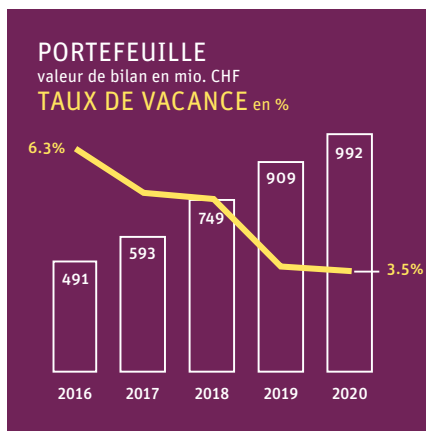


2020 compact

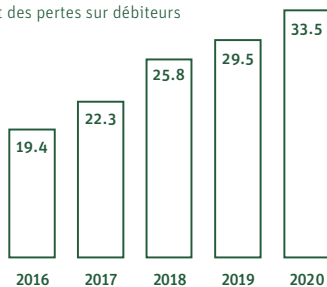
FUNDAMENTA REAL ESTATE SA
INFORMATIONS ET CHIFFRES
DE L'EXERCICE

INFORMATIONS CLÉS – PORTEFEUILLE IMMOBILIER



REVENUS LOCATIFS NETS RÉELS

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



QUOTE-PART RÉSIDENTIELLE

dans les revenus locatifs nets réels

98%

LOYERS NETS < CHF 2000/MOIS

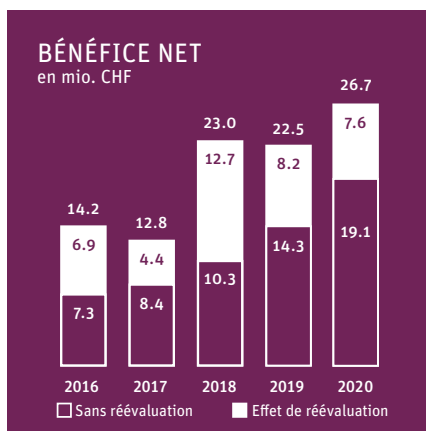
part des unités d'habitation

89%

CHIFFRES CLÉS – PORTEFEUILLE IMMOBILIER

		2020	2019	Δ
Valeur de bilan du portefeuille immobilier	kCHF	991 940	908 910	+9.1%
Biens immobiliers	Nombre	65	65	-
Unités d'habitation	Nombre	1 910	1 902	+0.4%
Taux de vacance	%	3.5	3.7	

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



**BÉNÉFICE NET HORS
EFFET DE RÉÉVALUATION**
en mio. CHF

19.1

+33%

HAUSSE PAR RAP. À L'EXERCICE PRÉCÉDENT

**RENTABILITÉ SUR FONDS
PROPRES (ROE)**

7.1%

FINANCEMENT

0.8%

COÛT MOY. DES INTÉRÊTS

7.7

DURÉE RÉSIDUELLE MOY. EN ANNÉES

CHIFFRES CLÉS – FINANCES

		2020	2019	Δ
Revenus locatifs nets réels	kCHF	33 474	29 512	+13.4%
Résultat de la réévaluation des immeubles en portefeuille et des développements	kCHF	11 174	11 690	-4.4%
Résultat de la vente d'immeubles de placement	kCHF	3 845	-	
Bénéfice net	kCHF	26 692	22 508	+18.6%
Rentabilité sur fonds propres (ROE)	%	7.1	6.2	
Bénéfice net hors effet de réévaluation	kCHF	19 102	14 334	+33.3%
Fonds propres	kCHF	397 256	383 090	+3.7%
Part des fonds propres	%	39.7	41.8	
Rapport prêt/valeur (LTV – Loan to value)	%	56.7	54.6	
Taux d'intérêt moy. des engagements financiers	%	0.8	0.9	
Durée résiduelle moy. des engagements financiers	Années	7.7	6.3	

DISTRIBUTION

0.55

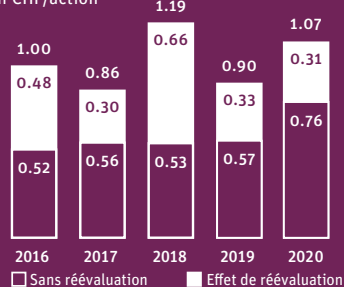
DISTRIBUTION PROPOSÉE (CHF/ACTION)¹

+10%

AUGMENTATION DU DIVIDENDE

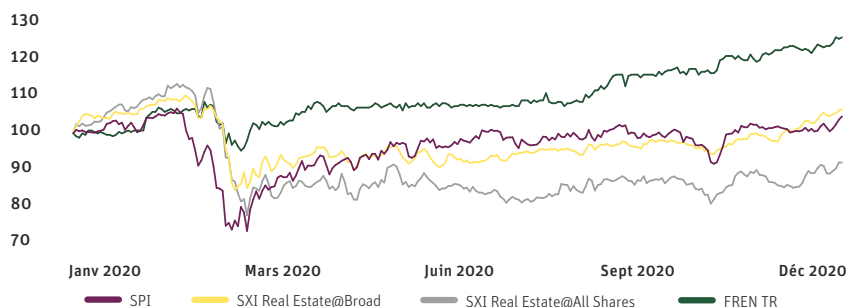
BÉNÉFICE PAR ACTION NOMINATIVE

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



COURS DE L'ACTION EN 2020

Indexé 31.12.2019 = 100



CHIFFRES CLÉS – ACTIONS

		2020	2019	Δ
Capitalisation boursière	Mio. CHF	456	385	+18.6%
Cours de l'action à la fin de la période	CHF	18.20	15.35	+18.6%
Valeur liquidative (NAV – Net Asset Value) après impôts différés	CHF	15.86	15.29	+3.7%
Prime/prime négative	%	14.8	0.4	
Distribution par action ¹	CHF	0.55	0.50	+10%
Bénéfice par action nominative	CHF	1.07	0.90	+18.6%
Bénéfice par action nominative – hors effet de réévaluation	CHF	0.76	0.57	+33.3%

¹ Exercice 2020: proposition à l'assemblée générale du 8 avril 2021

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

02	Lettre aux actionnaires
06	Informations clés 2020
08	Point de vue extérieur: ville et nature, deux espaces distincts
12	Point de vue intérieur: protection contre le bruit: un peu d'air
16	Stratégie d'entreprise et modèle commercial
18	Durabilité
20	Vue d'ensemble du portefeuille immobilier
22	Sur site: une nouvelle vie pour un bloc en îlot
26	Sur site: de la grande attractivité des petites surfaces
30	Bilan (Swiss GAAP RPC)
31	Compte de résultat (Swiss GAAP RPC)

Discernement et clairvoyance

Chers actionnaires,

Fundamenta Real Estate a poursuivi sur la voie de la croissance qualitative avec détermination et succès. Une tendance illustrée non seulement par les résultats d'exploitation, mais aussi par l'évolution du portefeuille. Sa valeur durant l'exercice 2020 a progressé de 83.0 millions de CHF, passant de 908.9 millions de CHF à 991.9 millions de CHF. Cette hausse s'explique avant tout par des acquisitions, par l'évolution des projets pendant l'exercice et par les revalorisations dans le sillage de repositionnements réussis et d'optimisations au sein du portefeuille, tout comme par des corrections de valeur liées au marché. La base des revenus s'est de nouveau nettement élargie.

Le COVID-19 a exercé un impact sensible sur le mode de travail, sur les processus d'exploitation et sur l'approche des différentes parties prenantes. Dans ce contexte, les mots-clés sont le télétravail, les restrictions de contact et de voyage imposées ou la renonciation totale aux manifestations avec un nombre élevé de participants.

Face à la pandémie cependant, les gens ont réagi à quel point le logement jouait un rôle important dans la qualité de vie. Une tendance qui a été particulièrement favorable à Fundamenta Real Estate. Les locataires apprécient encore plus les surfaces habitables dans des immeubles bien placés en situations attractives. Le taux de vacance constitue un indicateur simple et fiable de la qualité marchande de l'offre. Ce taux a diminué de 3.7% l'année précédente à 3.5%; à une date de référence du bilan, on obtient même un taux plancher de 2.5%. Le taux d'occupation supérieur à la moyenne est notamment lié à la focalisation rigoureuse sur des immeubles résidentiels de bonne qualité marchande (modèle d'affaires de Fundamenta Real Estate).

GESTION ACTIVE DU PORTEFEUILLE

Le portefeuille a été durablement optimisé en coopération étroite avec Fundamenta Group, qui, en tant que gestionnaire d'actifs et de placements, fournit toutes les prestations importantes en qualité de guichet unique.

Les trois projets de construction à la Geibelsstrasse à Zurich, à la Steinwiesenstrasse à Schlieren et le réaménagement de la cour intérieure à la Delsbergerallee à Bâle ont été achevés aux premier et quatrième trimestres 2020, puis transférés entièrement loués dans le portefeuille. A l'automne, la rénovation intégrale avec agrandissement à la Güterstrasse à Bâle a été achevée. La forte demande dans la ville de Bâle a même permis, là aussi, une location complète précoce. Les trois projets de construction encore en cours à Zurich et Zofingue ainsi que le projet de construction acquis à Saint-Gall en mars 2020 seront achevés au cours des 18 prochains mois, puis intégrés au portefeuille.

Le portefeuille a également été étendu durant l'exercice sous revue. A Niederweningen dans le canton de Zurich, Fundamenta Real Estate a fait l'acquisition de deux immeubles datant de 2017 avec 31 logements. A Zurich Altstetten, deux sites attenants avec quatre immeubles avec 24 logements ont été acquis.

A l'inverse, la société a vendu trois immeubles à Goldau, Lenzbourg et Thoune dans le cadre d'un processus de vente en deux étapes en décembre 2020. Cette décision de désinvestissement est le résultat d'une analyse de portefeuille détaillée qui avait été effectuée par le gestionnaire d'actifs sur la base de son modèle de notation.

LE CONFINEMENT ET SES RÉPERCUSSIONS MINIMALES

La situation exceptionnelle marquée par le confinement a également été un défi pour le conseil d'administration et le gestionnaire d'actifs de Fundamenta Real Estate. Immédiatement après les restrictions



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

imposées par le Conseil fédéral, des discussions ont eu lieu avec tous les locataires commerciaux afin d'estimer les répercussions sur la marche des affaires et les revenus locatifs. L'initiative et la disposition à trouver des solutions constructives reflètent la volonté de Fundamenta Real Estate d'entretenir des rapports de location à long terme avec de bons locataires commerciaux. Des solutions à l'amiable ont été trouvées avec les locataires commerciaux directement concernés par le confinement. En raison de la part infime des surfaces commerciales dans le portefeuille, les remises de loyer ont eu un effet très limité sur le rendement global.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DANS UN CONTEXTE EXTRAORDINAIRE

En raison de la situation extraordinaire liée à la pandémie, l'assemblée générale de 2020 n'a pas pu être organisée dans les conditions habituelles. Au lieu de participer personnellement, les actionnaires ont pu faire valoir leurs droits par le biais des représentants indépendants. Les actionnaires qui représentaient plus de 80% des actions assorties d'un droit de vote ont approuvé toutes les propositions du conseil d'administration. Cela incluait notamment le versement d'un dividende, une décision importante aux yeux du conseil d'administration dans un contexte économique incertain et qui a été particulièrement appréciée par de nombreuses institutions de prévoyance.

L'assemblée générale ordinaire de 2021 ne pourra pas non plus avoir lieu dans les conditions habituelles en raison du maintien des restrictions liées à la pandémie. Le conseil d'administration regrette énormément la situation.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DEMANDE UNE HAUSSE DU DIVIDENDE

Depuis l'exercice 2018, les actionnaires ont reçu une distribution de CHF 0.50 par action; depuis l'exercice 2011, la société appliquait une politique de dividendes stable avec une distribution annuelle de CHF 0.40 par action.

Une politique de distribution prévisible constitue pour le conseil d'administration un élément fondamental de ses objectifs. Par le passé, les valeurs fixées ont toujours été atteintes. Vu le résultat annuel réjouissant et sur la base de son estimation de l'évolution future, le conseil d'administration demande à l'assemblée générale ordinaire du 8 avril 2021 une nouvelle hausse du dividende de 10%, à CHF 0.55 par action nominative. Le versement devrait avoir lieu peu de temps après l'approbation de l'assemblée générale. Le rendement de distribution sollicité se monte à 3.0% par rapport au cours de l'action de CHF 18.20 à la clôture du bilan.

ACTION IMMOBILIÈRE AFFICHANT LA MEILLEURE PERFORMANCE GLOBALE À LA BOURSE SIX

Le cours de l'action de Fundamenta Real Estate a affiché une évolution supérieure à la moyenne ces douze derniers mois; il a réalisé une performance globale de 21.8%. Le portefeuille permet ainsi aux actionnaires de participer à des actifs qui se distinguent par une continuité et une stabilité relativement élevées dans un environnement incertain et toujours plus marqué par des taux d'intérêt négatifs. De telles réflexions ne sont probablement pas étrangères au fait que de nombreux investisseurs ont choisi d'intégrer l'action dans leur portefeuille.

EXTENSION DU RAPPORT DE DURABILITÉ

La séparation du rapport de l'exercice 2019 en un rapport «complet» disponible en ligne et un rapport «compact» pratique également disponible en version

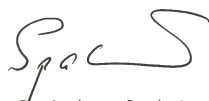
imprimée a suscité un écho très favorable auprès des destinataires. En ce qui concerne l'exercice en cours, Fundamenta Real Estate a développé et approfondi le rapport sur le thème de la durabilité.

Au nom et avec l'accord du conseil d'administration, une équipe de projet interdisciplinaire du gestionnaire d'actifs Fundamenta Group a, de concert avec des spécialistes chevronnés de l'entreprise de conseil pom+, défini tous les thèmes importants en termes de durabilité, traité les bases stratégiques de manière systématique et mis au point une stratégie de durabilité convaincante. Les objectifs de durabilité ont été définis dans une analyse de caractère significatif structurée. Elle consiste à comparer la pertinence des aspects de durabilité du point de vue des parties prenantes internes et externes.

Grâce à la stratégie de durabilité nouvellement définie, Fundamenta Real Estate a posé les conditions pour poursuivre le développement de son cœur de métier avec une large assise et en toute responsabilité.

PERSPECTIVES

Le conseil d'administration se montre fondamentalement optimiste en ce qui concerne l'année en cours. Outre la rentabilité du portefeuille immobilier bien positionné, les développements de projet en cours et les repositionnements devraient continuer à générer des plus-values supplémentaires au



Dr. Andreas Spahni
Président et délégué du
conseil d'administration

cours des prochaines années également. Le projet de construction à Zofingue devrait a priori être achevé au deuxième trimestre 2021. L'achèvement du projet de construction à Saint-Gall est prévu au troisième trimestre 2021. Au programme également pour cette année: les repositionnements des immeubles sis Sihlfeldstrasse et Badenerstrasse à Zurich ainsi que de l'immeuble situé à la Sulgeneckstrasse à Berne.

L'expérience positive tirée des repositionnements effectués ces dernières années d'immeubles bien positionnés servira pour de nouveaux projets les prochaines années.

Les conséquences du COVID-19 sur l'économie dans son ensemble et le marché immobilier sont aujourd'hui difficiles à évaluer, ce qui accentue l'incertitude dans la planification. Toutefois, le segment résidentiel s'est jusqu'à présent révélé relativement résistant à la crise.

REMERCIEMENTS

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



Frédéric de Boer
Vice-président du
conseil d'administration



Campagne de durabilité

Fundamenta Real Estate a précisé et systématisé le déploiement de sa stratégie de durabilité. A la demande du conseil d'administration, Fundamenta Group a défini les bases de la stratégie et les objectifs en matière de durabilité, compte tenu des différentes parties impliquées. Comme en fait état le nouveau rapport de durabilité (inclus dans le rapport annuel 2020), l'entreprise est particulièrement bien positionnée dans ce domaine puisqu'elle articule depuis longtemps déjà toute son activité autour des trois axes – social, économique et environnemental – de la durabilité. Outre un ensemble de données et de chiffres significatifs, Fundamenta Real Estate publie désormais aussi des objectifs mesurables, dont une ambitieuse feuille de route pour la réduction de l'intensité énergétique et de l'intensité de CO₂ basée sur un plan d'action échelonné.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER RÉSISTANT À LA CRISE

La stratégie axée sur des immeubles résidentiels de bonne qualité dans un segment stable face à la crise et aux cycles économiques, ainsi que la gestion opérationnelle active ont permis une excellente continuité de revenus en 2020 malgré la pandémie. Le taux de vacance pour cet exercice a atteint le plancher historique de 3.5%.

CONSTRUCTIONS NEUVES OCCUPÉES À 100%

Durant l'exercice sous revue, trois grands projets ont été menés à terme et sont venus compléter les biens en portefeuille. Il s'agit des immeubles de la Geibelstrasse à Zurich (avril 2020), de la Delsbergerallee à Bâle et de la Steinwiesenstrasse à Schlieren (tous deux en décembre 2020). Tous les immeubles étaient entièrement loués dès leur achèvement, preuve de leur qualité. En 2021, ils augmenteront significativement les revenus locatifs et consolideront le résultat opérationnel.

Nouveau concept de rapport annuel

Dans l'évaluation des rapports d'activité par le jury du Schweizer Geschäftsberichte-Rating 2020, Fundamenta Real Estate est numéro 2 des promus de l'année dans la catégorie Design, derrière Landis+Gyr. Pour son rapport 2019, Fundamenta Real Estate avait pour la première fois adopté et appliqué avec succès une approche centrée sur la publication en ligne. Seule l'édition «compacte» du rapport paraît désormais en version imprimée.



SURPERFORMANCE DE L'ACTION

L'action de Fundamenta Real Estate a enregistré son plus haut historique en clôture d'exercice 2020. Avec sa performance globale de 21.8%, l'entreprise s'inscrit dans le peloton de tête à la bourse suisse et spécifiquement dans le segment immobilier. Par rapport à l'indice immobilier SXI Real Estate All Shares TR, l'action enregistre une surperformance de 28.4%.

PERFORMANCE GLOBALE DE L'ACTION

+21.8%

FUNDAMENTA REAL ESTATE

-6.6%

INDICE SXI REAL ESTATE ALL SHARES TR

Ville et nature, deux espaces distincts

Le défi écologique majeur consiste actuellement non pas à végétaliser les villes mais à endiguer l'urbanisation.

POINT DE VUE EXTÉRIEUR



Fin XIX^e, l'architecte Wilhelm Riehmer affrontait la résistance des autorités pour concevoir le Riehmers Hofgarten, magnifique complexe résidentiel mettant la verdure à l'honneur dans le quartier berlinois de Kreuzberg. Le somptueux bâtiment fait l'objet depuis peu d'une restauration ambitieuse, fidèle à l'original.

Source: Bildarchiv Monheim GmbH/Alamy Stock Photo

Au milieu du XIX^e siècle, la forte urbanisation des grandes villes européennes, s'accompagnant d'un développement des quartiers pauvres et d'une intolérable insalubrité, a fait naître un besoin urgent de solutions nouvelles. L'une d'entre elles s'est développée à l'échelle mondiale: l'urbaniste britannique progressiste Ebenezer Howard a théorisé le concept de cité-jardin dès 1898 et l'a brillamment mis en œuvre ensuite. A l'austérité minérale d'alors, il a opposé un bâti d'assez faible densité, se déployant en un réseau de quartiers arborés – un réseau de cités-jardins en lieu et place de la métropole. L'unité de base était le cottage, un logement individuel ou collectif indépendant entouré d'un jardin. Plébiscité par de larges couches de la population, ce type d'habitat a reçu le soutien croissant des gouvernements. Par une déformation de sa vocation sociale originelle, il a contribué au développement des différentes sortes de banlieues.

Il ne représente toutefois que l'une des deux tendances au moins qui ont marqué l'expansion urbaine en Europe. La seconde correspond à une urbanisation fondée sur de nouvelles structures certes de vaste envergure, mais d'une densité et d'une compacité semblables à celles de la ville historique. Si l'on retrouve des développements de ce genre dans de nombreuses villes, le plan d'extension de Barcelone conçu en 1859 par l'ingénieur Ildefons Cerdà en est l'un des exemples les plus emblématiques. Cerdà s'inspire du système de rues et de places du vieux Barcelone, mais le traduit en une alternative moderne sous la forme d'un damier précis associé aux innovations techniques que sont le tramway et le métro. L'ingénieur conserve le principe de la densité mais le rend compatible avec les exigences d'hygiène et d'éclairage. Une ville moderne peut alors se développer, qui concilie une occupation raisonnable des sols et un urbanisme radieux.

Cette seconde tendance est celle qui doit nous inspirer aujourd'hui. Il s'agit de revenir à la définition initiale de la ville – une structure artificielle où les individus peuvent à la fois vivre en sécurité et cohabiter de manière confortable, heureuse et productive. Un artefact résolument distinct de la nature, voire contraire à celle-ci.

La vieille définition retrouve toute sa pertinence à la lumière du contexte actuel. Le mitage qui détruit les espaces naturels a pris des proportions plus que dangereuses au cours des

dernières décennies. En Suisse, les constructions progressent actuellement au rythme d'un mètre carré par seconde, et parfois plus rapidement encore en Europe. L'étalement urbain menace d'anéantir la nature que nous chérissons, la nature dont nous dépendons concrètement pour notre alimentation, notre repos et dont dépend aussi la survie de notre planète.

«Le mitage et l'étalement urbain menacent de détruire la nature que nous chérissons.»

Voilà pourquoi nous avons besoin d'une ville qui préserve autant que possible les espaces naturels: une ville compacte et franchement artificielle. Pour protéger la nature, nous ne devons pas la grignoter à tort et à travers et nous ne devons pas non plus l'introduire à tout prix dans la ville. Au contraire: la ville doit se retirer sur elle-même, redevenir dense, dure et minérale. Cette position, qui peut paraître hostile à l'égard de la nature, est en réalité l'unique façon de la respecter vraiment.

En ville, la nature n'a rien d'authentique, elle n'est qu'un succédané. Les jardins et les parcs ne sont pas des enclaves naturelles vierges et ne sauraient d'ailleurs les égaler; ce sont des imitations et des évocations artificielles de la nature que l'habitat et ses espaces verts dévorent toujours plus. Le site de Central Park, à New York, peut donner l'illusion d'offrir un échantillon de la nature telle qu'elle existait à Manhattan avant l'urbanisation totale de l'île. En réalité, ce parc résulte d'un chantier aussi coûteux que violent qui a transformé l'île en instrument de loisirs et l'a déguisé en espace naturel. Les arbres le long de nos allées et boulevards sont devenus des éléments architecturaux qui structurent l'espace comme des colonnes et qu'il faut alimenter artificiellement en eau et en engrais au même titre que les fleurs en pot sur nos rebords de fenêtre. Les jardins et autres cours



Vittorio Magnago Lampugnani, né à Rome en 1951, a étudié l'architecture à l'université de Rome «La Sapienza» et à l'université de Stuttgart. Il fut l'un des principaux organisateurs de l'exposition internationale d'architecture de Berlin dans les années 1980. Il a ensuite dirigé la revue *Domus* à Milan et assumé également la direction du Musée allemand de l'architecture à Francfort-sur-le-Main. De 1994 à 2016, il a enseigné l'histoire de l'urbanisme en tant que professeur titulaire à l'ETH de Zurich. Depuis 1981, il dirige le Studio di Architettura à Milan et, depuis 2010, il codirige avec un partenaire le cabinet *Baukontor Architekten* à Zurich. En parallèle, il écrit pour la *Neue Zürcher Zeitung* et enseigne à Harvard.

arborées qui embellissent et dégagent la vue devant nos logements sont tout aussi artificiels et requièrent sans cesse des soins attentifs. Ne parlons pas des façades vertes et des tours boisées qui ont du succès à l'heure actuelle car elles ajoutent une aura écologique aux spéculations immobilières même les plus impitoyables: ces végétaux ne survivent qu'au prix d'énormes efforts d'irrigation et de supplémentation en substances nutritives, et encore, cela ne suffit pas toujours.

«En ville, la nature n'a rien d'authentique, elle n'est qu'un succédané.»

Entendons-nous bien: la végétation en ville est importante pour améliorer le climat urbain, purifier l'air et accroître la qualité de vie dans la ville. Il faut encourager son introduction. Cependant, le défi écologique essentiel et véritable consiste non pas à végétaliser les villes mais à endiguer l'urbanisation.

Dans les «Histoires de monsieur Keuner», Bertolt Brecht fait dire à son personnage: «J'aimerais de temps à autre, en sortant de la maison, voir quelques arbres». Lorsqu'on lui demande pourquoi il ne se rend pas en pleine nature pour cela, monsieur K. répond, étonné: «J'ai dit que j'aimerais les voir en sortant de la maison». Alors oui, les arbres sont beaux, parfois même extraordinaires, mais nos villes se composent avant tout de logements. Ces logements, nous devons les resserrer afin d'agir de manière responsable et de préserver durablement la nature, la vraie, celle qui est vitale pour nous et pour notre planète.

Protection contre le bruit: un peu d'air

Le récent durcissement de la jurisprudence prouve la nécessité de revoir la législation sur la protection contre le bruit. La situation actuelle est source de conflit et complique la densification.

POINT DE VUE INTÉRIEUR



Source: iStock.com/portishead1

Depuis 2014, la densification vers l'intérieur fait partie des objectifs et principes légaux d'aménagement du territoire. Or, le droit contre le bruit conditionne l'autorisation de construire des bâtiments neufs ou de transformer des bâtiments résidentiels au respect des valeurs limites d'immission. Les mesures sont à réaliser, fenêtres ouvertes, dans les chambres et pièces de vie sensibles au bruit. A l'évidence, cette exigence de la loi contre le bruit en ville peut entrer rapidement en conflit avec la densification vers l'intérieur prônée par l'aménagement du territoire.

«Les obstacles à la densification des constructions dans les zones exposées au bruit se sont nettement renforcés depuis la décision de principe du Tribunal fédéral en 2016 et les décisions rendues ultérieurement.»

LA FENÊTRE D'AÉRATION RETOQUÉE

Dans ce contexte, de nombreux cantons ont utilisé pendant des années la pratique de la fenêtre d'aération: il suffisait que les valeurs limites soient respectées sur une fenêtre (adaptée à l'aération) et non sur toutes les fenêtres des pièces sensibles au bruit. Il demeurait donc possible de disposer les chambres et pièces de vie côté rue (du côté du bruit), tant que les valeurs limites étaient respectées sur une fenêtre de ces pièces. Cette pratique se fondait sur l'idée qu'on n'avait pas besoin d'aérer sans nuisances sonores par toutes les fenêtres, ces dernières servant à l'exposition lumineuse.

En 2016, le Tribunal fédéral a déclenché un tollé dans l'immobilier lorsqu'il a qualifié d'illégale la pratique de la fenêtre d'aération, la jugeant contraire à la protection de la santé. Depuis lors, les valeurs limites doivent être observées sur chaque fenêtre des chambres et pièces de vie. Toute divergence est soumise à dérogation. En vertu de l'ordonnance contre le bruit, la dérogation est envisageable si l'édification du bâtiment présente un intérêt prépondérant et si le canton est d'accord.

DÉROGATIONS: «ULTIMA RATIO» SEULEMENT

En réponse à l'avis suprême de Lausanne, de nombreux cantons ont élaboré une pratique sophistiquée. Ainsi, on a développé les installations d'aération contrôlée, on a toléré le dépassement des valeurs limites si les constructions prévoyaient l'accès à un espace extérieur calme. Ces solutions, aussi judicieuses, pragmatiques et efficaces fussent-elles, ont été rejetées par les tribunaux.

Cela n'est pas surprenant puisqu'une dérogation reste par définition exceptionnelle et ne saurait être la règle. Seule une mise en balance des intérêts permet d'établir l'exception. D'autres décisions du Tribunal fédéral ont d'ailleurs confirmé que l'octroi d'une dérogation n'était envisageable qu'en ultime recours lorsque, toutes les mesures ayant été prises, le bruit dépassait encore légèrement les valeurs limites.

Les obstacles à la densification dans les zones bruyantes se sont nettement renforcés depuis la décision du Tribunal fédéral en 2016 et les arrêts rendus ultérieurement. Le durcissement de la jurisprudence a freiné, voire empêché la réalisation de nombreux projets. Ceux qui ont été pensés avant la modification de la pratique de la fenêtre d'aération ne pouvaient pas aboutir. La protection du bruit menace également les nouveaux projets car la demande de dérogation les expose aux recours. De plus en plus, les opposants se servent de la protection contre le bruit comme d'une arme efficace pour bloquer ce qui leur déplaît. Certains milieux accueillent même d'un bon œil la mesure de Lausanne et font un usage abusif de la législation contre le bruit pour imposer des intérêts particuliers.

Seuls les projets intégrant une architecture anti-bruit sans faille avec, côté rue, des façades isolantes, hermétiques et figées permettent de se prémunir des risques d'abus. Or, ce type de projet est en contradiction avec la demande de développement d'un habitat de qualité vers l'intérieur du milieu bâti.

«Il est nécessaire de fixer des critères clairs concernant le bruit, pour que les projets immobiliers en zone exposée au bruit ne dépendent plus d'autorisations dérogatoires.»

**CONCILIER PROTECTION CONTRE LE BRUIT,
QUALITÉ DU MILIEU BÂTI ET DENSIFICATION**

Le durcissement de la jurisprudence contre le bruit cause d'importantes difficultés. Le statu quo n'a rien de satisfaisant et l'insécurité juridique pèse. Cela n'a pas échappé aux autorités politiques. Dans une motion déposée en 2018, les Chambres fédérales ont appelé le Conseil fédéral à modifier la législation: la densification doit être réalisable selon les principes d'aménagement du territoire, tout en assurant la protection contre le bruit. Il est nécessaire de fixer des critères clairs sur le bruit, pour que les projets en zone exposée ne dépendent plus de dérogations.

Les énormes progrès technologiques dans la construction devraient aider à concilier la qualité de l'habitat avec la protection anti-bruit.

Le Conseil fédéral soumettra un projet de loi au Parlement d'ici 2022. Nous l'attendons impatiemment. Espérons que les tribunaux seront plus cléments et autoriseront une densification satisfaisante en termes d'urbanisme et qui tient compte de la demande de protection contre le bruit. Hormis les opposants à la densification, personne n'est avantagé par une jurisprudence plus dure, et surtout pas les habitants des vieux immeubles à rénover. Les constructions neuves ou les transformations qui sont aujourd'hui bloquées au prétexte de la protection contre le bruit seraient pourtant bien meilleures que les existantes.



Hadrian Rosenberg

est membre du conseil d'administration de Fundamenta Real Estate SA et responsable Service juridique de HRS Real Estate SA à Frauenfeld. Il a étudié le droit à l'université de Zurich et de Lausanne. Avant d'entrer chez HRS, il était avocat spécialiste FSA en droit de la construction et de l'immobilier dans un cabinet zurichois spécialisé en droit immobilier.

Stratégie d'entreprise et modèle commercial

La société s'emploie à créer une valeur durable pour ses investisseurs à travers une offre d'espace de bonne qualité, adaptée au marché et qui exerce l'impact environnemental le plus faible possible. Forte de son équipe interdisciplinaire et de son approche intégrale de la gestion des actifs, elle entend obtenir des succès durables.

Notre portefeuille résidentiel répond aux exigences du marché et se caractérise par une demande robuste et soutenue, une forte résistance conjoncturelle et la capacité à générer des revenus locatifs durables. Les revenus récurrents constituent l'une des principales conditions pour une distribution pérenne de dividendes aux actionnaires.

Spécialisée dans l'immobilier résidentiel en Suisse alémanique, la société dispose d'un atout qui la distingue de toutes les autres sociétés immobilières cotées au SIX Swiss Exchange. Sur l'ensemble de nos revenus locatifs nets réels qui ont atteint 33.5 millions de CHF pour l'exercice 2020, 98% correspondent à un usage résidentiel.

Sur le segment dédié à l'immobilier résidentiel, nous sommes spécialisés dans les 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 logements, 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 du portefeuille de la société ont un loyer net inférieur à CHF 2000. Le portefeuille reflète la demande importante de logements dans le segment des loyers moyens.

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. A fin 2020, notre portefeuille est composé de 62 immeubles d'une valeur marchande de 948 millions de CHF.

Le conseil d'administration de Fundamenta Real Estate assume la direction et la surveillance de la société. 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 délégué la gestion du portefeuille immobilier à Fundamenta Group (Schweiz) AG. La collaboration est régie par un mandat de gestion entre les deux entités. Forte d'une équipe de près de 40 spécialistes, Fundamenta Group (Schweiz) AG offre des prestations et des solutions conçues sur mesure pour créer de la valeur à long terme.

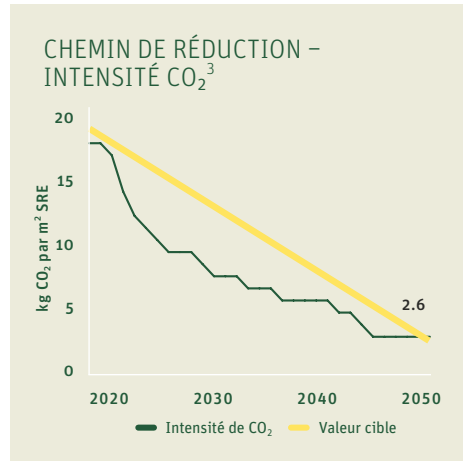
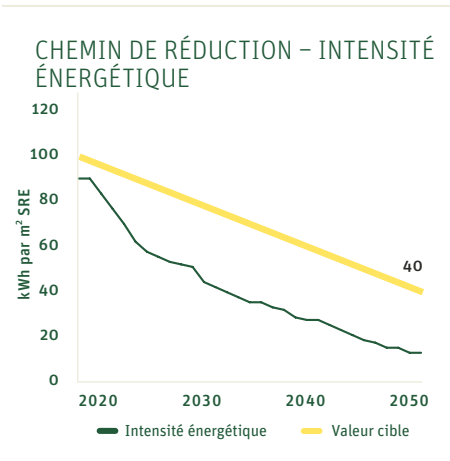
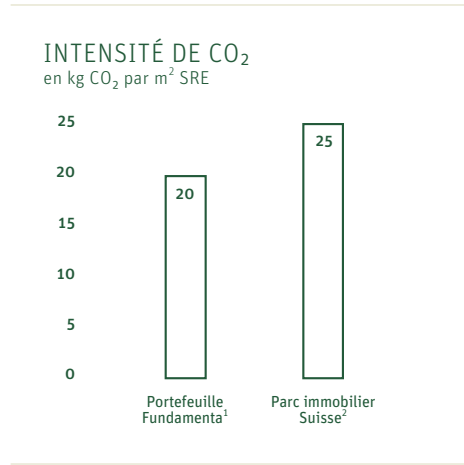
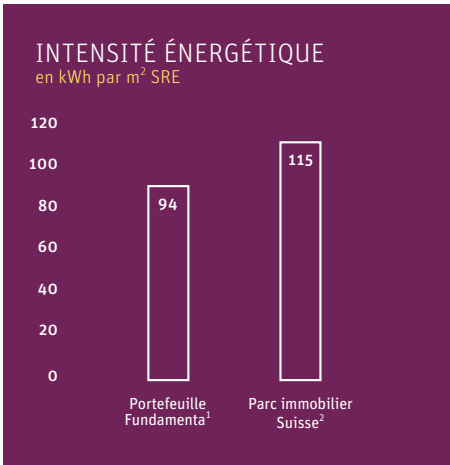
Fundamenta Group est réputé pour sa compétence en matière financière, immobilière et commerciale. En tant que gestionnaire d'actifs et de placements, l'entreprise propose une large gamme de prestations. Par un savoir-faire global tout au long du cycle de vie immobilier, nous déployons des compétences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

DURABILITÉ

DURABILITÉ

La stratégie de l'entreprise vise à intégrer des critères de durabilité dans le processus de création de valeur. A cet égard, la société adopte une approche multi-dimensionnelle.

Fundamenta Real Estate répond à la dimension sociale en sélectionnant soigneusement la situation des immeubles, la qualité de l'objet et le rapport qualité/prix. De même, Fundamenta Real Estate considère le bien-être de ses locataires comme une priorité absolue.



1 Situation en 2019; base de données: décompte de charges annexes

2 Données issues du FM Monitor 2019 pour l'affectation «résidentiel», valeur moyenne de 1171 immeubles résidentiels

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

La rentabilité est tout d'abord assurée par la valeur marchande des immeubles et des logements. La priorité est la réalisation de cash-flows attractifs sur le long terme, et non l'optimisation des rendements à court terme. Les investissements tiennent compte des coûts tout au long du cycle de vie des immeubles.

La société continue de réduire systématiquement l'intensité énergétique et l'intensité de CO₂. Pour ce faire, elle augmente continuellement l'efficacité énergétique des immeubles du portefeuille et accorde une forte pondération aux facteurs liés à l'environnement lors de l'acquisition et de la réalisation de projets de construction.

Afin d'évaluer la protection de l'environnement et du climat, Fundamenta Real Estate a défini une feuille de route visant à réduire l'intensité énergétique et l'intensité de CO₂ d'ici à 2050: surface de référence énergétique (SRE) de 40 kWh/m² pour l'intensité énergétique et SRE de 2.6 kg CO₂/m² pour l'intensité de CO₂.

SUCCÈS MESURABLES

Dans le cadre d'une rénovation complète de l'immeuble situé à Ottostrasse à Zurich (construit en 1899), l'enveloppe du bâtiment a fait l'objet d'une réflexion énergétique. Ces travaux ont permis de réduire de quelque 30% l'intensité énergétique et l'intensité de CO₂. Aujourd'hui, l'immeuble affiche les valeurs impressionnantes de 46 kWh/m² SRE et de 9 kg CO₂/m² SRE par an.

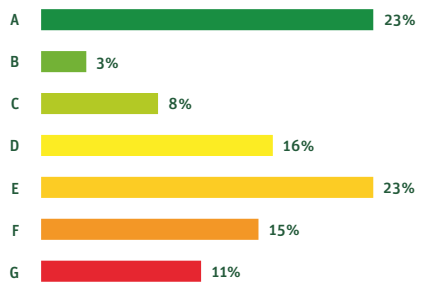
Le repositionnement complet de l'immeuble situé à Hirschengraben à Lucerne a permis de transformer un immeuble sain sur le plan énergétique en un objet de référence. Les valeurs de l'intensité énergétique et de l'intensité de CO₂ déjà faibles ont été réduites de 50% supplémentaires, à 14 kWh/m² RSE et 2.8 kg CO₂/m² RSE par an.

L'intensité énergétique et l'intensité de CO₂ jouent un rôle important même pour l'acquisition de nouveaux immeubles. L'immeuble Haselmatte à Sursee remplit les conditions imposées par des labels énergétiques stricts, affichant une consommation de 28 kWh/m² RSE par an. L'intensité de CO₂ de 4.1 kg CO₂/m² RSE par an fixe également de nouvelles mesures de référence.

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 2020 (rapport complet).



CLASSES D'EFFICIENCE¹



Part d'immeubles dans les classes d'efficacité

¹ Calculs à l'aide de l'outil de calcul de durabilité GIDO de pom+ (pourcentages arrondis)

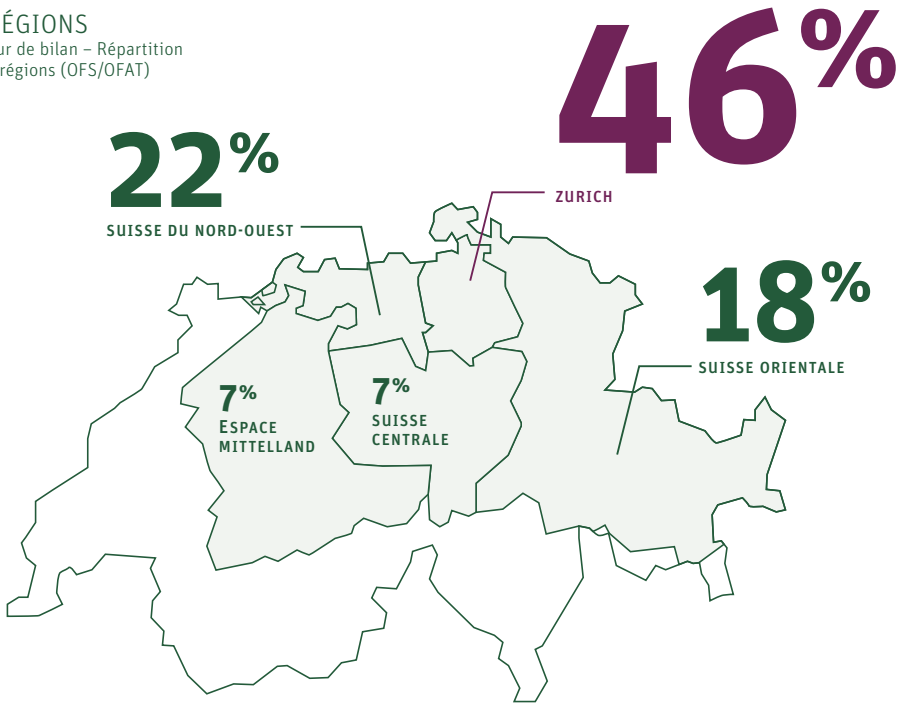
Aujourd'hui déjà, un quart des immeubles font partie des classes d'efficacité énergétique A ou B, atteignant ainsi largement les objectifs climatiques visés à l'horizon 2050.

Vue d'ensemble du portefeuille immobilier

PAR RÉGIONS

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

PORTEFEUILLE IMMOBILIER



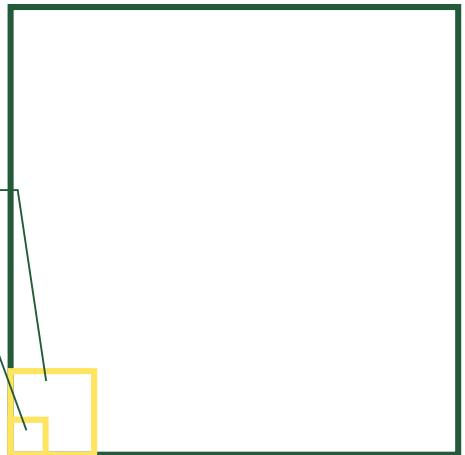
4.8%

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

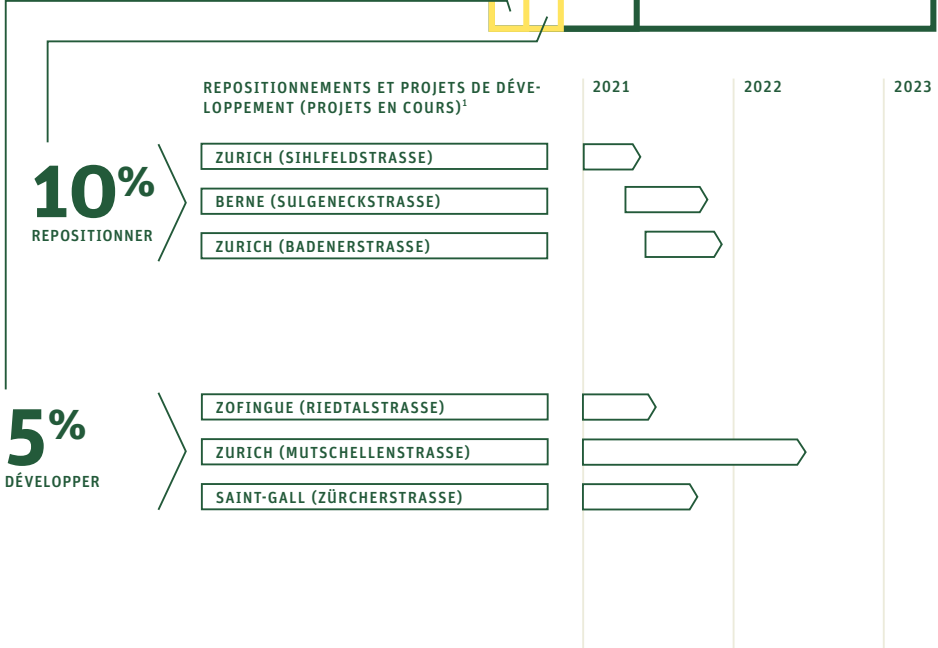
modèle de notation FGCH, par rapport à la valeur de bilan

64%

DÉTENTION ACTIVE

21%

DÉTENTION ACTIVE ET OPTIMISATION



PORTEFEUILLE IMMOBILIER

¹ PLANNING INDICATIF

Une nouvelle vie pour un bloc en îlot

Dans la cour intérieure de la Delsbergerallee 48/50, dans le quartier branché de Gundeldingen à Bâle, Fundamenta Real Estate a créé un espace résidentiel urbain de grande valeur en lieu et place d'un bâtiment commercial sous-utilisé. L'utilisation parcimonieuse des ressources de l'espace disponible est un exemple de durabilité intégrale.

L'Office fédéral de la statistique (OFS) prévoit que la Suisse comptera plus de 10 millions d'habitants en 2040. D'ici là, l'espace résidentiel correspondant à un tel niveau de population aura dû être créé. Si l'on tient compte des territoires effectivement habitables et de la topographie, l'Espace Mittelland suisse compte déjà parmi les zones les plus densément peuplées d'Europe. Qu'est-il possible de faire? Ronger sur les espaces verts restants pour y ajouter des constructions n'a aucun sens, sur le plan écologique comme sur le plan social. La construction de tours élevées dans les villes suisses ne constitue pas non plus une alternative généralisable.

En revanche, le recyclage de surfaces déjà existantes apparaît comme beaucoup plus prometteur. La Suisse dispose de grandes surfaces industrielles et commerciales attenantes à des emplacements urbains attrayants. De plus en plus de ces surfaces sont laissées à l'abandon, du fait de la compactisation progressive des installations de production ou de leur délocalisation vers d'autres sites. Ces sites offrent un énorme potentiel d'utilisation résidentielle, comme le montrent par exemple les développements à Zurich Ouest, sur le site Sulzer à Winterthur ou sur le site SIG à Neuhausen.

RÉAMÉNAGEMENT DE LA SURFACE D'UNE COUR INTÉRIEURE

Une fois de plus, Fundamenta Real Estate a choisi d'adopter une approche originale sur la Delsbergerallee, dans le quartier apprécié de Gundeldingen à Bâle. En 2010, la société avait acquis quelques im-

>





SUR SITE

Une architecture de grande qualité
avec façade en bois noble



Espace résidentiel
urbain de valeur à
Bâle-Gundeldingen



Espaces extérieurs
généreux au centre
de la cour intérieure



Combinaison de plans
de sol modernes et
d'espaces extérieurs
attrayants



meubles de ce bloc de construction en îlot, qui incluait également un bâtiment commercial et industriel dans la cour. Celui-ci apparaissait comme une anomalie dans ce quartier résidentiel par ailleurs très tranquille: d'un côté l'exploitation émettait des pollutions sonores, et de l'autre le toit construit pour le bâtiment commercial réfléchissait la lumière du soleil et surchauffait la cour pendant les mois d'été. L'équipe de gestion d'actifs de Fundamenta Group a été mise au défi de trouver des solutions innovantes.

Il ne faisait pas de doute que l'accent devait être mis sur une utilisation résidentielle. Le projet finalement mis en œuvre, Atrium, compte un nouveau bâtiment comprenant 17 appartements de location. Sur un site vierge, le projet de construction aurait été mis en œuvre de façon relativement simple, efficace et rapide. En revanche, le défi que constituait cette parcelle à construire environnée d'un bloc était plus compliqué qu'il n'en avait l'air.

Il s'agissait tout d'abord de démolir le bâtiment commercial existant. Du fait de la configuration du site, le démantèlement et l'élimination respectueuse de l'environnement ont nécessité un traitement couche par couche, responsable d'autres pollutions sonores prolongées. D'autre part, le recyclage de surfaces doit toujours tenir compte de la substance des bâtiments environnants. Le cas de la cour intérieure de la Delsbergerallee est en ce sens exemplaire: la configuration de bloc en îlot était une donnée intangible; les possibilités de réaménagement de l'espace dans la cour intérieure étaient donc limitées.

La réalisation a nécessité beaucoup de créativité. Afin de pouvoir faire entrer les engins de construction dans la cour intérieure, le passage a dû être élargi, ce qui a nécessité une lourde intervention dans la structure du bâtiment existant.

AUCUN COMPROMIS SUR LA QUALITÉ DE VIE

Le maître d'ouvrage a spécifiquement requis que les spécifications du projet de site ne sacrifient aucune-ment au confort de vie et répondent aux besoins de locataires en zone urbaine, à savoir, concrètement, des plans de sol intelligents, des matériaux de haute qualité, une technique de bâtiment moderne et des espaces extérieurs généreux.

Les exigences ont été entièrement satisfaites. Le projet mis en œuvre consiste en un bâtiment hybride avec une façade en bois, instillant volontairement un contraste architectural avec les bâtiments environnants. Parallèlement à la construction du nouveau bâtiment, Fundamenta Real Estate a modernisé une partie de ses immeubles présents dans le bloc. Le démantèlement du bâtiment commercial dans la cour intérieure a également permis la création d'un nouveau logement et d'un studio au rez-de-chaussée. Le 1^{er} décembre 2020, les 17 nouveaux appartements ont accueilli leurs nouveaux locataires.

Le réaménagement de la cour intérieure de la Delsbergerallee est un exemple réussi de recyclage de surfaces axé sur une durabilité intégrale. Le projet Atrium se distingue fondamentalement des projets de nouvelles constructions qui, bien qu'ils respectent les normes environnementales les plus récentes, exploitent des zones vierges en détruisant des espaces verts de valeur. D'autre part, la création de logements urbains supplémentaires en remplacement d'espaces commerciaux sous-utilisés permet également de préserver une ressource foncière particulièrement rare et contribue à la revalorisation des quartiers.

De la grande attractivité des petites surfaces

La petite taille des logements n'a pas desservi la mise en location, bien au contraire. Grâce à des loyers attractifs et une configuration en arcades qui encourage l'esprit de communauté, les 36 micro-appartements nouvellement construits ont tous été loués dès fin novembre 2020.

De combien d'espace une personne a-t-elle besoin pour vivre? A Tokyo, la réponse est claire: 5.78 m². Certes, on peut se demander à quoi cela ressemble de vivre dans un logement à peine plus grand qu'une cage à lapins.

L'ÉCHEC DE L'EXPÉRIENCE JAPONAISE

Le projet de la Nakagin Capsule Tower a constitué une véritable expérimentation architecturale à son époque. Construite en 1972, la tour compte 140 unités d'habitation réparties sur 13 étages. La particularité de ces logements ne réside pas seulement dans leurs surfaces minimalistes, mais également dans leur aménagement sous forme de capsules modulaires, facilement remplaçables en cas de besoin; aucune rénovation coûteuse n'est nécessaire.

Cependant, ce concept bien pensé au niveau théorique comportait un problème: du point de vue de sa rentabilité, il ne fonctionne que si les capsules sont produites industriellement en grandes quantités. Et ce but n'a jamais pu être atteint. Après près de 50 ans, pas un seul module n'a été remplacé. La tour résidentielle, qui est contaminée par l'amiante, a sérieusement besoin de rénovations. La démolition prévue en 2007 a dû être reportée en raison de la crise financière. Le sort de la Nakagin Capsule Tower demeure incertain.

SURFER SUR LA TENDANCE DES

MICRO-APPARTEMENTS

Malgré tout, l'idée qui sous-tendait cette tour résidentielle de Tokyo était bonne et visionnaire. Et de fait, la tendance aux micro-logements a progressivement fait son chemin dans toutes les grandes villes

>

SUR SITE

En avance sur son temps –
La Nakagin Capsule Tower
à Tokyo





SUR SITE



Les arcades offrent un espace pour des activités communautaires



Le confort n'est jamais sacrifié – Des micro-appartements à haute qualité de vie



L'architecture industrielle s'intègre parfaitement dans le paysage urbain de Schlieren

du monde au XXI^e siècle. La raison principale est économique. De nombreuses personnes attirées par les centres urbains ne souhaitent pas ou ne peuvent pas assumer le surcoût de loyer associé à l'espace et à un certain confort de vie. Les micro-appartements combinent un environnement urbain attrayant à des niveaux de loyers relativement abordables. Cette évolution se nourrit de la mégatendance de l'individualisation. La représentation de la famille nucléaire classique est en train de s'effondrer. De plus en plus, les gens recherchent leur propre accomplissement personnel. Il en découle une augmentation de la demande de petits appartements pour personne seule au détriment des logements familiaux traditionnels. Reste à voir si la crise liée à la pandémie actuelle va remettre en cause cette tendance.

PROJET DE NOUVELLE CONSTRUCTION À SCHLIEREN

UNE RÉUSSITE À TOUS POINTS DE VUE

Fundamenta Real Estate a réalisé la construction d'un nouveau bâtiment, situé dans la Steinwiesenstrasse à Schlieren, qui surfe sur cette tendance. Dans le sillage de Zurich, Schlieren est devenue ces dernières années une commune d'agglomération très prisée. Le centre de Zurich est accessible en quelques minutes par des transports publics bien aménagés. Progressivement, de nouveaux bâtiments résidentiels attrayants viennent s'ajouter aux zones commerciales et industrielles de Schlieren. Le caractère industriel de Schlieren se reflète également dans l'architecture du projet de nouvelle construction de la Steinwiesenstrasse. La forme cubique simple et épurée et la façade industrielle sobre en panneaux de fibrociment ondulés s'intègrent parfaitement à l'environnement. Le cœur du projet de nouvelle construction prévoit 36 unités résidentielles de 1.5 ou 2.5 pièces et d'une superficie de 36 à 45 m². En outre, le projet inclut également quatre appartements spacieux de 3,5 pièces et une loggia donnant sur la cour intérieure.

Les arcades ouvertes confèrent un charme unique à ce nouveau bâtiment. Permettant l'accès

aux appartements, elles offrent également un espace pour l'interaction sociale ou des activités communautaires. Malgré la tendance à l'individualisation, les locataires de micro-appartements souhaitent en effet maintenir un esprit de communauté. Le voisin ne doit pas être un simple résident anonyme que l'on rencontre de façon anecdotique ou que l'on salue simplement en passant. L'encouragement de l'esprit de communauté qui sous-tendait le concept de ces arcades s'est avéré un franc succès dans la pratique. Les appartements ont été loués en très peu de temps et ont pu être remis aux locataires dès fin novembre 2020.

Par ailleurs, ces micro-appartements ne sacrifient rien au confort. Ils possèdent leurs propres tours de lavage, disposent d'une ventilation contrôlée et ont été conçus selon des plans de sol bien pensés incluant des matériaux contemporains. Les critères de durabilité écologique ont été respectés: application de la norme Minergie, raccordement au chauffage urbain et production d'électricité à partir du système photovoltaïque propre au bâtiment.

Bilan

SELON LES RECOMMANDATIONS SWISS GAAP RPC

BILAN

En milliers de CHF	31.12.2020	31.12.2019
Liquidités	2 270	2 067
Créances résultant de livraisons et de prestations	4 720	3 866
Autres créances	1 482	-
Compte de régularisation de l'actif	293	167
ACTIF CIRCULANT	8 765	6 100
Immeubles en portefeuille	948 300	841 220
Développements	43 640	67 690
Impôts différés sur les bénéfices actifs	-	970
ACTIF IMMOBILISÉ	991 940	909 880
ACTIFS	1 000 705	915 980
Engagements résultant de livraisons et de prestations	1 130	1 123
Engagements financiers à court terme	12 491	5 446
Autres engagements à court terme	7 401	5 604
Compte de régularisation du passif	1 080	3 471
FONDS DE TIERS À COURT TERME	22 102	15 644
Engagements financiers à long terme	549 834	491 022
Provisions pour impôts différés sur les bénéfices	31 513	26 224
FONDS DE TIERS À LONG TERME	581 347	517 246
FONDS DE TIERS	603 449	532 890
Capital-actions	150 314	150 314
Réserves provenant de capitaux	112 797	125 323
Réserves provenant de bénéfices	134 145	107 453
FONDS PROPRES	397 256	383 090
PASSIFS	1 000 705	915 980

Compte de résultat

SELON LES RECOMMANDATIONS SWISS GAAP RPC

En milliers de CHF	2020	2019
Revenus locatifs nets réels	33 474	29 512
Autres produits d'exploitation	9	5
PRODUIT D'EXPLOITATION	33 483	29 517
Charges immobilières	-4 605	-4 143
Charges d'administration	-6 452	-6 069
CHARGES D'EXPLOITATION	-11 057	-10 212
Résultat de la réévaluation des immeubles en portefeuille et des développements	11 174	11 690
Résultat de la vente d'immeubles de placement	3 845	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (EBIT)	37 445	30 995
Résultat financier	-4 280	-4 055
BÉNÉFICE NET AVANT IMPÔTS (EBT)	33 165	26 940
Impôts sur le bénéfice	-6 473	-4 432
BÉNÉFICE NET	26 692	22 508
Résultat par action nominative (non dilué et dilué) en CHF	1.07	0.90

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 passionnantes concernant l'exercice 2020 en un clic à l'adresse gb.fundamentarealestate.ch



GB.FUNDAMENTAREALESTATE.CH

Agenda

Assemblée générale ordinaire | 8 avril 2021

Publication rapport intermédiaire 2021 | 10 septembre 2021

Mentions légales

Directeur de publication

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

Direction de projet

Fundamenta Group (Schweiz) SA
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](https://climatepartner.com/11665-2008-1001)

Fundamenta Real Estate SA

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

