

Fin avril, la rénovation et le repositionnement de l'immeuble de la Sihlfeldstrasse à Zurich ont été menés à bien. Les dix appartements ont pu être loués. Vers la fin de l'automne, l'emménagement de l'immeuble de la Sulgeneckstrasse à Berne a suivi, après rénovation totale. Début décembre, l'immeuble à la Badenerstrasse à Zurich a été remis aux locataires après repositionnement. La demande soutenue de logements neufs, surtout dans les agglomérations urbaines, confirme la stratégie de repositionnement suivie par Fundamenta Real Estate.

Durant l'exercice 2021, la société a étendu son portefeuille en faisant l'acquisition de quatre immeubles à Zurich, Bâle, Dietikon et Richterswil. Les fonds provenant de l'augmentation de capital ont en grande partie été déjà investis conformément à la stratégie. Le bien à Zurich est un immeuble construit en 2018, abritant 22 logements à la Berninastrasse. À Bâle, il s'agit d'un immeuble nouvellement bâti, à l'adresse Clarastrasse/Clarahofweg, avec 31 logements et une surface commerciale, louée sur le long terme à une communauté de médecins. À Dietikon, Oberdorfstrasse, Fundamenta Real Estate a acheté un immeuble avec 20 logements au total qui seront rénovées ces prochaines années dans le cadre de la stratégie de durabilité. Le bien du Sydedruckiweg à Richterswil se compose d'un immeuble résidentiel construit en 2018 et abritant 13 appartements modernes.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET AUGMENTATION DE CAPITAL RÉUSSIE

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 8 avril 2021, les actionnaires ont approuvé toutes les propositions du conseil d'administration. Y était notamment inscrite la constitution du capital autorisé pour une augmentation de capital. Par ailleurs, les actionnaires ont approuvé la distribution d'un dividende de 0.55 CHF par action, soit une hausse de 10% par rapport à l'année précédente. Le conseil d'administration a demandé l'augmentation en connaissant la solidité du portefeuille et la pérennité quant à la capacité de verser un dividende futur uniquement sur un rendement généré opérationnellement.

En raison des mesures liées à la pandémie, comme l'année passée l'assemblée générale n'a pas pu se dérouler dans les conditions habituelles. Les actionnaires avaient uniquement la possibilité d'exercer leurs droits par l'intermédiaire du représentant indépendant. Le conseil d'administration remercie les actionnaires pour la confiance accordée.

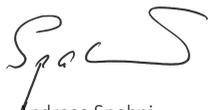
Fin avril 2021, la société a pu mener avec succès la nouvelle augmentation de capital, à raison d'un volume maximal. À cette occasion, 5 010 472 actions avec un produit net de quelque 88.5 millions de CHF ont pu être placées. Par l'exercice des droits de souscription et la prise ferme, toutes les nouvelles actions ont été souscrites par des investisseurs existants. En raison de la forte demande, aucune distribution supplémentaire n'a été effectuée dans le cadre du placement libre.

Fundamenta Real Estate a utilisé l'apport de ces nouveaux fonds pour l'expansion du portefeuille existant pour procéder à de nouveaux développements et repositionnements dans le portefeuille et pour entamer la planification de nouveaux projets de construction. Le nouveau capital a permis de franchir une nouvelle étape de croissance du portefeuille et de renforcer la capitalisation boursière, qui dépasse nettement un demi-milliard de francs.

MISE EN ŒUVRE SYSTÉMATIQUE DE LA DURABILITÉ

Sur la base de la stratégie de durabilité et de concert avec son asset manager, Fundamenta Group (Schweiz) AG, la société a sélectionné des immeubles supplémentaires dont la durabilité doit être renforcée au cours des prochaines années, au moyen d'interventions et de mesures d'assainissement ciblées. Les investissements contribuent à maintenir la feuille de route en place pour la réduction des émissions de CO₂. Le conseil d'administration a discuté des budgets prévisionnels en vue d'autres assainissements énergétiques complets pour plusieurs immeubles.

Le conseil d'administration travaille déjà depuis quelques années afin d'orienter le portefeuille vers les exigences croissantes en matière de durabilité. En janvier 2021, le conseil d'administration avait défini la stratégie et la feuille de route pour la réduction des émissions de CO₂ ainsi que d'autres directives pour la mise en œuvre. Il est important pour lui de présenter en toute transparence surtout l'intensité énergétique et les émissions de CO₂ du portefeuille.



Andreas Spahni
Président et délégué du
conseil d'administration

PERSPECTIVES ET REMERCIEMENTS

Sur un marché caractérisé par une hausse des prix immobiliers et une baisse des rendements, nous sommes mis au défi en ce qui concerne le développement du portefeuille.

Fundamenta Real Estate est bien positionnée tant du point de vue stratégique qu'opérationnel, et prévoit pour 2022 le maintien d'une activité opérationnelle stable, même l'impact lié aux taux et au marché contribue à une certaine incertitude. Le portefeuille en place, les projets de développement qui avancent conformément aux plans et le repositionnement réussi de différents immeubles confortent le conseil d'administration dans l'orientation du portefeuille et dans la stratégie en cours. En suivant les priorités définies et fort de notre bon ancrage, nous sommes en mesure de générer une véritable plus-value et de compenser les risques. Cela signifie pour les investisseurs une continuité élevée des revenus et, donc, du rendement de leurs actions.

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.



Frédéric de Boer
Vice-président du
conseil d'administration



INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE ET DE CO₂ RÉDUITE

Les mesures importantes prises par Fundamenta Real Estate dans le cadre de sa stratégie de durabilité se traduisent par des progrès tangibles. On observe une réduction de 5% de l'intensité énergétique et de CO₂, comme indiqué dans le deuxième rapport de durabilité. Fundamenta Real Estate s'est fixé des objectifs de durabilité ambitieux et les suivra de manière rigoureuse.

Taux de vacance à un plancher record

Dans la deuxième année de pandémie, la stratégie en place confirme sa résilience à la crise et à la conjoncture. La situation de rendement demeure stable. Le taux de vacance peut être réduit à 2.5% grâce à une gestion active des actifs.

> 1 000 000 000

La valeur du portefeuille immobilier atteint 1 099 millions de CHF, franchissant pour la première fois la barre du milliard. La croissance est liée à l'acquisition de quatre immeubles existants, à l'achèvement de projets de développement à Zofingue et à Saint-Gall, ainsi qu'à la revalorisation induite par le repositionnement de trois immeubles. La valeur du portefeuille progresse de 107 millions de CHF par rapport à l'année précédente.

ACHÈVEMENT DES PROJETS DE CONSTRUCTION

Cinq projets de développement et de repositionnement sont menés à bien et transférés dans le portefeuille, pratiquement entièrement loués. Le potentiel de rendement du portefeuille augmente ainsi de 3.0 millions de CHF.

Augmentation de capital réussie

L'augmentation de capital conclue en avril 2021 génère un produit net d'environ 88.5 millions de CHF. Les cinq millions de nouvelles actions ont été souscrites par des investisseurs existants. La capitalisation boursière de la société s'inscrit désormais nettement au-dessus d'un demi-milliard de francs suisses.

PERFORMANCE DE L'ACTION SUPÉRIEURE À LA MOYENNE

L'action de Fundamenta Real Estate SA réitère la forte performance enregistrée l'année précédente. Affichant un rendement total de 10.9% (Evolution du cours de l'action y.c. distribution et droits de souscription), elle dépasse nettement l'indice SXI Real Estate® All Shares (rendement total 2021: 4.7%). Sur les deux dernières années, Fundamenta Real Estate arrive en deuxième position en termes de performance parmi tous les fonds immobiliers et sociétés immobilières cotés à la bourse SIX.

ACTION FUNDAMENTA REAL ESTATE SA

10.9%

RENDEMENT TOTAL 2021

Evolution du cours de l'action y.c. distribution et droits de souscription

Les villes, toujours attractives malgré le télétravail

Avec l'expansion du télétravail, les gens sont davantage disposés à un temps de trajet domicile-travail plus long. Pourtant, les logements en ville et proche des villes sont les plus convoités.

POINT DE VUE EXTÉRIEUR



Source: iStock

Il y a deux ans, il était encore très facile de prendre une décision immobilière. Si, dans beaucoup de lieux ruraux, les logements à louer ne cessaient de s'accumuler, les locataires citadins se plaignaient de la pénurie de logements. Les personnes qui avaient orienté leur portefeuille immobilier vers des emplacements centraux étaient dans une situation confortable. Or, la pandémie a quelque peu bousculé les priorités en matière de logement,

«La situation résidentielle dans les villes est tendue. Et, comme le montrent les permis de construire, elle ne devrait guère changer.»

provisoirement pour le moins. Dans la ville de Zurich, la population, s'il n'y avait pas eu d'excédent de naissances, aurait reculé en 2020 en raison du repli marqué des emménagements, et ce pour la première fois depuis la fin des années 90. Le tableau est identique pour les villes de Bâle et de Berne, qui ont compté nettement moins d'arrivées de la Suisse et de l'étranger, ce qui a retenti sur l'évolution des loyers. Dans les villes de Zurich et de Bâle, les indices des loyers proposés de Homegate étaient moins dynamiques que la moyenne suisse ces deux dernières années, ce qui est inhabituel. Tandis que l'immigration de l'étranger devrait se normaliser sur fond de passage à la phase endémique, la question se pose toutefois de savoir si les villes perdront de leur attrait en raison de la tendance persistante à plus de télétravail. Les personnes faisant moins souvent le trajet pour se rendre au travail ne doivent pas forcément vivre en ville.

Pourtant, les villes ont bien plus à offrir qu'un court trajet pour se rendre au travail. Elles sont en effet un gage d'excellente qualité de vie pour les jeunes et les anciens: grand choix de restaurants de cultures variées, scène musicale et artistique variée, infrastructure remarquable dans le secteur de la santé et le domaine de la garde d'enfants. Face à la demande qui en découle, depuis des années déjà, l'offre n'est pas à la hauteur. La situation résidentielle dans les villes est tendue. Et, comme le montrent les permis de construire, elle ne devrait guère changer. La réalisation des gros projets est très compliquée. Il suffit de consulter les données: depuis 2001, la durée d'autorisation moyenne pour les gros projets impliquant plus de 30 logements dans la ville de Zurich a plus que doublé, passant de 190 à 440 jours. On observe une tendance similaire dans la ville de

Bâle. Les terrains constructibles ne cessent de se raréfier tandis qu'un durcissement de la mise en œuvre des directives de protection sonore entraîne des retards, voire le blocage des projets d'envergure. Dans ce contexte, la situation résidentielle restera tendue dans les villes et de nouvelles hausses des loyers sont à prévoir.

La pénurie notoire de logements dans les grandes villes suisses aura des répercussions sur les agglomérations. Il n'y a là rien de nouveau. Pourtant, dans la nouvelle normalité, les personnes en quête de logements pourraient se tourner vers les communes qui jusqu'à présent étaient trop éloignées du lieu de

«Les liaisons de ‹S-Bahn› autour de Zurich assurent une excellente connexion avec le marché du travail zurichois.»

travail. Avec l'expansion du télétravail, la disposition à faire de plus longs trajets augmente. Afin d'évaluer les régions qui pourraient le plus profiter de la nouvelle normalité, nous avons examiné comment l'accessibilité des postes de travail dans les bureaux pourrait changer à chaque arrêt de transports publics en Suisse, compte tenu de la démocratisation du télétravail. À cette fin, nous avons établi une comparaison entre le quotidien du travail au bureau avant la pandémie et trois scénarios possibles avec un, deux ou trois jours de télétravail. Les personnes qui se déplacent moins souvent peuvent, grâce à l'économie de jours passés au bureau, effectuer des trajets plus longs pour se rendre au bureau.

Prenons pour un employé de bureau typique des durées de trajet de 30 minutes à chaque déplacement, on obtient 5 heures par semaine. En travaillant un jour à la maison, l'employé peut, avec 5 heures de déplacement par semaine, déjà penduler pendant 38 minutes. Avec deux jours à la maison, on obtient

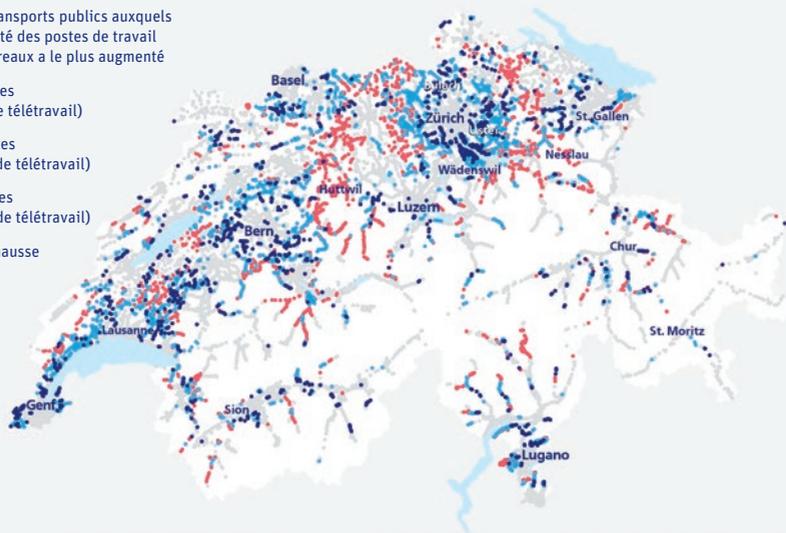


Ursina Kubli, responsable Recherche immobilière à la Banque cantonale de Zurich

Ursina Kubli a rejoint la Banque cantonale de Zurich en 2017. Elle rédige régulièrement des publications relatives au marché immobilier, et est notamment responsable du développement du modèle d'évaluation hédoniste interne et de l'établissement d'analyses des espaces dans le domaine du marché immobilier. Ursina Kubli est titulaire d'un master en sciences économiques (lic.oec.publ) et porte le titre de Chartered Alternative Investment Analyst (CAIA).

Arrêts de transports publics auxquels l'accessibilité des postes de travail dans les bureaux a le plus augmenté

- 38 minutes (1 jour de télétravail)
- 50 minutes (2 jours de télétravail)
- 75 minutes (3 jours de télétravail)
- Aucune hausse notable



L'effet «booster» du télétravail: ces régions en récoltent les fruits.

Source: ZKB

50 minutes et avec 3 jours, 75. On observe des tendances variables en fonction des régions. Vu sa situation géographique, l'agglomération de Bâle devrait globalement un peu moins profiter du télétravail. En revanche, les liaisons de «S-Bahn» autour de Zurich assurent une excellente connexion avec le marché du travail zurichois. Ainsi, des sites de Fundamenta Real Estate comme Winterthour et Dietikon ainsi que certaines communes dans l'Oberland zurichois ou Männedorf devraient gagner en attrait, grâce à la possibilité de travailler quelques jours en télétravail. La périphérie de Berne devrait aussi profiter de la situation, mais il faut être réaliste. Des communes bernoises comme Huttwil qui ont fait l'objet de gros titres négatifs en raison de problèmes de vacance de logements ne trouveront pas la solution dans le télétravail. Le marché de l'immobilier peut tirer parti du télétravail, mais le nouveau monde du travail n'ébranlera pas les fondamentaux. Une situation géographique de premier ordre reste maître sur marché immobilier.

Un marché du logement qui fonctionne

Étant donné que 60% des logements suisses sont destinés à la location, les relations entre les propriétaires et les locataires sont très importantes. Le principal critère de qualité est la satisfaction du locataire.

POINT DE VUE INTÉRIEUR



Source: Getty Image

Le marché du logement suisse a le taux de propriétaires le plus bas en Europe, à environ 40%. En effet, quelque 60% de la population est en rapport contractuel avec des propriétaires, qui mettent des logements à disposition, les exploitent et les entretiennent. Le parc de logements appartient essentiellement à des particuliers et à des investisseurs institutionnels. En ville surtout, on trouve aussi des logements en société coopératives et subventionnés.

L'importance existentielle du logement est telle que les locataires et les propriétaires ont parfois des points de vue différents et sont finalement poussés vers une entente mutuelle.

«Vu le très bas niveau du taux de logements en propriété dans l'espace urbain, les locataires ont un poids politique élevé.»

Il n'est donc pas surprenant que le sujet du logement soit régulièrement à l'ordre du jour sur la scène politique depuis des décennies. En 1972 est né l'Arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif. En 1990, le droit des locataires a été étendu, renforçant en particulier la protection contre les loyers abusifs et la protection contre les résiliations. Le cri d'alarme des cercles de locataires ne résonne pratiquement plus depuis les trois dernières décennies. Plusieurs décisions judiciaires prometteuses ont instauré une certaine sécurité juridique. Dans l'intervalle, on s'est arrangé et, en principe, on parvient à contourner les risques liés au droit du bail.

Toutefois, différents thèmes comme l'usage local et dans les quartiers, les demandes de réduction des loyers (p. ex. en cas de projet de construction du voisin ou de contestations du loyer initial) sont empreints d'incertitudes. De plus, les locataires se voient imposer des conditions formelles strictes, par exemple le formulaire de résiliation, le formulaire du loyer initial (dans certains cantons), l'agencement du contrat concernant les frais accessoires, l'obligation de signalement lors de la remise du logement, et bien d'autres encore.

LES LOCATAIRES EN MAJORITÉ SATISFAITS

Contrairement à l'impression qu'une partie des médias s'acharne à vouloir communiquer, une large majorité est satisfaite du droit

du bail en vigueur et ne voit aucun besoin de renforcements. Telle est la conclusion d'une évaluation de l'Office fédéral du logement (OFL) parue en 2021. Pour cette étude, l'institut de recherche gfs a tout d'abord mené un sondage en ligne à large spectre auprès de groupements d'intérêts et de cercles spécialisés (p. ex. autorités de conciliation, tribunaux et milieux scientifiques) ainsi qu'auprès de locataires et de propriétaires. Dans la foulée, des interviews approfondies ont été menées avec des experts issus de divers cercles d'utilisateurs.

LES PROPRIÉTAIRES PEUVENT AVOIR BEAUCOUP D'IMPACT

Les propriétaires peuvent sensiblement influencer le fait que la satisfaction fondamentale des locataires soit élevée et le demeure. Pour commencer, ils doivent traiter les locataires comme des clients et avoir une approche équitable et transparente. Étant

«Les propriétaires peuvent sensiblement influencer le fait que la satisfaction fondamentale des locataires soit élevée et le reste.»

donné que les rapports locatifs durent en moyenne sept ans en Suisse, chaque nouvelle location signifie le début d'un partenariat de longue durée. Une haute qualité de service, qui se déroule toujours avec fiabilité, style et sur un pied d'égalité, peut nettement contribuer à rendre le partenariat agréable pour les deux parties. L'identification des interlocuteurs et les contacts personnels ont la plupart du temps un effet positif sur la qualité des relations.

Lors de nouvelles locations dans un immeuble du portefeuille, il convient de tenir compte de la composition des locataires présents lors du choix du locataire. Les candidatures non retenues doivent être dûment informées du refus. Lorsqu'il est nécessaire de mettre fin à la location, il faut laisser suffisamment de temps aux locataires, mais aussi faire preuve de flexibilité en cas d'un éventuel déménagement anticipé. En outre, il convient de proposer un soutien actif aux parties dans leur recherche d'un bien de remplacement.

PÉNURIE DE L'OFFRE SURTOUT DANS LES VILLES

Pour que le marché du logement fonctionne bien, l'offre et la demande doivent rester équilibrées. Aujourd'hui, ces conditions

ne sont que partiellement remplies. Dans toute la Suisse, nous avons, d'un point de vue historique, un taux de vacance très élevé; pourtant, l'essentiel de la demande se situe dans les villes et leurs agglomérations. Vu le très bas niveau du taux de logements en propriété dans les villes, les locataires ont un poids politique élevé. Une situation qui peut entraîner des évolutions défavorables avec des conséquences fatales. La ville de Genève est le meilleur exemple négatif: les conditions réglementaires sont si poussées que les investissements durables et pertinents dans l'immobilier en portefeuille sont devenus très rares. Dans la ville de Bâle, le 28 novembre 2021, l'initiative «Oui à une vraie protection du logement» a été acceptée avec 53% de voix favorables. Les personnes à l'origine de l'initiative veulent, avec le titre «Protection du logement et aide au logement», étendre considérablement l'impact de la législation sur le marché.

EXPÉRIENCES PERSONNELLES EN TANT QUE MEMBRE DE L'AUTORITÉ DE CONCILIATION

Ancien conciliateur au tribunal cantonal de Zurich, j'ai pu voir de plus près les soucis et la détresse des propriétaires et des locataires. J'ai ainsi pu constater la présence de moutons noirs dans les deux camps. De manière générale, je qualifierai cette institution de bonne même si en règle générale chaque partie se considère un peu perdante en comparaison. La conciliation n'a pas pour but de rendre justice, mais d'élaborer des solutions pour régler un différend. J'ai toujours perçu cette autorité comme étant pragmatique et libre de toute idéologie. Ce qui m'a dérangé au contraire, c'est qu'au moins 80% des procédures portent sur des bagatelles qui, avec du bon sens, devraient être résolues à l'amiable et sans la justice.

Une chose m'a fort irrité, c'est qu'en général la loi abusive n'est pas utilisée par les personnes pour lesquelles elle était initialement pensée – personnes aux bas revenus, personnes défavorisées et personnes âgées au bénéfice d'années de rapports de location – mais par des personnes ayant les meilleures situations, parfois certaines gagnant très bien leur vie.



Herbert Stoop est membre du conseil d'administration de Fundamenta Real Estate SA et propriétaire de Stoop Immobilien-Treuhand GmbH, président du conseil d'administration de Stoop Immobilien SA ainsi que membre du conseil d'administration d'immoSTEG AG. Il est économiste d'entreprise diplômé et titulaire d'un diplôme fédéral en économie immobilière, Association suisse de l'économie immobilière (SVIT Suisse)

Stratégie d'entreprise et modèle commercial

Fundamenta Real Estate SA est l'unique société immobilière (action) cotée à la SIX Swiss Exchange qui se concentre sur dans l'immobilier résidentiel du segment des loyers moyens exclusivement en Suisse alémanique.

Par son approche de gestion pro-active, la société génère durablement de la valeur par ses revenus locatifs stables, assurant une distribution pérenne du dividende et visant une appréciation du capital à long terme pour ses investisseurs. Elle combine, de plus, une offre d'espaces conforme aux attentes du marché en ayant un impact environnemental le plus faible possible.

Le portefeuille résidentiel répond à une demande de logement qui s'oriente aux besoins des locataires. Cela se traduit par une demande solide et constante offrant une bonne résistance conjoncturelle.

Etant donné la tendance sociétale allant vers l'individualisation qui conduit à des ménages à une personne seule ou composés de peu de personnes, la stratégie se concentre sur des logements compacts avec un nombre de pièces réduit. Environ 75% des logements en portefeuille disposent de trois pièces et 89% des logements ont un loyer net inférieur à CHF 2 000 par mois. Le portefeuille reflète la forte demande de logements du segments des loyers moyens.

Les immeubles de Fundamenta Real Estate sont répartis dans toute la Suisse alémanique. Parallèlement à la diversification géographique, nous veillons également à une diversification équilibrée en termes de pondération et de taille des immeubles. À fin 2021, notre portefeuille comptait de 69 immeubles pour une valeur de bilan de 1 099.1 millions de CHF.

Le conseil d'administration de Fundamenta Real Estate assume direction et la surveillance en tant qu'instance suprême. Le délégué du conseil d'administration prend en charge la direction opérationnelle, bien que toutes les décisions soient prises collectivement par le conseil d'administration.

Afin de maintenir une structure organisationnelle efficace et agile, Fundamenta Real Estate a transféré la gestion et les autres missions inhérentes à l'asset management immobilier à Fundamenta Group (FGCH). La collaboration est régie par un contrat d'asset management entre les deux entités. La quarantaine de spécialistes de Fundamenta Group assurent des prestations d'asset management sur mesure et disposent d'un savoir-faire global. De l'acquisition d'immeubles, à la rénovation et au développement de projets, en passant par la gestion du portefeuille immobilier, toutes les compétences immobilières et financières sont intégrées au sein de l'asset manager dans le but de générer durablement de la valeur.

FUNDAMENTA GROUP

Toutes les compétences immobilières et financières sont intégrées au sein de l'asset manager

TRANSACTIONS

Sourcing, conseil et soutien pour les investissements et les désinvestissements, ainsi que les processus associés jusqu'à la conclusion de la transaction.

FINANCES

Planification financière, gestion financière, comptabilité, contrôle de gestion, gestion des risques, rapports de conformité et relations avec les investisseurs



DÉVELOPPEMENT

Gestion active et globale dans les projets de développement et de construction, de la définition stratégique de solutions à la mise en place et au transfert dans le portefeuille

GESTION

Gestion intégrale (stratégique, méthodique et opérationnelle) des biens immobiliers tout au long de leur cycle de vie

TRANSACTIONS

Le domaine Transactions couvre l'ensemble du processus, depuis la recherche de biens appropriés (sourcing, examen, préparation, demande) jusqu'à la conclusion de la transaction (exécution). L'identification de biens appropriés et la bonne exécution des transactions sont déterminantes pour la réalisation des objectifs stratégiques. Un processus d'investissement structuré en plusieurs étapes régit l'expansion et le développement du portefeuille immobilier du groupe de placement de manière à garantir le respect de la stratégie et du cadre fixé (valeurs cibles, règlement de placement). Le conseil d'administration se prononce sur les demandes d'investissement.

DÉVELOPPEMENT

La mission principale du domaine Développement est le contrôle actif et la mise en œuvre ciblée des projets de développement durables (nouvelles constructions, constructions de remplacement, réaffectations, rénovations et modernisations). L'ensemble des compétences à l'interne assure l'intégralité de la gestion de projet, de la planification stratégique à la réalisation.

GESTION

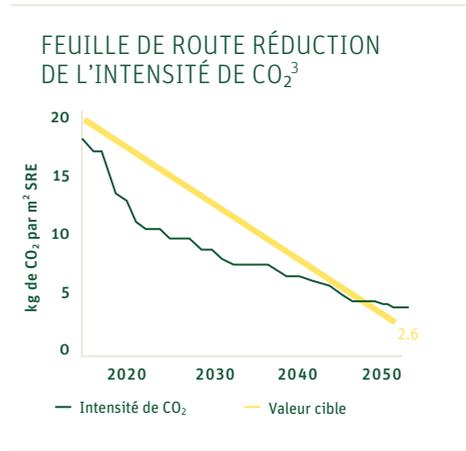
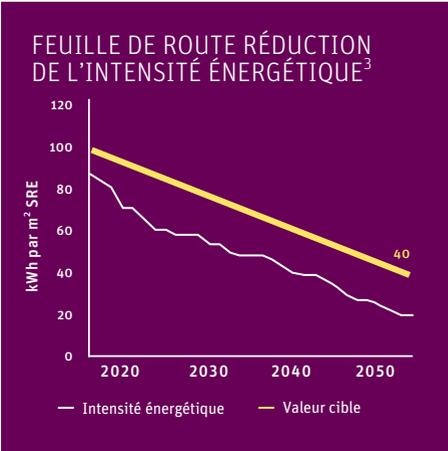
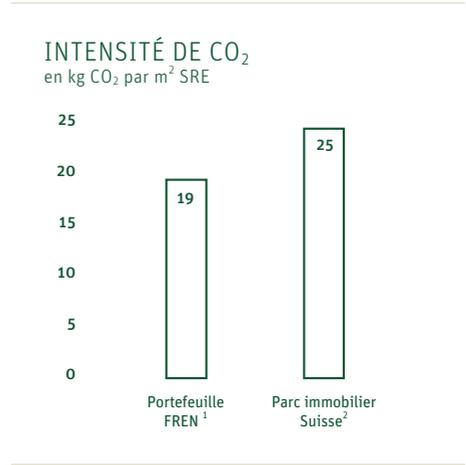
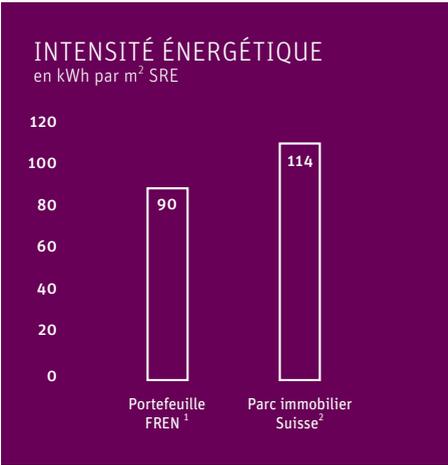
Le domaine Gestion couvre tous les aspects liés à la gestion stratégique, méthodologique et opérationnelle des biens immobiliers. La création de valeur est dynamique, grâce à la mise en œuvre d'une gestion active au niveau du portefeuille et des biens. Des gérances externes sont chargées de la gestion courante. Une équipe dédiée à l'interne est quotidiennement en contact avec les gérances. Les services de gestion immobilière ont un impact sur les coûts d'exploitation et de gestion ainsi que sur les revenus des biens immobiliers et influencent directement l'évolution du rendement.

FINANCES

Le domaine Finances couvre des tâches telles que la planification financière, la gestion du financement, la comptabilité, le contrôle de gestion, la gestion des risques, la conformité et le reporting. Une équipe dédiée de gestion des relations avec les investisseurs maintient un dialogue direct et des contacts personnels avec les investisseurs.

Durabilité

DURABILITÉ



¹ Situation en 2020; base de données: décompte de charges annexes

² Données issues du FM Monitor 2020 pour l'affectation «habitat» de 3 300 biens immobiliers

³ Calculs à l'aide de l'outil de calcul de durabilité GIDO de pom+ (pourcentages arrondis)

Fundamenta Real Estate applique depuis des années une stratégie qui privilégie une création de valeur tout en respectant des critères de durabilité. Le savoir-faire global apporté par l'asset manager réunit les conditions idéales pour élaborer la stratégie de durabilité. Il s'agit d'appréhender les potentiels d'amélioration, fixer les priorités et les objectifs desquels les mesures mises en place en découlent et de les surveiller en continu.

Afin d'évaluer et d'améliorer son impact climatique Fundamenta Real Estate a défini une feuille de route visant à réduire l'intensité énergétique et l'intensité de CO₂. À la clôture du bilan, le portefeuille immobilier atteint 90 kWh/m² SRE et 19 kg CO₂ par m² SRE. Ces valeurs se situent à environ 21% en dessous de la moyenne suisse et ont été abaissées de quelque 5% par rapport à l'année précédente.

EXEMPLES DE BIENS IMMOBILIERS

Le fonctionnement aux pellets de bois de l'immeuble à la Gumpenwisenstrasse/Alte Poststasse à Niederweningen (année de construction 2016) a un impact climatique pratiquement neutre. L'intensité énergétique de 13 kWh/m² SRE est la valeur la plus basse de tous les immeubles du portefeuille.

L'immeuble de la Blattenstrasse à Gutenswil est chauffé par de la biomasse. Le CO₂ émis est déjà couvert par ce que les plantes ont préalablement absorbé. Il s'agit du troisième immeuble en termes de taille dans le portefeuille. Il a des émissions particulièrement basses avec 1 kg CO₂/m² SRE et une intensité énergétique de 73 kWh/m² SRE. Il contribue considérablement à la réalisation des objectifs.

Les normes de développement durable et les labels entrent aussi en ligne de compte lors de l'acquisition des immeubles. L'immeuble situé à la Haini-Rennhas-Strasse à Goldach est chauffé avec une pompe à chaleur avec sondes géothermiques, et affiche une intensité énergétique de 36 kWh/m² SRE et des émissions de 5 kg CO₂/m² SRE. Sur le long terme, une installation photovoltaïque est prévue, ce qui permettra de réduire encore l'intensité énergétique.

D'autres données et faits relatifs à la durabilité figurent dans le rapport de durabilité, qui sera publié comme partie intégrante du rapport de gestion 2021 (rapport complet).



Vue d'ensemble du portefeuille immobilier

PAR RÉGIONS

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

23%

SUISSE DU NORD-OUEST

48%

ZURICH

16%

SUISSE ORIENTALE

7%
ESPACE
MITTELLAND

6%
SUISSE
CENTRALE

PORTEFEUILLE IMMOBILIER

4.1%

QUOTE-PART DE L'IMMEUBLE LE PLUS
IMPORTANT EN PORTEFEUILLE

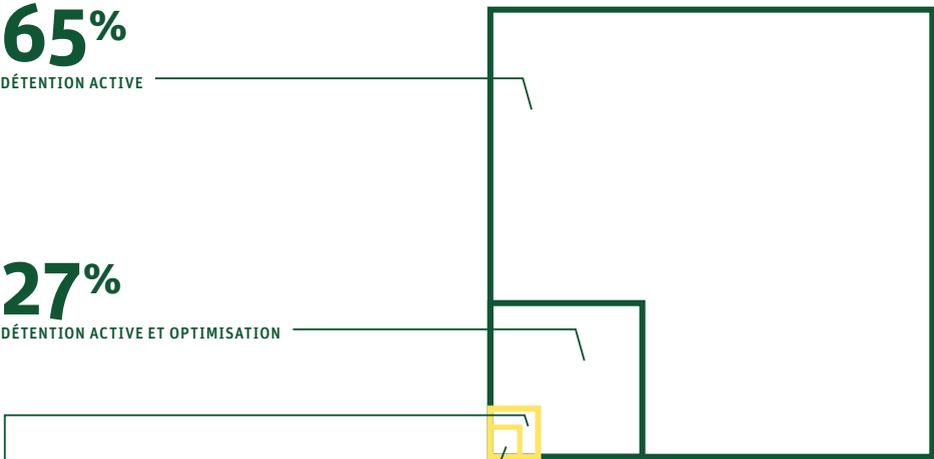
1.5%

TAILLE MOYENNE D'UN IMMEUBLE
EN PORTEFEUILLE

Taille d'un immeuble en % de la valeur
véale des immeubles

MATRICE STRATÉGIQUE

Modèle de notation de Fundamenta Group (Schweiz) AG, par rapport à la valeur de bilan.



2%
REPOSITIONNER

REPOSITIONNEMENTS ET PROJETS DE DÉVELOPPEMENT (PROJETS EN COURS)¹

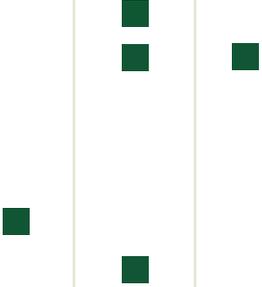
- GLATTBRUGG (TALACKERSTRASSE)
- BÂLE (CLARAGRABEN)

6%
DÉVELOPPER

- ZÜRICH (MUTSCHELLENSTRASSE)
- ZÜRICH (FELDBLUMENWEG)

AU PLUS TARD JUSQU'À LA FIN DU T2 2022

À COURT TERME À MOYEN TERME À LONG TERME



PORTEFEUILLE IMMOBILIER

¹ PLANNING INDICATIF

Qualité de vie comprise

Fin août 2021, Fundamenta Real Estate a terminé le projet de développement à Lerchenfeld, à Saint-Gall. Les 25 logements et deux surfaces commerciales ont été absorbés sans problème par le marché et complètement loués loués au 31 décembre 2021.

Plusieurs raisons expliquent que les 25 logements du nouveau bâtiment de la Zürcherstrasse 210 soient totalement loués. Principales raisons: l'emplacement et la qualité du bien. Le nom «Lerchenfeld» (champ des mésanges) est à lui seul très éloquent quant à l'attrait du site. Lerchenfeld représente en fait une variété d'activités sportives et de loisirs. À la belle saison, la piscine de 50 mètres de longueur est le point d'attraction principal. L'hiver, Lerchenfeld se transforme en centre de sport sur glace très prisé.

À l'est, le nouveau bâtiment résidentiel est à proximité du centre commercial Lerchenfeld, avec Coop et Pfister comme locataires. L'approvisionnement ne pourrait pas être plus proche. À l'ouest se trouvent une petite forêt et un ruisseau. Malgré la proximité avec la nature, le centre-ville est facilement accessible avec les transports en commun.

PLUS PROCHE DU MARCHÉ GRÂCE AUX OPTIMISATIONS

Les 25 logements, la plupart composés de 1.5 et 2.5 pièces, se distinguent par des plans de sol intelligents, ce qui facilite l'aménagement individuel des pièces par les locataires. Autres points positifs: de grandes salles de bain, des fenêtres hautes et des matériaux de haute qualité. Fundamenta Real Estate avait acheté le projet au printemps 2020, pour ensuite l'optimiser afin de s'assurer une bonne location sur le long terme.

SUR SITE





SUR SITE

Architecture moderne
avec de grandes fenêtres

Grandes salles de
bain lumineuses



SUR SITE





Les matériaux de qualité génèrent une importante plus-value



Grandes fenêtres, loggias spacieuses avec vue sur la nature

Fundamenta Real Estate a fait preuve de compétences dans la phase de réalisation en adaptant la configuration d'un appartement à louer pour l'adapter à des personnes invalides. Ici, un démarrage précoce de la commercialisation a porté ses fruits en permettant d'établir directement le contact avec le locataire en temps opportun. En plus des logements, deux locaux commerciaux d'environ 40 m² chacun ont été aménagés au rez-de-chaussée. Ces surfaces sont idéales pour des services ou des bureaux/ateliers. Le garage souterrain abrite 13 places pour les voitures et motos.

FACTEUR DE SUCCÈS: UNE COMMERCIALISATION PRÉCOCE

Fundamenta Real Estate a confié le chantier de construction à un entrepreneur général avec lequel elle avait déjà réalisé d'autres projets. Une planification et une coordination minutieuses ont constitué les conditions nécessaires pour une exécution conforme aux plans, malgré les difficultés liées aux mesures contre le COVID-19. Rétrospectivement, le début précoce de la commercialisation s'est révélé judicieux. Les craintes initiales selon lesquelles les appartements de petite taille seraient moins demandés que les grandes surfaces en raison de la demande liée à la pandémie (télétravail) se sont ensuite révélées infondées.

Un bijou au centre-ville

En quelques mois, Fundamenta Real Estate a rénové de fond en comble l'immeuble datant de 1893 situé dans le quartier zurichois de Stauffacher. Les dix appartements charmants étaient déjà loués avant la fin des travaux en novembre 2021.

L'immeuble de la Badenerstrasse 79 à Zurich, construit en 1893, a été acquis en 2018. En 2021, il a été entièrement rénové (sans les résidents), le but étant de raménager les logements de manière contemporaine en s'orientant à la dynamique du marché actuel. Après délivrance du permis de construire par la ville de Zurich en 2019, les travaux ont pu commencer en mai 2021.

Toutes les cuisines et salles de bain des dix logements ont été rénovées, avec les conduites. Les surfaces au sol des deux appartements sous les combles ont été optimisées. D'autres travaux comme le remplacement de poutres en bois au niveau du toit ont servi à la préservation de la construction et au respect des directives et des conditions des autorités.

Bien que l'immeuble ne soit pas classé comme immeuble historique Fundamenta Real Estate a mis tout en œuvre pour conserver le plus de matériaux historiques possible. Citons le parquet en arêtes de poisson et le parquet mosaïque, les panneaux muraux et les sculptures au plafond. Le charme unique des logements est préservé, avec un clin d'œil à l'année de construction. C'est d'ailleurs en 1893 que la ville de Zurich est devenue la plus grande ville de Suisse, après avoir fusionné avec les communes voisines: Aussersihl, Enge, Fluntern, Hirslanden, Hottingen, Oberstrass, Riesbach, Unterstrass, Wiedikon, Wipkingen et Wollishofen. Ainsi, le 1^{er} janvier 1893 le nombre d'habitants était passé de 90 000 à environ 120 000 du jour au lendemain.

SUR SITE





SUR SITE



Bijou architectural au cœur
de la ville



^
Mariage d'anciens
et de nouveaux matériaux



^
Logement charmant sous les
combles avec accès direct au toit.

^
Préservation du
parquet mosaïque en
place et des panneaux
muraux





Une terrasse en toit avec vue sur les toits de Zurich



UN PROJET AMBITIEUX MENÉ À BIEN

La mise en œuvre du projet a été complexe et a nécessité des échanges intensifs et une coordination minutieuse entre les partenaires impliqués. De plus, le fait que les locataires commerciaux ont continué à mener leurs activités pendant les travaux a compliqué la logistique du chantier. Grâce à la gestion professionnelle de la construction par Fundamenta Group, les travaux ont été achevés dans les délais et sans incidents majeurs.

La mise en location des dix logements a été confiée à un partenaire local. Tous les logements étaient loués avant même l'achèvement des travaux en novembre 2021. Les critères décisifs du succès de la location étaient la combinaison réussie de normes d'aménagement élevées avec une substance historique, ainsi que l'emplacement exceptionnel à Stauffacher.

Ce quartier est le point névralgique pour les transports en commun, avec des arrêts de plusieurs lignes de trams et de bus. Ces lignes proposent des correspondances directes en direction de l'est vers la gare centrale, le lac et la vieille ville ainsi qu'en direction de l'ouest vers Wiedikon et Altstetten. De plus, la variété des magasins, restaurants et activités de loisirs environnants contribuent à l'attrait de l'immeuble.

Le highlight de cet immeuble est sa terrasse en toit qui a été remise complètement à neuf et qui est accessible aux deux lofts. La terrasse en toit offre un point de vue unique et invite à la détente.

Bilan

SELON LES RECOMMANDATIONS SWISS GAAP RPC

BILAN

En milliers de CHF	31.12.2021	31.12.2020
Liquidités	9 077	2 270
Créances résultant de livraisons et de prestations	3 841	4 720
Autres créances	1 549	1 482
Compte de régularisation de l'actif	171	293
ACTIF CIRCULANT	14 638	8 765
Immeubles en portefeuille	1 072 700	948 300
Développements	26 380	43 640
Impôts différés sur les bénéfices actifs	325	-
ACTIF IMMOBILISÉ	1 099 405	991 940
ACTIFS	1 114 043	1 000 705
Engagements résultant de livraisons et de prestations	1 549	1 130
Engagements financiers à court terme	8 946	12 491
Autres engagements à court terme	7 502	7 401
Compte de régularisation du passif	810	1 080
FONDS DE TIERS À COURT TERME	18 806	22 102
Engagements financiers à long terme	555 993	549 834
Provisions pour impôts différés sur les bénéfices	38 302	31 513
FONDS DE TIERS À LONG TERME	594 295	581 347
FONDS DE TIERS	613 101	603 449
Capital-actions	180 377	150 314
Réserves de capital	161 736	112 797
Réserves issues du bénéfice	158 830	134 145
FONDS PROPRES	500 942	397 256
PASSIFS	1 114 043	1 000 705

Compte de résultat

SELON LES RECOMMANDATIONS SWISS GAAP RPC

En milliers de CHF	2021	2020
Revenus locatifs nets réels	37 221	33 474
Autres produits d'exploitation	54	10
PRODUIT D'EXPLOITATION	37 274	33 484
Charges immobilières	-4 991	-4 605
Charges d'administration	-7 534	-6 452
CHARGES D'EXPLOITATION	-12 525	-11 057
Résultat de la réévaluation des immeubles en portefeuille et des développements	15 281	11 173
Résultat de la vente d'immeubles de placement	-	3 845
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (EBIT)	40 030	37 445
Résultat financier	-4 623	-4 280
BÉNÉFICE NET AVANT IMPÔTS (EBT)	35 407	33 165
Impôts sur le bénéfice	-6 464	-6 473
BÉNÉFICE NET	28 943	26 692
Bénéfice net par action en CHF	1.02	1.07

COMPTE DE RÉSULTAT

CHIFFRES ET INFORMATIONS EN UN CLIC

Cette édition «compacte» et le rapport annuel détaillé (rapport complet) sont également disponibles en ligne: Découvrez des graphiques animés et des informations concernant l'exercice 2021 en un clic à l'adresse gb.fundamentarealestate.ch



Fundamenta Real Estate SA

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

