

1<sup>er</sup> semestre  
2022  
compact

FUNDAMENTA REAL ESTATE SA  
INFORMATIONS ET CHIFFRES  
DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2022

## INFORMATIONS CLÉS – PORTEFEUILLE IMMOBILIER

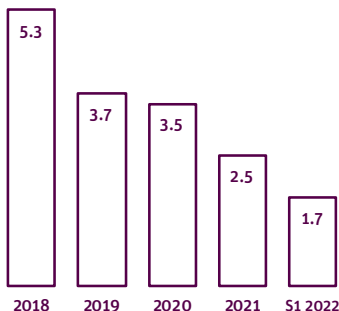
### PORTEFEUILLE

valeur de bilan, en mio. CHF



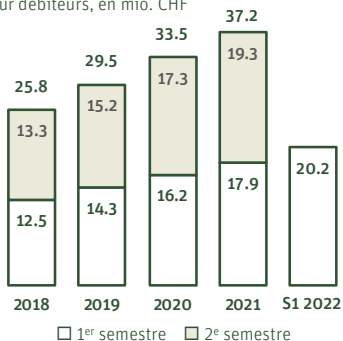
### TAUX DE VACANCE

en %, période sous revue



### REVENUS LOCATIFS NETS RÉELS

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



### QUOTE-PART RÉSIDENTIELLE

Part des revenus locatifs nets réels

94%

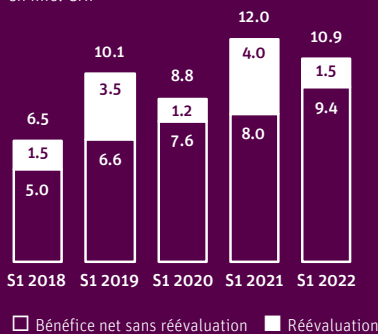
### CHIFFRES CLÉS – PORTEFEUILLE IMMOBILIER

		30.06.2022	31.12.2021	Δ
Valeur de bilan du portefeuille immobilier	kCHF	1 163 290	1 099 080	+5.8%
Biens immobiliers	Nombre	73	69	+4
Logements	Nombre	2 044	1 997	+47
Taux de vacance	%	1.7	2.5	

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

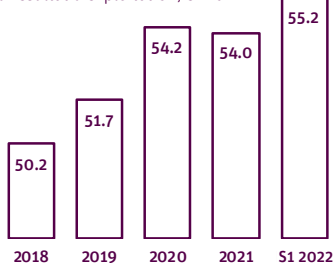
## BÉNÉFICE NET PAR SEMESTRE

en mio. CHF



## MARGE OPÉRATIONNELLE EBT

hors effet de réévaluation et vente, par rapport au résultat d'exploitation, en %



## FINANCEMENT

# 0.8%

TAUX D'INTÉRÊT MOY.  
DES ENGAGEMENTS FINANCIERS

# 6.9 ans

DURÉE RÉSIDUELLE MOY.  
DES ENGAGEMENTS FINANCIERS

## STRUCTURE DU FINANCEMENT

# 42.2%

PART DES FONDS PROPRES

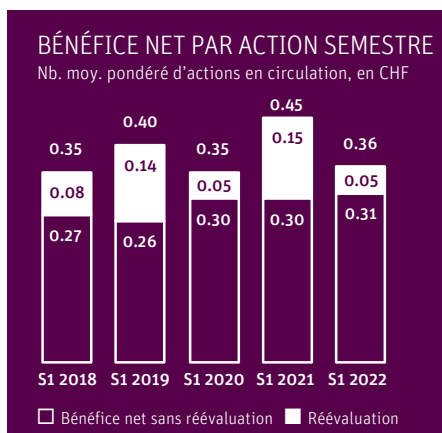
# 53.8%

LOAN-TO-VALUE (LTV)

## CHIFFRES CLÉS – FINANCES

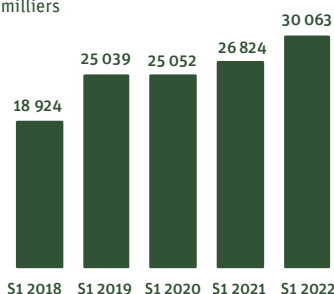
		S1 2022	S1 2021	Δ
Revenus locatifs nets réels	kCHF	20 150	17 909	+12.5%
Résultat de la réévaluation des immeubles en portefeuille et des développements	kCHF	2 149	5 257	-59.1%
Résultat de la vente d'immeubles de placement	kCHF	-	8	
Bénéfice net	kCHF	10 899	11 998	-9.2%
Rentabilité sur fonds propres (ROE)	%	4.1	4.7	
Bénéfice net hors effet de réévaluation	kCHF	9 356	7 997	+17.0%
		<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>Δ</b>
Fonds propres	kCHF	495 307	500 942	-1.1%
Part des fonds propres	%	42.2	45.0	
Loan-to-Value (LTV)	%	53.8	51.4	
Taux d'intérêt moy. des engagements financiers	%	0.8	0.8	
Durée résiduelle moy. des engagements financiers	Ans	6.9	8.0	

## INFORMATIONS CLÉS – ACTIONS

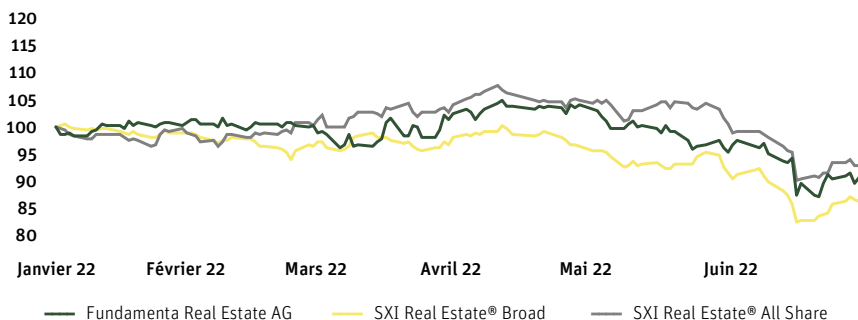


### ÉVOLUTION DU NOMBRE D'ACTIONS

Nb. moy. pondéré d'actions en circulation, en milliers



### PERFORMANCE DE L'ACTION (TR) Indexé 01.01.2022 = 100



### CHIFFRES CLÉS – ACTIONS

		30.06.2022	31.12.2021	Δ
Capitalisation boursière	mio. CHF	519	585	-11.3%
Cours de l'action à la fin de la période	CHF	17.25	19.45	-11.3%
Valeur liquidative (NAV – Net Asset Value) après impôts différés par action	CHF	16.48	16.66	-1.1%
Prime/prime négative	%	4.7	16.7	
		S1 2022	S1 2021	Δ
Bénéfice net par action nominative	CHF	0.36	0.45	-20.0%
Bénéfice net opérationnel par action (hors effet de réévaluation)	CHF	0.31	0.30	+3.3%

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

Lettre aux actionnaires	2
Un principe d'action déployé avec efficacité	4
Perspectives: paré pour l'avenir	6
Vue d'ensemble du portefeuille immobilier	8
Bilan (Swiss GAAP RPC)	10
Compte de résultat (Swiss GAAP RPC)	11
Stratégie d'entreprise et modèle commercial	12

# Dynamisme et rentabilité

Chers actionnaires,

En dépit d'un marché en pleine mutation, l'activité de Fundamenta Real Estate SA a évolué de manière positive au cours du premier semestre 2022. Avec l'équipe de gestion d'actifs, nous avons poursuivi le développement du portefeuille, acquis de nouveaux biens immobiliers, achevé plusieurs constructions et entrepris divers repositionnements.

## GARDER LE CAP FACE À UN MARCHÉ VOLATIL

Bien qu'elle profite d'une croissance économique plutôt satisfaisante, la Suisse n'en est pas moins confrontée à une forte inflation ainsi qu'à la rareté des biens sur les marchés des capitaux et des matières premières. La hausse des prix et celle, plus récente, des taux d'intérêt génèrent des incertitudes sur les marchés et ont un impact sur nos activités. Les taux d'intérêt hypothécaires, qui ont déjà fortement augmenté, ainsi que les coûts de financement des investissements immobiliers sont soumis à une pression accrue due à une nouvelle hausse des taux directeurs attendue pour le second semestre 2022. Néanmoins, l'entreprise apparaît bien positionnée, avec une politique de financement orientée sur le long terme et des coûts bas encore attractifs. Malgré les incertitudes prévalant à l'heure actuelle, le conseil d'administration de Fundamenta Real Estate SA estime que le marché du logement locatif reste stable. Dans de nombreuses régions, il est porté par une demande robuste face à une offre restreinte, surtout dans les grandes agglomérations. Cette demande est également soutenue par une forte immigration. Parallèlement, la baisse du nombre de permis de construire délivrés ces dernières années a contribué à limiter l'offre de logements. Nous prévoyons donc dans les mois à venir un marché du logement solide malgré des

facteurs économiques aléatoires et une augmentation des coûts de financement et de construction.

Nonobstant l'incertitude actuelle, le conseil d'administration confirme sa volonté de mettre l'accent sur le développement opérationnel de ses activités. Cela a également contribué de manière significative aux bons résultats commerciaux obtenus au premier semestre 2022.

## UN DÉVELOPPEMENT DU PORTEFEUILLE RÉUSSI ET DES REPOSITIONNEMENTS CIBLÉS

Le 3 janvier 2022, l'ensemble d'habitations dédiées aux familles sis dans la Zürichstrasse, à Adliswil, a intégré notre portefeuille. Le 24 mars 2022, nous avons acquis à Zurich, dans la Josefstrasse, deux immeubles anciens à rénover à proximité du centre ainsi qu'un bien dans la Ekkehardstrasse, tous deux nous permettant de poursuivre le développement de la place de Zurich. La forte demande en logements locatifs dans cette ville s'est confirmée avec l'achèvement des travaux dans la Mutschellenstrasse et la reprise, début juin 2022, dans notre portefeuille, du nouveau projet de construction entièrement loué.

Au premier semestre 2022, le conseil d'administration s'est penché de près sur le développement de plusieurs biens existants. Il a donné le coup d'envoi aux études et travaux préparatoires à la rénovation de l'immeuble sis dans la Hallwylstrasse, à Zurich, ainsi que pour le nouveau bâtiment de remplacement de la Bollenhofstrasse, à Dietikon.

Fin 2021, les études et travaux préparatoires des immeubles de la Talackerstrasse à Glattbrugg, du Claragraben, à Bâle, et de l'Oberdorfstrasse, à Dietikon, ont été approuvés et engagés. Les demandes de permis de construire ont été finalisées pour ces trois projets, en plus de celles des développements adoptés au premier semestre 2022 dans la Hallwylstrasse, à Zurich, et dans la Bollenhofstrasse, à Dietikon.

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Après avoir dû annuler deux assemblées générales consécutives en raison de la pandémie, nous avons enfin pu accueillir cette année les actionnaires de l'assemblée générale ordinaire. Ils ont approuvé toutes les propositions du conseil d'administration. Parmi elles figuraient la création d'un capital autorisé pour le développement du portefeuille et le versement d'un dividende stable de CHF 0.55 par action.

Nous remercions chaleureusement les actionnaires pour leur forte participation et la qualité des échanges individuels. L'assemblée générale ordinaire reste pour nous l'organe social le plus important pour entretenir un contact mutuel qui nous tient particulièrement à cœur.

### LE DÉVELOPPEMENT DURABLE AU CŒUR DE NOS ACTIVITÉS

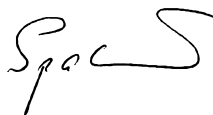
Durant le premier semestre 2022, toute une série de mesures ont été revues ou déployées afin d'atteindre nos objectifs de développement durable. L'ensemble de ces interventions visent à remplir les objectifs de tous les volets concernés. En raison de la crise énergétique actuelle, la réduction de l'intensité énergétique et des émissions de CO<sub>2</sub> fait l'objet d'une attention particulière.

La thématique du développement durable est absolument centrale dans notre approche globale de la gestion d'actifs. Notre gestionnaire d'actifs Fundamenta Group (Schweiz) a ainsi intégré, au 1<sup>er</sup> avril 2022, un responsable ESG Real Estate aux compétences avérées au sein de son organisation.

### UNE ÉVOLUTION STABLE DES ACTIVITÉS DANS UN NOUVEL ENVIRONNEMENT

Les changements survenus sur les marchés financiers et les baisses de prix qui en découlent sur les bourses ont affecté le cours de notre action. Malgré cela, il continue de refléter la valeur intrinsèque ainsi que la stabilité du résultat opérationnel de notre entreprise. La grande préoccupation du conseil d'administration est d'ailleurs depuis des années d'obtenir des résultats opérationnels fiables grâce à des placements immobiliers axés sur les revenus locatifs et de générer un dividende stable pour nos actionnaires.

En dépit des aléas du marché, Fundamenta Real Estate SA est stratégiquement bien positionnée pour renforcer sa croissance opérationnelle au cours du second semestre.



Andreas Spahni  
Président et délégué du conseil d'administration



Frédéric de Boer  
Vice-président du conseil d'administration

# Un principe d'action déployé avec efficacité

Quelle est notre perception du temps? D'où provient la sensation que les choses se passent rapidement ou, au contraire, atrocement lentement? Il est facile de nous identifier à la première. En effet, depuis le début, en 2019, du projet de construction du numéro 65 de la Mutschellenstrasse, au cœur du quartier animé d'Enge, à Zurich, jusqu'à son achèvement en juin 2022, le temps a filé à toute allure.

Afin de faire honneur à l'époque dans laquelle nous vivons en matière de construction moderne et durable, nous nous sommes penchés de près sur la façon dont nous pouvions appliquer nos principes de durabilité à ce lieu central et prisé.

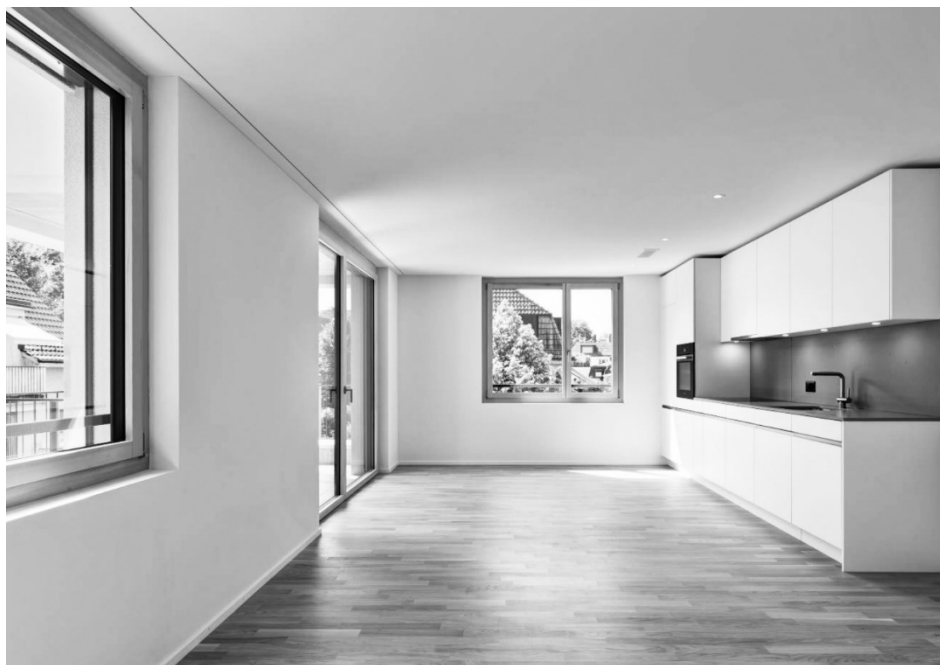
À la fois globale et axée sur la demande, notre approche en a d'ailleurs révélé de nombreux aspects. Les petits appartements avec des plans de base efficaces se trouvaient au cœur de cette réflexion. Comment chauffer ou, au contraire, rafraîchir ces 27 appartements? En hiver, les besoins en chauffage sont générés par une pompe à chaleur à eau glycolée (sondes géothermiques) dont la fonction Free Cooling permet, pendant les canicules, de diminuer la température des appartements de deux à quatre degrés. Un cycle efficace et durable qui a un effet régénérateur pour Dame Nature.

Essayez maintenant de vous représenter mentalement la chaleur qui s'élève vers les places de stationnement. Les 13 places sont toutes accessibles à partir du niveau C2. L'écho rencontré auprès des locataires a été si favorable que nous avons équipé 25% d'entre elles d'une borne de recharge.

Laissez votre regard vagabonder au loin dans les hauteurs. Quelle situation! Pouvoir profiter, en ville, des tièdes soirées d'été sur le toit-terrasse... Mais non, ce ne sera pas le cas: ce dernier n'est pas destiné aux mondanités. Nous avons décidé d'y construire une installation photovoltaïque qui alimente en grande partie l'immeuble en électricité.

Certifié Minergie, l'édifice démontre avec brio que lorsqu'une résidence centrale et haut de gamme répond à des normes d'habitation durables, cela crée une parfaite symbiose. Toute imitation est ici bienvenue.





RÉTROSPECTIVE



Les surfaces ouvertes et lumineuses sont l'une des caractéristiques de ce bien.

Les matériaux haut de gamme contribuent à l'exceptionnelle qualité de l'habitat.

Équipés de paravents, les balcons forment une pièce supplémentaire en plein cœur de la ville.



# Paré pour l'avenir

L'immeuble d'Opfikon-Glattbrugg a été construit en 1970. La construction a duré une bonne année et pourtant, il est vite apparu que des travaux étaient nécessaires pour lui offrir, ainsi qu'à ses occupants, un avenir durable. Une simple rénovation de la cuisine et de la salle de bains n'aurait guère suffi. On ne se contente pas, en effet, de repeindre une vieille voiture de collection sans s'occuper de l'intérieur.

Il a donc fallu tenir compte des critères techniques de l'édifice et de sa structure. Nos expertes et experts ont analysé le bâtiment en détail puis élaboré des solutions durables et sur mesure, notamment pour la production et la consommation d'énergie.

Les analyses ont révélé qu'une réhabilitation en profondeur, et non une simple rénovation, était nécessaire. Rien ne restera en l'état, à l'exception des murs porteurs et des plafonds en béton. Cela a soulevé une question fondamentale: comment satisfaire les besoins de toutes les parties prenantes dans ce genre de situation?

Les exigences posées n'ont pu et ne sauraient être négligées. Partout règne la complexité. Il s'agit de deux unités d'habitation mitoyennes appartenant à deux propriétaires. Rien d'anormal jusqu'ici, si ce n'est leur dépendance à un chauffage au fioul toujours en service alimentant les deux immeubles à partir d'une seule centrale. Un échange étroit avec le propriétaire voisin a permis de trouver une solution fonctionnelle et cohérente pour les deux parties.

À cela s'ajoutent les exigences, plutôt élevées, en matière de raccordement électrique. Un habitat moderne se traduit aussi par des pompes à chaleur durables et par des tours de lavage installées dans les appartements et non plus centralisées au sous-sol comme autrefois. Conséquence: la ligne d'alimentation électrique existante et le raccordement au bâtiment devront être renforcés. Il faudra donc bien se coordonner avec l'opérateur électrique local en vue

de rechercher des solutions afin que les besoins en électricité soient couverts dès le début des travaux.

L'extension des espaces extérieurs est elle aussi soumise à contraintes. Notre décision d'agrandir les balcons ne se fonde pas seulement sur l'attente d'une «plus grande sensation de nature en ville». Elle devra déboucher sur un accord en vue d'obtenir un permis de construire proche de celui de l'immeuble voisin.

Face à la forte interdépendance de ce projet, nous nous sommes bien gardés de faire trop de promesses. Mais ce n'est pas tout. À la liste des domaines à rénover se sont greffés un nouveau système de chauffage, dont des chauffages au sol, ainsi que de nouvelles cuisines et salles de bain au goût du jour.

Enfin, cette rénovation nous permettra d'éliminer certains points faibles susceptibles de générer des coûts énergétiques inutilement élevés, notamment des fenêtres à isolation phonique optimisée et une façade à isolation thermique renforcée. L'intégralité du toit fera l'objet d'une nouvelle isolation, tandis qu'une installation photovoltaïque permettra d'alimenter les appartements en électricité.

Toutes ces mesures de rénovation offriront un nouvel éclat au bâtiment, amélioreront le confort de vie et contribueront à protéger l'environnement en réduisant les émissions de gaz à effet de serre. Enfin, la valeur de l'immeuble augmentera tout comme la rentabilité de notre portefeuille. Ainsi ce bien immobilier gardera-t-il tout son charme et pourra continuer à exister dignement pendant les 30 prochaines années grâce à une optimisation énergétique et un entretien continu.

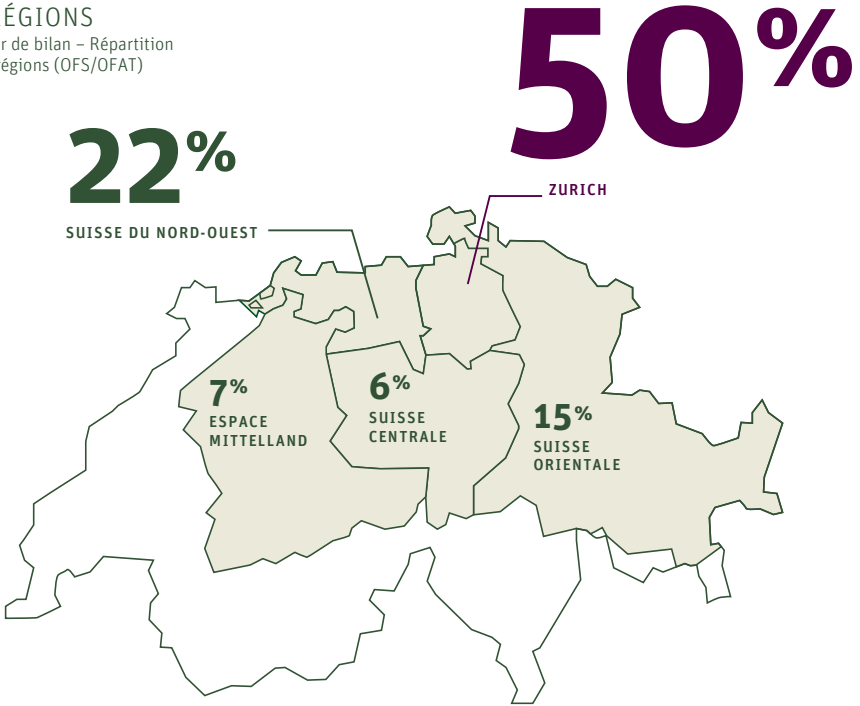


Perspective d'avenir: voici comment cet immeuble rénové s'intègre en parfaite harmonie dans l'environnement.

# Vue d'ensemble du portefeuille immobilier

## PAR RÉGIONS

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



PORTEFEUILLE IMMOBILIER

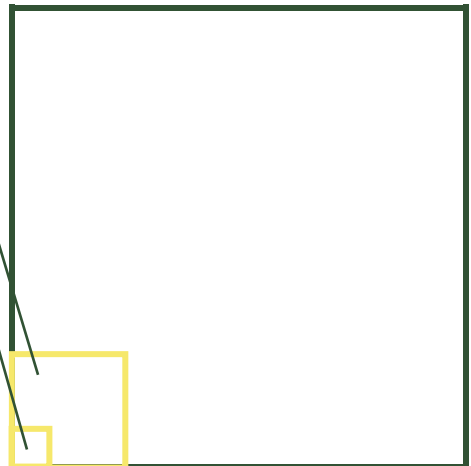
# 3.8%

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

# 1.4%

TAILLE MOYENNE D'UN IMMEUBLE EN PORTEFEUILLE

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



# MATRICE STRATÉGIQUE

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

**68%**

DÉTENTION ACTIVE

**25%**

DÉTENTION ACTIVE ET OPTIMISATION

**7%**

REPOSITIONNER ET DÉVELOPPER

REPOSITIONNEMENTS ET PROJETS DE DÉVELOPPEMENT (PORTEFEUILLE/NOUVEAU BIEN IMMOBILIER)  
PROJETS EN COURS

- GLATTBRUGG (TALACKERSTRASSE)
- DIETIKON (OBERDORFSTRASSE)
- BÂLE (CLARAGRABEN)
- ZURICH (HALLWYLERSTRASSE)
- ZURICH (FELDBLUMENWEG)
- DIETIKON (BOLLENHOFSTRASSE)

À COURT TERME

À MOYEN TERME

À LONG TERME



PORTEFEUILLE IMMOBILIER

# Bilan

SELON LES RECOMMANDATIONS SWISS GAAP RPC

BILAN

En milliers de CHF	30.06.2022	31.12.2021
Liquidités	2 382	9 077
Créances résultant de livraisons et de prestations	5 587	3 841
Autres créances	1 630	1 549
Compte de régularisation de l'actif	672	171
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>10 271</b>	<b>14 638</b>
Immeubles en portefeuille	1 163 290	1 072 700
Développements	-	26 380
Impôts différés sur les bénéfices actifs	245	325
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>1 163 535</b>	<b>1 099 405</b>
<b>ACTIFS</b>	<b>1 173 806</b>	<b>1 114 043</b>
Engagements résultant de livraisons et de prestations	1 539	1 549
Engagements financiers à court terme	13 306	8 946
Autres engagements à court terme	9 033	7 502
Compte de régularisation du passif	1 147	810
<b>FONDS DE TIERS À COURT TERME</b>	<b>25 024</b>	<b>18 806</b>
Engagements financiers à long terme	612 839	555 993
Provisions pour impôts différés sur les bénéfices	40 635	38 302
<b>FONDS DE TIERS À LONG TERME</b>	<b>653 475</b>	<b>594 295</b>
<b>FONDS DE TIERS</b>	<b>678 499</b>	<b>613 101</b>
Capital-actions	180 377	180 377
Réserves de capital	145 201	161 736
Réserves issues du bénéfice	169 729	158 830
<b>FONDS PROPRES</b>	<b>495 307</b>	<b>500 942</b>
<b>PASSIFS</b>	<b>1 173 806</b>	<b>1 114 043</b>

# Compte de résultat

SELON LES RECOMMANDATIONS SWISS GAAP RPC

En milliers de CHF	S1 2022	S1 2021
Revenus locatifs nets réels	20 150	17 909
Autres produits d'exploitation	86	24
<b>PRODUIT D'EXPLOITATION</b>	<b>20 236</b>	<b>17 933</b>
Charges immobilières	-2 635	-2 371
Charges d'administration	-4 124	-3 592
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>-6 759</b>	<b>-5 963</b>
Résultat de la réévaluation des immeubles en portefeuille et des développements	2 149	5 257
Résultat de la vente d'immeubles de placement	-	8
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION (EBIT)</b>	<b>15 626</b>	<b>17 235</b>
Résultat financier	-2 314	-2 418
<b>BÉNÉFICE NET AVANT IMPÔTS (EBT)</b>	<b>13 313</b>	<b>14 817</b>
Impôts sur le bénéfice	-2 414	-2 819
<b>BÉNÉFICE NET</b>	<b>10 899</b>	<b>11 998</b>
Bénéfice net par action en CHF	0.36	0.45

COMPTE DE RÉSULTAT

# Stratégie et modèle commercial

Unique société immobilière cotée au SIX Swiss Exchange, Fundamenta Real Estate se concentre sur l'immobilier résidentiel en Suisse alémanique.

Dans leur gestion, nos investisseurs adoptent une approche active et globale visant à créer des valeurs durables. Pour ce faire, nous proposons des espaces commercialisables dont l'impact environnemental est le plus faible possible.

Notre portefeuille résidentiel se distingue par une demande solide et constante, une résistance globalement bonne à la conjoncture et, partant, des revenus locatifs durables. Ce sont quelques-unes des conditions sine qua non à une distribution pérenne de dividendes aux actionnaires.

Au sein du segment résidentiel, nous investissons dans un portefeuille très proche du marché et axé sur la demande. Cela implique une réflexion permanente sur divers aspects tels que l'évolution des besoins des utilisateurs ou encore les tendances sociales. Environ 75% des logements locatifs de notre portefeuille disposent de trois pièces au maximum; 87% d'entre eux affichent un loyer net inférieur à CHF 2000.

Géographiquement, nos biens immobiliers sont répartis à travers toute la Suisse alémanique. Nous veillons en outre à une pondération équilibrée de l'importance des biens. À la fin juin 2022, notre portefeuille portait sur un ensemble de 73 propriétés immobilières d'une valeur de bilan de 1163.3 millions de CHF.

Le conseil d'administration supervise la direction et la surveillance de notre entreprise en tant qu'organe collégial, et l'administrateur délégué est responsable de la gestion opérationnelle.

Fundamenta Group nous accompagne dans cette tâche et dans d'autres, liées à la gestion des placements immobiliers, afin de garantir une structure organisationnelle efficace, professionnelle et agile. La

quarantaine d'expertes et experts de Fundamenta Group nous offrent des services complets de gestion d'actifs et des solutions sur mesure. Ces prestations comprennent l'acquisition, la gestion des biens et des portefeuilles ainsi que le développement immobilier. Ensemble, nous créons des valeurs durables pour nos investisseurs grâce à un travail interdisciplinaire, complet et individualisé.



CHIFFRES ET INFORMATIONS EN UN CLIC:



GB.FUNDAMENTAREALESTATE.CH

## Agenda

Publication du rapport de gestion 2022 | 15 mars 2023

Assemblée générale ordinaire | 5 avril 2023 | Widder Hôtel, Zurich

## 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 44 444 2222  
www.fundamentagroup.com

### Concept global/design/réalisation

Linkgroup SA, Zurich  
www.linkgroup.ch

### Impression

Printlink SA, Zurich  
www.printlink.ch

Imprimé sur Nautilus (papier recyclé).

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



**Fundamenta Real Estate SA**

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

