

1^{er} semestre
2023
compact

FUNDAMENTA REAL ESTATE SA
INFORMATIONS ET CHIFFRES
DU 1^{ER} SEMESTRE 2023

INFORMATIONS CLÉS – PORTEFEUILLE IMMOBILIER

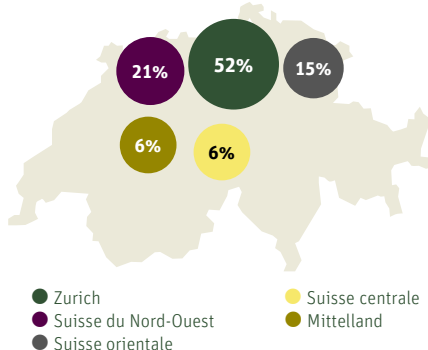
PORTEFEUILLE

Valeur au bilan en mio. CHF



DIVERSIFICATION RÉGIONALE

selon les régions OFS, en % de la valeur de bilan



QUOTE-PART RÉSIDENTIELLE

Part dans les revenus locatifs nets réels

94%

TAUX DE VACANCE

de la période

1.3%

CHIFFRES CLÉS – PORTEFEUILLE IMMOBILIER

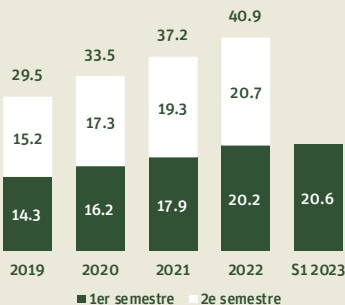
| | | 30.06.2023 | 31.12.2022 | Δ |
|--|--------|------------|------------|-------|
| Valeur de bilan du portefeuille immobilier | kCHF | 1 216 750 | 1 216 388 | +0.0% |
| Biens immobiliers | Nombre | 76 | 76 | ±0 |
| Logements | Nombre | 2 151 | 2 123 | +28 |
| Taux de vacance | % | 1.3 | 1.6 | |

Les notes explicatives du rapport financier peuvent être consultées à l'adresse gb.fundamentarealstate.ch/hjb2023/downloadcenter

INFORMATION CLÉS – FINANCES

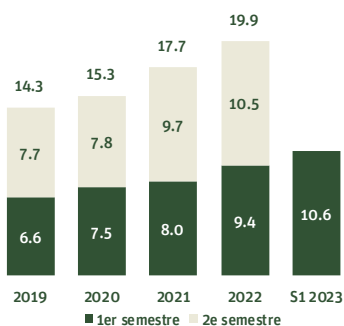
REVENUS LOCATIFS NETS RÉELS

après déduction des vacances et pertes sur débiteurs en mio. CHF



BÉNÉFICE NET OPÉRATIONNELLE

hors effet de réévaluation, en mio. CHF



CHIFFRES CLÉS – FINANCES

1.3%

Taux d'intérêt moy. des engagements financiers (période)

5.9 ans

Durée résiduelle moy. des engagements financiers

STRUCTURE DE FINANCEMENT

40.3%

Part des fonds propres

55.7%

Loan-to-value (LTV)

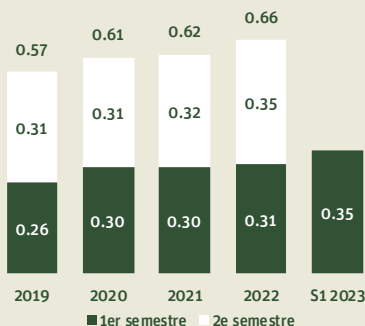
CHIFFRES CLÉS – FINANCES

| | | S1 2023 | S1 2022 | Δ |
|---|------|-------------------|-------------------|----------|
| Revenus locatifs nets réels | kCHF | 20 581 | 20 150 | +2.1% |
| Résultat de la réévaluation des immeubles en portefeuille et des développements | kCHF | -3 794 | 2 149 | |
| Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT) | kCHF | 10 784 | 15 626 | -31.0% |
| Bénéfice net | kCHF | 5 045 | 10 899 | -53.7% |
| Rentabilité sur fonds propres (ROE) | % | 3.1 | 4.1 | |
| | | 30.06.2023 | 31.12.2022 | Δ |
| Fonds propres | kCHF | 495 185 | 506 675 | -2.3% |
| Part des fonds propres | % | 40.3 | 41.4 | |
| Loan-to-Value (LTV) | % | 55.7 | 54.7 | |
| Taux d'intérêt moyen des engagements financiers (sur la période) | % | 1.3 | 0.8 | |
| Taux d'intérêt moyen des engagements financiers (à la clôture) | % | 1.4 | 1.1 | |
| Durée rés.moyenne des engagements financiers (à la clôture) | Ans | 5.9 | 6.2 | |

INFORMATIONS CLÉS – ACTIONS

BÉNÉFICE NET OPÉRATIONNEL

par action (sans réévaluation), moy. des actions en circulation pondérée, en CHF



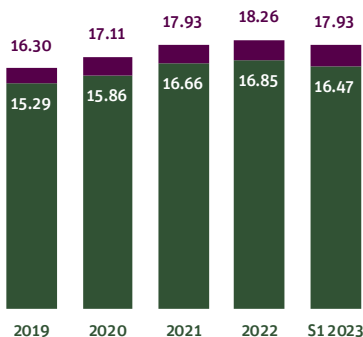
RENDEMENT SUR DISTRIBUTION

Dividende versé en avril 2023 par rapport au cours de l'action au 31.12.2022

3.4%

VALEUR NETTE D'INVENTAIRE (NAV – NET ASSET VALUE)

après et avant impôts différés, en chf par action



TOTAL RETURN (TR) S1 2023

Variation du cours de l'action, y.c. dividende

4.4%

Fundamenta Real Estate SA (cotée en bourse)

-0.2%

SXI Real Estate®Broad TR

Source: Bloomberg

CHIFFRES CLÉS – ACTIONS

| | | 30.06.2023 | 31.12.2022 | Δ |
|---|----------|------------|------------|--------|
| Capitalisation boursière | mio. CHF | 489 | 484 | +0.9% |
| Cours de l'action à la fin de la période | CHF | 16.25 | 16.10 | +0.9% |
| Valeur liquidative (NAV – Net Asset Value) après impôts différés par action | CHF | 16.47 | 16.85 | -2.3% |
| Disagio | % | -1.3 | -4.5 | |
| | | S1 2023 | S1 2022 | Δ |
| Bénéfice net par action nominative | CHF | 0.17 | 0.36 | -52.8% |
| Bénéfice net opérationnel par action (hors effet de réévaluation) | CHF | 0.35 | 0.31 | +12.9% |

| | |
|---|----|
| Lettre aux actionnaires | 2 |
| Rétrospective: Exigences en matière d'habitat urbain: quand la mixité fait la différence | 4 |
| Perspectives: L'alpha et l'oméga de la gestion des projets de construction | 8 |
| Vue d'ensemble du portefeuille immobilier | 12 |
| Bilan (Swiss GAAP RPC) | 14 |
| Compte de résultat (Swiss GAAP RPC) | 15 |
| Stratégie d'entreprise et modèle commercial | 16 |

Un marché immobilier placé sous le signe d'une hausse des taux l'intérêt

Chères et chers actionnaires,

Le portefeuille immobilier de Fundamenta Real Estate SA continue d'afficher, au premier semestre 2023, une bonne solidité opérationnelle, et ce, bien que la hausse des taux d'intérêt se répercute mécaniquement sur les coûts de refinancement. Dans un environnement en pleine mutation, nous nous sommes concentrés sur la croissance organique en ayant à cœur de faire avancer le développement du parc immobilier existant ainsi que celui des constructions nouvelles prévues.

PÉNURIE ET MANQUE D'OFFRE FACE À LA HAUSSE DES TAUX D'INTÉRÊT

Bien que les coûts d'énergie, qui ont grimpé en flèche à l'automne dernier, aient été nettement revus à la baisse, l'inflation persistante et la brutale augmentation des taux directeurs par les banques centrales ont pour conséquence de freiner la croissance économique. Cette hausse sensible des taux d'intérêt est une gageure pour le marché immobilier. Si les évaluations des immeubles de placement sont mises à l'épreuve par la hausse des taux d'intérêt, les loyers proposés continuent d'augmenter en raison d'une offre très limitée. Compte tenu de la première augmentation historique du taux d'intérêt de référence, les loyers devraient eux aussi repartir à la hausse pour de nombreux locataires.

L'année dernière, la Suisse a enregistré l'une de ses plus fortes immigrations nettes depuis de nombreuses années et, face à la pénurie de main-d'œuvre qualifiée, nous pouvons nous attendre à un solde migratoire élevé pour l'exercice en cours. Alors que la demande en logements demeure élevée, l'activité de construction, elle, se maintient à un niveau plutôt bas. Les grandes villes et les agglomérations ne sont pas les seules à être touchées par une pénurie de logements aigüé, celle-ci s'étend maintenant progressivement des centres vers les périphéries.

Même si, pour l'heure, les placements immobiliers directs prennent une direction opposée après une année ponctuée de baisses, ces tendances tendent à renforcer le marché suisse des immeubles résidentiels de placement. Certes les taux d'intérêt hypothécaires, sensiblement plus élevés qu'auparavant, ne sont plus de nature à doper les prix. Cependant, ils ont tout au plus freiné le marché des transactions pour les immeubles de placement.

Le conseil d'administration de Fundamenta Real Estate SA estime pour sa part que le marché des immeubles de placement dans le secteur du logement reste solide, et ce, malgré un retournement de la conjoncture économique. En dépit des coûts de financement et de construction nettement plus élevés, nous nous attendons à ce que le marché du logement reste robuste dans les mois à venir, surtout pour les constructions prometteuses jouissant d'un bon emplacement.

Malgré l'incertitude qui plane sur l'évolution de la situation, le conseil d'administration confirme son ambition de se concentrer sur le développement opérationnel des affaires engagé depuis plusieurs années maintenant. Au premier semestre 2023, le résultat opérationnel a connu une amélioration substantielle de 12.9% par rapport à l'année précédente.

DÉVELOPPEMENT CIBLÉ DU PARC IMMOBILIER ET PROJETS DE CONSTRUCTION PROMETTEURS

Au cours du premier semestre 2023, le conseil d'administration a confirmé sa stratégie à long terme visant à repositionner les immeubles plus anciens implantés dans les centres économiques et à les adapter aux nouvelles exigences énergétiques, techniques et sociales. En collaboration avec l'Asset Manager, il a travaillé sur un grand nombre de projets de construction et de repositionnement.

La forte demande en logements neufs et au goût du jour vient conforter notre stratégie, à savoir nous concentrer sur les constructions neuves de remplacement prévues à Zurich et Dietikon, ainsi que sur le développement d'une nouvelle construction à Wallisellen. Par ailleurs, les travaux préparatoires et de mise en œuvre sont en cours pour quatre repositionnements d'immeubles anciens à Zurich, un à Dietikon, un à Glattbrugg et un autre dans la ville de Bâle.

La très forte demande en logement nous pousse à repenser rapidement les projets existants et à les optimiser lorsque cela est possible afin d'offrir des logements supplémentaires. Malheureusement, la législation en vigueur ne nous autorise que rarement à surélever les bâtiments existants, c'est la raison pour laquelle les constructions neuves de remplacement permettant de meilleurs usages, associées à des techniques de construction dernier cri, constituent là encore une alternative.

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE CONFIRME UNE POLITIQUE DE DIVIDENDES STABLE

L'assemblée générale ordinaire de Fundamenta Real Estate SA qui s'est réunie le 5 avril 2023 a approuvé à une large majorité toutes les propositions du conseil d'administration. Outre les comptes annuels, le quitus et la réélection des organes, ainsi que l'approbation de la rémunération des membres du conseil d'administration et de la direction, les actionnaires ont décidé, pour la troisième fois consécutive, de verser un dividende de CHF 0.55 par action, lequel sera prélevé sur les réserves issues des apports de capital. Ce versement était largement étayé par le résultat opérationnel.

En outre, les modifications des statuts introduites par le nouveau droit des sociétés anonymes n'ont fait l'objet d'aucune contestation, tandis que l'éventualité d'une future tenue des assemblées générales uniquement par voie électronique n'a, elle non plus, pas donné lieu à discussion. Le conseil d'administration souhaite toutefois que, dans la mesure du possible, les assemblées générales aient lieu physiquement afin d'entretenir un contact personnel avec

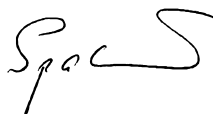
les actionnaires. Ce faisant, la crise sanitaire a révélé que, dans certaines situations exceptionnelles, la convocation d'une assemblée générale par voie exclusivement électronique se justifiait.

LA HAUSSE DES TAUX D'INTÉRÊT IMPACTE LA PERFORMANCE DES ACTIONS

Le redressement des taux d'intérêt s'est également repercuté sur les marchés financiers, où des baisses parfois importantes du cours des actions des sociétés immobilières ont été constatées l'année précédente. La performance de l'action (dividende inclus) de Fundamenta Real Estate SA est restée positive au premier semestre 2023 avec un taux de 4.4%.

Alors que les tendances actuelles posent de vrais défis et malgré leur effet correcteur sur la dynamique des prix du marché, tant pour les propriétés que pour les immeubles résidentiels de placement, le solide marché des utilisateurs émet un autre son de cloche. Du point de vue du conseil d'administration, l'augmentation des loyers proposés, l'ajustement des baux en cours, ainsi que la pénurie persistante de logements disponibles, permettent de résister à cette situation, tandis que les corrections des prix devraient en principe s'estomper.

Nous considérons l'environnement économique actuel plutôt comme un stimulant nous invitant à poursuivre le déploiement de notre stratégie éprouvée. Nos projets de développement en cours consolideront quant à eux notre rentabilité opérationnelle.



Andreas Spahni
Président et délégué du conseil d'administration



Frédéric de Boer
Vice-président du conseil d'administration

Exigences en matière d'habitat urbain: quand la mixité fait la différence

Un coup d'œil sur les villes et les agglomérations de Suisse suffit à s'en rendre compte: quasiment aucun immeuble ne dépasse quatre ou cinq étages. Dans le même temps, le terrain disponible se fait rare dans le pays. Depuis la votation populaire de 2019, lors de laquelle l'étalement urbain devait être jugulé, aucune nouvelle zone à bâtir ou presque n'a vu le jour. Par conséquent, il devient nécessaire d'utiliser avec parcimonie le nombre de terrains encore constructibles qui sont pour le moins limités.

Construire plus densément ne signifie pas pour autant vivre moins bien. Dans un pays comme la Suisse, où la surface habitable par personne augmente depuis des années, aménager un espace de plus en plus restreint tout en maintenant la qualité de vie représente un défi de taille. Urbanistes et architectes doivent par surcroît planifier les choses de telle sorte que les habitants se sentent bien malgré la densité. L'être humain a besoin de pouvoir se retirer dans sa sphère privée pour s'y reposer. De même que personne ne souhaite se sentir exposé, nul n'aime le bruit non plus.

Nous avons échangé avec les experts de Fundamenta Group (Schweiz) afin de savoir quels défis et exigences découlaient de cette situation et quelles solutions pouvaient être déployées pour y faire face.

UNE INTERVENTION DANS DES CONDITIONS PLUS DIFFICILES

Les stratégies en matière de logement, tout comme sa pénurie, sont des facteurs-clés qui influencent et modifient les attentes en matière d'habitat urbain. À Bâle, l'immeuble situé am Claragraben illustre parfaitement la manière dont cela peut être mis en œuvre: un emplacement central et urbain sur la rive

orientale du Rhin, avec la gare, le parc et les commerces accessibles à pied, ainsi que l'université au coin de la rue. De plus, elle se trouve à proximité immédiate de la rive bâloise. Malgré son emplacement recherché, la propriété, au fil des ans, a perdu un peu de son animation passée.

L'état général de l'immeuble, construit au début des années 1960 avec une structure typique de l'époque, est loin de répondre aux exigences actuelles en matière de technologie des bâtiments, d'isolation, de qualité de vie, de durabilité, etc.

Autre obstacle et non des moindres: le durcissement de la réglementation à Bâle. Malgré une situation sensiblement plus complexe, il a été décidé de répondre à la demande de la population pour des logements flexibles en ville et de rénover de fond en comble l'immeuble – sûrement l'un des derniers de ce type à Bâle. Avec le renforcement de la législation à venir, de telles rénovations d'envergure ne seront bientôt plus qu'une utopie.

Le nombre de tâches à surmonter était considérable. Non seulement, il a fallu prendre en compte les contraintes les plus diverses, mais surtout les concilier. Compte tenu du coefficient d'utilisation, le bâtiment n'autorisait aucune extension. L'accent a donc été mis sur l'intérieur de celui-ci, avec pour objectif d'améliorer la qualité de vie grâce au repositionnement envisagé et de parvenir à une exploitabilité durable à des fins locatives.

Toutefois, de telles mesures d'assainissement sont impossibles lorsque l'immeuble est encore habité. La durée des travaux étant estimée à près d'un an et ces derniers requérant de lourdes interventions statiques, sa désaffectation devient alors inévitable.



Visualisation de l'immeuble du Claragraben à Bâle

LES FUTURES FORMES DE LOGEMENT

Connaître les formes de logement nécessaires dans le futur posait un autre défi de taille à l'équipe du projet. En s'appuyant sur les principales dispositions prévues par la loi sur le logement, celle-ci a pris le parti d'élaborer un tout nouveau concept pour l'aménagement des espaces. Pour ce faire, elle a notamment pris en compte divers éléments tirés d'enquêtes démographiques, tels que le besoin en logements conçus de manière efficace et flexible, lesquels correspondent aux différents modes de vie des uns et

des autres. De même, les attentes des gens en matière de «détente en ville», de zones de rencontre, d'espaces extérieurs, etc., lesquels, au passage, doivent être considérés comme des composantes essentielles de l'aménagement urbain, ont également été intégrées dans le concept.

Résultat? Un espace conçu de telle sorte que les 45 logements initiaux ont fait place à 60 nouveaux logements après repositionnement. Situés en plein centre-ville, les appartements offrent tout ce que l'on

est en droit d'exiger d'un habitat moderne aujourd'hui, et ce, malgré un usage restreint de l'espace: flexibilité, accessibilité, salles de bains au goût du jour, cuisines modernes, etc. De plus, l'envie de pouvoir se «détendre en ville» née de la pandémie devient ici réalité, chaque unité disposant de sa propre surface extérieure fonctionnelle.

Pour Fundamenta Group (Schweiz), cela fait longtemps que les principes de durabilité ne sont plus accessoires, mais font partie intégrante d'une construction de logements modernes dignes de ce nom.

L'immeuble situé à Claragraben a été rénové conformément aux normes Minergie. Ici, l'emploi de matériaux écologiques est un standard, tout comme les mesures d'isolation thermique, le chauffage au sol, les installations photovoltaïques sur le toit, ainsi que le raccordement au chauffage à distance avec un fournisseur d'énergie local. Par ricochet, l'entreprise peut ainsi espérer atteindre les objectifs qu'elle s'est fixés en matière d'émissions de CO₂.



Un coin cuisine devenu obsolète

DES SUJETS QUI NOUS CONCERNENT TOUS

Quiconque souhaitant vivre en ville devra tôt ou tard se pencher sérieusement sur des sujets qui n'ont pas encore été abordés dans leur globalité. Changement climatique, individualisation de la société, évolution démographique: tous ces aspects, et bien d'autres encore, ont un impact sur les exigences en matière d'habitat urbain. Dans les centres-villes, la demande de services et d'emplacements adaptés pour des impératifs tels que la garde d'enfants ou l'aide aux personnes âgées, ne cesse d'augmenter. Cela va de pair avec un besoin croissant d'espaces de vie flexibles et en zones de rencontre. Ces dernières n'ont bien entendu pas été omises dans le projet à Claragraben, avec une surface commerciale existante qui ne sera pas éliminée, mais modernisée.

Les logements à Claragraben s'adressent volontairement à un public présentant une forte mixité: jeunes ou best agers (expression plus séduisante que les «seniors»), célibataires ou concubins. La combinaison de tous ces paramètres – mixité des occupants, exigence de logements modernes – offre des conditions idéales pour donner au quartier l'élan dont il a besoin et pour non seulement rendre l'habitat urbain attrayant, mais surtout tourné vers l'avenir.

L'alpha et l'oméga de la gestion des projets de construction

Le principal secteur de la construction en Suisse est confronté à de nombreux défis: pénuries et coûts élevés des matériaux de construction, augmentation des prix, manque de main-d'œuvre qualifiée, changement climatique, etc. Comment cela se traduit-il dans un secteur qui, en 2022, a réalisé un chiffre d'affaires de 23.3 milliards de CHF¹, soit 10 à 15% du produit intérieur brut du pays? Sur quoi doit-on se concentrer pour que les projets de construction soient efficacement réalisés? Pour trouver des réponses à ces questions comme à d'autres, Fundamenta Group (Schweiz) nous a invités à nous glisser dans les coulisses de son département Construction Management en nous expliquant comment faire pour maintenir l'équilibre de plusieurs facteurs-clés.

L'équipe du département Construction Management évolue dans un environnement interdisciplinaire. Elle pilote le projet de construction durant les phases d'études préliminaires, d'appel d'offres et d'adjudication, ainsi que pendant la construction et la mise en service, en fonction bien sûr des directives du maître d'ouvrage. Le Construction Manager est responsable de l'ensemble du processus de construction. La gestion et la collaboration avec les différents acteurs du projet, dont le maître d'ouvrage, les planificateurs, les entreprises totales ainsi que les entreprises exécutantes, font également partie de ses missions. Il constitue son équipe au gré du contexte économique, en tenant compte de la situation du marché et dans l'objectif de réaliser des projets de construction respectant les délais, le cadre budgétaire défini et les normes de qualité en vigueur.

La gestion globale des projets immobiliers, telle qu'elle est pratiquée par Fundamenta Group (Schweiz), exige un savoir-faire pluridisciplinaire dans un environnement complexe. Les prestations

comprennent également la représentation du maître d'ouvrage, où les intérêts et objectifs du maître d'ouvrage sont garantis avec compétence vis-à-vis de tous les acteurs du projet, et ce, des études à la livraison en passant par la conception et la réalisation. Le département Construction Management fait le lien entre le maître d'ouvrage, les partenaires du projet, les autorités, les utilisatrices et les utilisateurs.

Toutes les responsabilités au sein du département Construction Management sont, tout au long de la chaîne de valeur, déterminées par les coûts, les délais et la qualité: autrement dit l'alpha et l'oméga de tout projet de construction.

En parlant de qualité: Garantir la qualité du bâti est essentiel à tout projet de construction. Sur le chantier, cela se traduit entre autres par la tenue régulière de réunions des maîtres d'ouvrage assorties d'inspections locales et de contrôles de qualité ciblés. Cela permet de vérifier l'avancement des travaux ainsi que le respect des normes de qualité, et de pouvoir réagir sur-le-champ si besoin. Cette procédure est indispensable pour assurer la pérennité de la valeur du bien.

Si la qualité est n'est pas bonne, cela provoquera non seulement l'insatisfaction des futurs utilisateurs, mais aussi une augmentation des coûts à long terme. De nombreux facteurs influencent la qualité. Le recours systématique à des matériaux haut de gamme, à des méthodes de conception et de construction, nouvelles ou éprouvées, ainsi qu'à un personnel parfaitement formé chez tous les partenaires impliqués, sont absolument décisifs. S'ajoutent à cela des délais réalistes et clairement définis, ainsi que des relations partenariales et respectueuses entre les parties prenantes. L'équipe du Construction Management sait

¹ Société suisse des entrepreneurs, février 2023. (en allemand)
<https://baumeister.swiss/stabil-hohe-bautaatigkeit-im-2022-zusaetzlicher-druck-auf-die-tiefen-margen-2/>

comment maintenir l'équilibre entre tous ces facteurs. Cette exigence de qualité est évidemment au cœur de leurs préoccupations lorsqu'ils pourvoient les postes clés d'un personnel spécialisé adapté.

Fundamenta Group (Schweiz) se distingue également par une autre caractéristique: au sein de l'équipe Construction Management, chacun connaît parfaitement le métier de son interlocuteur; chacun indique en effet dans son CV avoir occupé des fonctions de chef de projet et de chantier dans ses précédentes activités. Cela atteste du fait que les membres de l'équipe savent parfaitement à quoi ils doivent faire attention. Le secteur de la construction est confronté à une multitude de risques et de défis. Une compétence professionnelle de fond, associée à une exigence de qualité absolument intransigeante, est une maxime obligatoire.

Après avoir parlé de qualité, évoquons maintenant les coûts, autre grand dénominateur commun. Outre une planification précoce et détaillée de ces derniers, une gestion active du volet financier est indispensable pour identifier les risques et réagir à temps. Aujourd'hui, tout comme dans de nombreux autres domaines d'ailleurs, le secteur de la construction est lui aussi confronté à une augmentation des coûts. L'inflation est une réalité. Celle-ci doit se refléter de manière conforme au marché, tout en faisant

preuve de transparence et de diligence: c'est là un impératif.

Si auparavant, des formulations telles que «prix fixe jusqu'à achèvement des travaux» étaient la norme dans les contrats de service, de nouveaux modèles de prix se sont établis ces dernières années. Pour faire face aux effets induits par l'inflation, le département Construction Management emploie des techniques de planification stratégique et de gestion des risques éprouvées. Cela comprend notamment le suivi de l'évolution des prix, l'ajout de clauses contractuelles pour faire face aux variations de prix, l'utilisation d'autres matériaux et l'adaptation éventuelle des calendriers. Il est donc d'autant plus important, tout au long du processus de construction, de négocier, de manière équitable, partenariale et à un stade précoce, afin de garantir des conditions contractuelles et partenariales raisonnables.

Il ne faut pas non plus sous-estimer la troisième composante de cette équation: la pression des délais. Une planification minutieuse comprenant des agendas réalistes, un planning détaillé, une prévision efficace des ressources, une bonne communication ainsi qu'une excellente coordination entre toutes les parties prenantes sont là aussi essentiels à la réussite d'un projet.



^
L'immeuble d'habitation à rénover dans la Talacherstrasse à Glattbrugg.

Les défis qui se reflètent dans repositionnement actuellement engagé ne peuvent pas être mieux illustrés que par l'immeuble de notre portefeuille sis à la Talacherstrasse, à Glattbrugg (ZH). Celui-ci a bien évidemment accordé la priorité à la qualité, aux coûts et aux délais. Mais, outre une campagne d'information

proactive, il est difficile de relier l'intégralité des conséquences de ce projet. En bref, un immeuble habité appartenant à un autre propriétaire de la parcelle voisine se trouve dans le périmètre de construction. Outre la complexité technique du bâtiment, des problèmes liés aux nuisances sonores, aux voies d'accès,

à l'approvisionnement en eau et en chauffage sont venus s'ajouter. Ce dernier point nécessite une attention particulière, car le chauffage et la production d'eau chaude pour les deux immeubles se trouvent dans la zone de construction.

La situation, telle que nous la décrivons, n'est donc pas simple à résoudre. Elle implique d'autres intérêts et domaines d'expertise de Fundamenta Group (Schweiz), tels que l'Asset et le Development Management, lesquels doivent être coordonnés et harmonisés. L'équipe du Construction Management a accès à cette expertise nécessaire au sein de l'entreprise et peut tout à fait l'utiliser dans le cadre d'une approche holistique.

Car la construction, surtout en milieu urbain, se heurte souvent à des défis de taille, tout simplement parce que la densité de risques y est élevée. L'exemple mentionné montre une fois de plus que l'approche de gestion active et globale de notre Asset Manager est à la fois prévoyante et résolument orientée vers l'avenir. Des compétences interdisciplinaires empruntant des voies décisionnelles courtes, s'appuyant sur des connaissances élargies et appliquées en symbiose avec les différents partenaires professionnels se manifestent dans des logements de haute qualité, flexibles et parés pour l'avenir.



^
Alors que le côté gauche est habité...



^
...des travaux sont en cours sur le côté droit pour les nouveaux balcons

Vue d'ensemble du portefeuille immobilier

PAR RÉGION

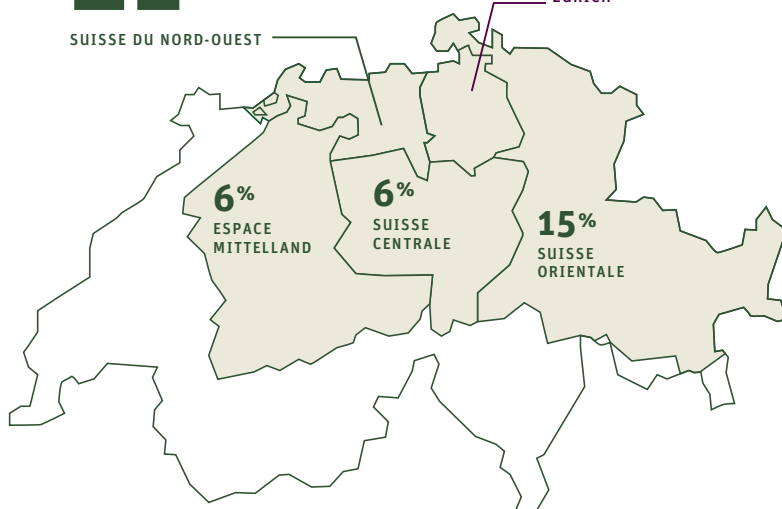
Par valeur de bilan – répartition par grandes régions (OFS/OFAT)

21%

SUISSE DU NORD-OUEST

52%

ZURICH



PORTEFEUILLE IMMOBILIER

3.8%

PART DU BIEN LE PLUS IMPORTANT DU PORTEFEUILLE

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

74

BIENS IMMOBILIERS DU PORTEFEUILLE

2

PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

MATRICE STRATÉGIQUE

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

69%

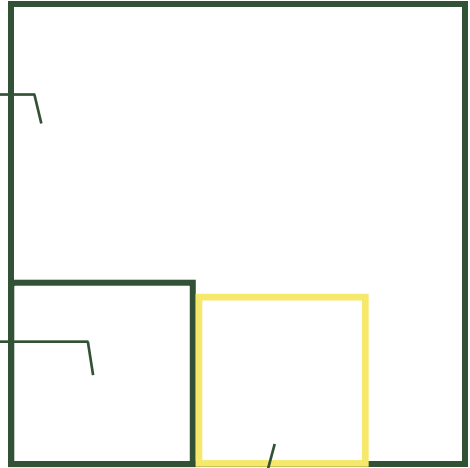
DÉTENTION ACTIVE

16%

DÉTENTION ACTIVE ET OPTIMISATION

15%

REPOSITIONNEMENTS ET DÉVELOPPEMENTS



PORTEFEUILLE IMMOBILIER



Visualisation du projet de développement sur le Feldblumenweg, Zurich

Bilan

SELON SWISS GAAP RPC

BILAN

| En milliers de CHF | 30.06.2023 | 31.12.2022 |
|---|------------------|------------------|
| Liquidités | 1 869 | 1 347 |
| Créances résultant de livraisons et de prestations | 6 832 | 4 631 |
| Autres créances | 1 535 | 1 854 |
| Compte de régularisation de l'actif | 436 | 245 |
| ACTIF CIRCULANT | 10 672 | 8 076 |
| Immeubles en portefeuille | 1 149 650 | 1 190 020 |
| Développements | 67 100 | 26 368 |
| Impôts différés sur les bénéficiaires actifs | 1 541 | 331 |
| ACTIF IMMOBILISÉ | 1 218 291 | 1 216 719 |
| ACTIFS | 1 228 963 | 1 224 795 |
| Engagements résultant de livraisons et de prestations | 389 | 616 |
| Engagements financiers à court terme | 486 | 13 292 |
| Autres engagements à court terme | 9 886 | 8 441 |
| Compte de régularisation du passif | 1 059 | 1 675 |
| FONDS DE TIERS A COURT TERME | 11 820 | 24 024 |
| Engagements financiers à long terme | 676 696 | 651 596 |
| Provisions pour impôts différés sur les bénéficiaires | 45 262 | 42 499 |
| FONDS DE TIERS A LONG TERME | 721 958 | 694 095 |
| FONDS DE TIERS | 733 778 | 718 120 |
| Capital-actions | 180 377 | 180 377 |
| Réserves de capital | 128 667 | 145 201 |
| Réserves issues du bénéfice | 186 142 | 181 097 |
| FONDS PROPRES | 495 185 | 506 675 |
| PASSIFS | 1 228 963 | 1 224 795 |

Compte de résultat

SELON SWISS GAAP RPC

| En milliers de CHF | S1 2023 | S1 2022 |
|---|---------------|---------------|
| Revenus locatifs nets réels | 20 581 | 20 150 |
| Autres produits d'exploitation | 91 | 86 |
| PRODUIT D'EXPLOITATION | 20 672 | 20 236 |
| Charges immobilières | -2 764 | -2 635 |
| Charges d'administration | -3 330 | -4 124 |
| CHARGES D'EXPLOITATION | -6 094 | -6 759 |
| Résultat de la réévaluation des immeubles en portefeuille et des développements | -3 794 | 2 149 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION (EBIT) | 10 784 | 15 626 |
| Résultat financier | -4 187 | -2 314 |
| BÉNÉFICE NET AVANT IMPÔTS (EBT) | 6 597 | 13 313 |
| Impôts sur le bénéfice | -1 552 | -2 414 |
| BÉNÉFICE NET | 5 045 | 10 899 |
| Bénéfice net par action en CHF | 0.17 | 0.36 |
| Bénéfice net par action hors effet de réévaluation en CHF | 0.35 | 0.31 |

COMPTE DE RÉSULTAT

Stratégie d'entreprise et modèle commercial

Fundamenta Real Estate est l'unique société immobilière cotée à la SIX Swiss Exchange qui se concentre sur l'immobilier résidentiel en Suisse alémanique.

Nos investisseurs bénéficient d'une approche de gestion globale et active visant à créer des valeurs durables. À cet effet, nous combinons une offre d'espaces qui s'oriente à la demande du marché et ayant un impact le plus faible possible sur l'environnement.

Notre portefeuille résidentiel se caractérise par une demande solide et constante ainsi qu'une bonne résistance à la conjoncture, toutes deux permettant de dégager des revenus locatifs durables. Ce sont des conditions essentielles à une distribution pérenne de dividendes à nos actionnaires.

Dans le segment dédié à l'immobilier résidentiel, nous investissons dans un portefeuille très proche des besoins du marché et axé sur la demande. Cela implique une réflexion constante sur des aspects tels que l'évolution des besoins des locataires ou les tendances au sein de la société. 75% des logements locatifs issus de notre portefeuille disposent d'un maximum de trois pièces; 86% des logements affichant quant à eux un loyer net inférieur à CHF 2'000.–.

Géographiquement, nos biens immobiliers sont répartis dans toute la Suisse alémanique. Et nous veillons à une pondération équilibrée des tailles des biens. Fin juin 2023, le portefeuille se répartissait entre 74 immeubles existants et 2 en développement, pour une valeur de bilan de CHF 1'216.7 millions.

Alors que le conseil d'administration, en tant qu'organe global, assure la direction et la surveillance suprêmes de notre société, le délégué du conseil d'administration prend en charge la gestion opérationnelle.

Dans ce cadre et pour d'autres tâches liées à la gestion des placements immobiliers, Fundamenta Group (Schweiz) assure une structure organisationnelle efficace, professionnelle et simplifiée. Les quelques 40 expertes et experts de Fundamenta Group (Schweiz) AG nous fournissent des prestations de gestion d'actifs intégrales ainsi que des solutions sur mesure. Cela comprend des services allant de l'acquisition à la gestion de biens et de portefeuilles en passant par le développement immobilier. Ensemble, nous créons des valeurs durables pour nos investisseurs grâce à une action interdisciplinaire et une réflexion globale.

CHIFFRES ET INFORMATIONS EN UN CLIC:



GB.FUNDAMENTAREALESTATE.CH/HJB2023

Agenda

Publication du rapport de gestion 2023 | 13 mars 2024

Assemblée générale ordinaire | 10 avril 2024 | 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 41 444 22 22
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

