

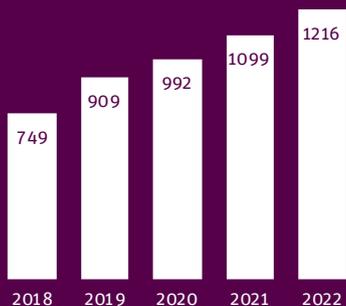
2022 compact

FUNDAMENTA REAL ESTATE SA
INFORMATIONS ET CHIFFRES
DE L'EXERCICE

INFORMATIONS CLÉS – PORTEFEUILLE IMMOBILIER

PORTEFEUILLE

Valeur au bilan, en mio. CHF



TAUX DE VACANCE

de l'exercice

1.6%

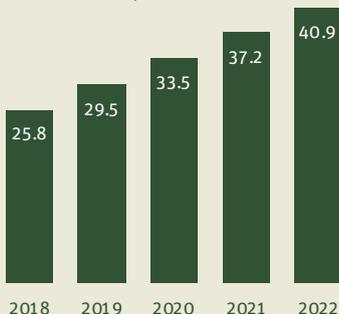
QUOTE-PART RÉSIDENIELLE

des revenus locatifs nets réels

94%

REVENUS LOCATIFS NETS RÉELS

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



CHIFFRES CLÉS – PORTEFEUILLE IMMOBILIER

		2022	2021	Δ
Valeur de bilan du portefeuille immobilier	kCHF	1 216 388	1 099 080	+10.7%
Biens immobiliers	Nombre	76	69	+7
Logements	Nombre	2 123	1 997	+126
Taux de vacance	%	1.6	2.5	

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

INFORMATIONS CLÉS – FINANCES

BÉNÉFICE NET

en mio CHF



■ Bénéfice net opérationnel (hors effet de réévaluation) et vente
 ■ Réévaluation
 ■ Vente

MARGE EBT OPÉRATIONNELLE

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



2018 2019 2020 2021 2022

CHIFFRES CLÉS – FINANCES

0.8%

TAUX D'INTÉRÊT MOYEN DES ENGAGEMENTS FINANCIERS (SUR L'EXERCICE)

6.2 ans

DURÉE RÉSIDUELLE MOY. DES ENGAGEMENTS FINANCIERS

STRUCTURE DE FINANCEMENT

41.4%

PART DES FONDS PROPRES

54.7%

LOAN-TO-VALUE (LTV)

CHIFFRES CLÉS – FINANCES

		2022	2021	Δ
Revenus locatifs nets réels	kCHF	40 929	37 221	+10.0%
Résultat de la réévaluation des immeubles en portefeuille et des développements	kCHF	3 864	15 281	-74.7%
Bénéfice net	kCHF	22 267	28 943	-23.1%
Rentabilité sur fonds propres (ROE)	%	4.6	6.5	
Bénéfice net hors effet de réévaluation	kCHF	19 875	17 684	+12.4%
Fonds propres	kCHF	506 675	500 942	+1.1%
Part des fonds propres	%	41.4	45.0	
Loan-to-value (LTV)	%	54.7	51.4	
Taux d'intérêt moyen des engagements financiers (sur l'exercice)	%	0.8	0.8	
Taux d'intérêt moyen des engagements financiers (à la clôture)	%	1.1	0.8	
Durée résiduelle moy. des engagements financiers (à la clôture)	Années	6.2	8.0	

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

CHIFFRES CLÉS – ACTIONS

BÉNÉFICE NET PAR ACTION (EPS)

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



RENDEMENT SUR DISTRIBUTION

3.4%

BASE DU COURS DE L'ACTION
AU 31.12.2022

0.55

DISTRIBUTION PROPOSÉE
(CHF/ACTION)

PERFORMANCE DE L'ACTION (TR) indexé, 01.01.2022 = 100



CHIFFRES CLÉS – ACTIONS

		2022	2021	Δ
Capitalisation boursière	Mio. CHF	484	585	-17.2%
Cours de l'action à la fin de la période	CHF	16.10	19.45	-17.2%
Valeur liquidative (NAV – Net Asset Value) après impôts différés	CHF	16.85	16.66	+1.1%
Disagio/Agio	%	-4.5	16.7	
Distribution par action ¹	CHF	0.55	0.55	+0.0%
Bénéfice par action nominative	CHF	0.74	1.02	-27.5%
Bénéfice par action nominative – hors effet de réévaluation	CHF	0.66	0.62	+6.5%

1 Exercice 2022: distribution provenant de réserves de capital - proposition à l'assemblée générale du 5 avril 2023

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

Lettre aux actionnaires	2
Highlights 2022	6
Point de vue extérieur: Production vs demande sur le marché du logement: la coopération est de mise	8
Point de vue intérieur: Le potentiel souvent méconnu pour davantage de logements	12
Stratégie d'entreprise et modèle commercial	16
Durabilité	18
Vue d'ensemble du portefeuille immobilier	20
Sur site: L'asset management immobilier: actif et à la pointe de la technologie	22
Sur site: Densification – on se rapproche	26
Bilan (Swiss GAAP RPC)	30
Compte de résultat (Swiss GAAP RPC)	31

Une solide évolution l'état locatif dans un contexte de marché difficile

Chères et chers actionnaires,

L'activité de Fundamenta Real Estate s'est développée solidement au cours de l'exercice 2022, et ce, malgré un environnement de marché marqué par des perturbations sur les marchés financiers et des matières premières, ainsi que marqué par l'inflation et l'évolution des taux d'intérêt, qui ont suscité l'inquiétude des investisseurs et des consommateurs. En dépit de cet environnement de marché changeant, nous avons pu étendre le portefeuille à plus de CHF 1.2 milliard grâce à des acquisitions et des développements.

DE LA STABILITÉ FACE À LA VOLATILITÉ DES CONDITIONS DE MARCHÉ

Après les fortes incertitudes et la volatilité du marché de l'année dernière, les mesures des banques centrales commencent peu à peu à porter leurs fruits et les taux d'inflation élevés se réduisent progressivement. Ainsi, le secteur de la construction a lui aussi été touché par la hausse des prix sur les marchés des matières premières. La marquante hausse du taux directeur et donc des coûts de financement des placements immobiliers a également influencé notre activité. L'économie suisse reste toutefois solide avec une immigration record qui maintient la demande de logements à un niveau très élevé. Le nombre de permis de construire accordés a en revanche diminué ces dernières années, ce qui a eu un impact sur la faible offre de logements. Les indicateurs de la demande devraient laisser présager un marché du logement solide pour l'année à venir.

Malgré les incertitudes qui persistent actuellement sur le marché, le conseil d'administration confirme qu'il se concentre depuis des années sur le développement opérationnel des affaires. Le résultat opérationnel a même pu être augmenté au cours de l'exercice 2022.

UNE EXTENSION CIBLÉE DU PORTEFEUILLE

En acquérant six nouveaux immeubles existants et une parcelle de terrain à bâtir attrayante, Fundamenta Real Estate a étendu de manière ciblée son portefeuille dans la ville et l'agglomération de Zurich au cours de l'exercice 2022, renforçant ainsi son portefeuille dans la région économique zurichoise. Des logements attrayants et durables devraient voir le jour sur la parcelle de terrain à bâtir nouvellement acquise à Wallisellen. La forte demande de logements locatifs en ville de Zurich s'est également confirmée avec l'achèvement des travaux fin mai 2022 à la Mutschellenstrasse. Ce projet de développement a été transféré en portefeuille complètement loué.



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

Au cours de l'exercice 2022, le conseil d'administration s'est également consacré de manière approfondie au développement de plusieurs immeubles existants et a donné le coup d'envoi des travaux de planification et de préparation pour une rénovation ou une construction d'un nouveau bâtiment de remplacement. À l'avenir, nous continuerons à suivre la stratégie engagée et adapterons de manière ciblée les immeubles aux exigences modernes grâce à des repositionnements et améliorerons leur empreinte écologique.

DES AJUSTEMENTS DE RISQUE PARFOIS IMPORTANTS TIENNENT COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT CHANGEANT

Au cours de l'exercice 2022, le conseil d'administration s'est à nouveau penché en détail sur les risques externes liés au marché, ainsi que sur les risques internes spécifiques à l'entreprise, et a analysé leur impact sur l'activité commerciale. L'environnement de marché et de taux d'intérêt changeant a incité très tôt le conseil d'administration à intégrer de manière ciblée les conditions-cadres modifiées et les paramètres de risque y relatifs dans le processus de décision.

DES ÉCHANGES PERSONNELS PRÉCIEUX

Le 7 avril 2022, les actionnaires ont à nouveau pu assister en personne à l'assemblée générale ordinaire après les années de pandémie. Ils ont approuvé toutes les propositions du conseil d'administration, notamment 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 nombreux actionnaires pour leur participation et les échanges personnels que nous apprécions énormément.

LA DURABILITÉ AU CŒUR DES ACTIVITÉS

Notre stratégie de durabilité clairement définie a pour objectif d'adapter l'offre de surface locatives à la demande du marché en minimisant l'impact sur l'environnement. Cela se traduit également par un portefeuille plus écologique, qui consomme moins d'énergie et qui émet moins de CO₂. Par ailleurs, le conseil d'administration souhaite, en collaboration avec le gestionnaire d'actifs, améliorer tous les aspects de la durabilité dans le portefeuille grâce à des interventions ciblées et répondre progressivement aux exigences de la société en matière de logement durable.

CONCENTRATION SUR LE DÉVELOPPEMENT OPÉRATIONNEL DES AFFAIRES

Les réactions des marchés financiers aux hausses rapides des taux d'intérêt par les banques centrales visant à lutter contre l'inflation, ainsi que la flambée des prix de l'énergie et des matières premières due aux importants problèmes d'approvisionnement, ont entraîné des corrections conséquentes des cours de bourse. Le cours de l'action de Fundamenta Real Estate SA (FREN) a également été touché par les turbulences du marché.

Le conseil d'administration continuera à veiller également à la réalisation d'un résultat d'exploitation solide. Nous voulons ainsi garantir notre politique à long terme en matière de dividendes, qui se caractérise par la continuité et la fiabilité. Malgré les nombreux défis, nous estimons que le marché du logement est résistant dans le contexte actuel et que nous sommes stratégiquement bien placés pour atteindre également les objectifs que nous nous sommes fixés pour 2023.



Dr Andreas Spahni
Président et délégué du conseil d'administration



Frédéric de Boer
Vice-président du conseil d'administration



RÉDUCTION DE L'INTENSITÉ DE CO₂

Le remplacement des systèmes de chauffage fossiles au cours de l'exercice 2022, conformément à la stratégie de durabilité définie et à la trajectoire de réduction des émissions de CO₂, se traduit par des économies annuelles de CO₂ équivalent à 260 voyages en avion de Zurich à New York. Grâce à cette stratégie, 187 appartements supplémentaires peuvent désormais être chauffés avec des pompes à chaleur à sondes géothermiques ou des pellets de bois respectueux du climat.

Plancher record du taux de vacance

Grâce à la gestion active du portefeuille, le taux de vacance de l'exercice diminue à nouveau pour passer d'un niveau déjà très bas l'année précédente (2.5%) à un plancher record de 1.6%

>1 200 000 000

La valeur du portefeuille immobilier augmente à CHF 1 216 millions. Cette croissance est le résultat de l'acquisition de six immeubles existants, d'un projet de développement, de l'achèvement et du transfert d'un projet de développement en portefeuille ainsi que d'effets de réévaluation positifs dans ce dernier. La valeur du portefeuille augmente d'environ 117 mio. CHF par rapport à l'année précédente.

Nouveau record pour le bénéfice opérationnel

Le bénéfice net opérationnel (sans réévaluation) augmente de 12.4%, passant de CHF 17.7 millions à CHF 19.9 millions. Comparé aux revenus locatifs, ce chiffre clé a une croissance sur-proportionnelle et établit un nouveau record.

> CHF 40 MIO.

Les revenus locatifs nets réels dépassent pour la première fois la barre des 40 millions au cours de l'exercice 2022. Le montant augmente de 10.0%, passant de CHF 37.2 millions l'année précédente à CHF 40.9 millions.

DIVIDENDE INTÉRESSANT

Le bénéfice net opérationnel par action augmente de 6.5% par rapport à l'année précédente, passant de CHF 0.62 à CHF 0.66. Lors de l'assemblée générale ordinaire de 2023, le conseil d'administration proposera à nouveau une distribution de CHF 0.55 par action pour l'exercice 2022. Le dividende peut être intégralement prélevé sur les réserves d'apport en capital, ce qui signifie qu'il peut être versé exonéré de l'impôt anticipé.

ACTION FUNDAMENTA REAL ESTATE SA

3.4%

RENDEMENT SUR DISTRIBUTION

Base du cours de l'action au 31.12.2022

Production vs demande sur le marché du logement: la coopération est de mise

La demande de logements augmente et, en même temps, on ne construit pas assez. Les causes de ce déséquilibre et les moyens pour y remédier vous sont présentés ici.

La demande de logements en Suisse n'a cessé d'augmenter ces derniers temps. La croissance démographique plus dynamique constitue l'une des raisons de ce phénomène. En 2022, la population suisse a augmenté de plus de 150 000 personnes selon les estimations. Environ la moitié de ces personnes étaient des résidents permanents et l'autre moitié des résidents non permanents, par exemple des résidents de courte durée ou des requérants d'asile.

Cette augmentation est due d'une part à la forte demande de main-d'œuvre en provenance de l'étranger. Ce sont notamment des personnes originaires d'Allemagne, d'Italie, de France, du Portugal et d'Espagne qui ont commencé à travailler dans notre pays au cours des deux dernières années. D'autre part, de nombreux réfugiés ukrainiens sont arrivés en Suisse l'année dernière et une partie d'entre eux devrait s'y installer durablement. Cela

pourrait contribuer à atténuer la pénurie de main-d'œuvre qualifiée dans certains secteurs comme l'hôtellerie-restauration, la santé, l'informatique et la communication. Simultanément, cela entraînera une augmentation de la demande de logements.

PLUS LA POPULATION VIEILLIT, PLUS IL FAUT DE LOGEMENTS

La structure d'âge sans cesse changeante de la population a également un impact de plus en plus marqué sur la demande de logements. Les personnes âgées de plus de 55 ans sont bien plus nombreuses à vivre seules ou à deux, ce qui explique que ce groupe d'âge soit réparti sur un nombre de logements supérieur à la moyenne. Plus la part de ce groupe est importante au sein de la population totale, plus la densité moyenne d'occupation des logements est faible et, par conséquent, plus le besoin de logements pour la population résidente augmente.

UN NOMBRE DE DÉMÉNAGEMENTS TOUJOURS ÉLEVÉ

Il n'y a pas que la croissance de la population et des ménages qui génère un besoin en logements locatifs disponibles, les activités de déménagement des ménages existants y contribuent également. Selon l'étude «Immo-Barometer» 2022, une enquête représentative menée chaque année depuis 2002 par Wüest Partner auprès de plus de 1000 ménages, environ 27% des locataires suisses souhaitent déménager immédiatement ou à la prochaine occasion. Les raisons les plus fréquemment citées par les personnes interrogées pour expliquer leur souhait de changer de logement sont un changement de leur situation de vie, un logement actuellement trop petit ainsi qu'une insatisfaction générale vis-à-vis de leur logement actuel.

UN POTENTIEL ÉLEVÉ POUR LES INVESTISSEURS IMMOBILIERS

La forte demande actuelle de logements locatifs offre un potentiel élevé aux investisseurs immobiliers à la recherche de possibilités de placement rentables, générant des revenus réguliers. La demande croissante de logements entraîne de faibles risques de vacance et des rendements de flux de trésorerie nets attrayants. En même temps, le besoin accru de logement stabilise les prix des immeubles de rendement en cette période de hausse des taux d'intérêt.

DE MULTIPLES ÉLÉMENTS DÉCLENCHEURS

Malgré la situation de départ prometteuse pour les investisseurs immobiliers, l'activité de construction n'est pas suffisante pour répondre à la dynamique accrue de la demande. Il y a cinq raisons à cela. Premièrement, l'augmentation considérable du nombre de logements vacants jusqu'en 2020 a probablement incité certains investisseurs à se montrer plus réticents vis-à-vis des nouvelles constructions. Deuxièmement, les terrains à bâtir se font de plus en plus rares en raison de la mise en œuvre de la révision de la loi sur l'aménagement du territoire. Principalement dans les centres, il faut souvent commencer par démolir des biens avant de pouvoir en construire de nouveaux, ce qui entraîne une diminution de l'accès net aux logements alors que l'activité de construction reste inchangée.

Troisièmement, le nombre croissant de réglementations (protection contre l'incendie et le bruit, prescriptions environnementales, exigences en matière de sécurité, droit de la construction, etc.) rend la création de nouveaux logements difficile dans de nombreux cas. Quatrièmement, les changements sur les marchés financiers ont entraîné une hausse des coûts de financement, ce qui nuit également à l'activité de construction. Et cinquièmement, la forte hausse récente des coûts de construction, due à l'augmentation des salaires, des prix des matériaux et de l'énergie, freine également la construction.

LA PLUPART DES RÉGIONS SONT TOUCHÉES

Le déséquilibre entre une forte demande de logements et une offre limitée n'est pas un phénomène nouveau en Suisse. Toutefois, il y a quelques années encore, la demande excessive de logements locatifs se concentrait surtout sur les zones urbaines comme Zurich, Genève et Lausanne. Désormais, cette évolution s'observe également dans de nombreuses zones rurales et régions de montagne.

Si l'on suppose que la croissance de la population sera plus élevée au cours des deux prochaines années qu'au cours des cinq dernières années et que l'on compare cela aux demandes de permis de construire déposées et aux permis de construire accordés au cours des derniers mois, tout porte à croire que la construction de logements sera particulièrement limitée dans certains cantons (toujours par rapport à la taille du canton): Zoug, Grisons, Obwald, Zurich, Schwyz et Genève. Mais globalement, cette

surdemande se manifeste également dans les autres cantons, à l'exception du Jura et du Tessin.

APAISEMENT DE LA TENSION DE L'AUGMENTATION DES PRIX DE CONSTRUCTION

Pour le moment, rien ne laisse présager un ralentissement de la demande de logements. Les projets de construction à venir ou déjà réalisés devraient donc bénéficier d'une forte demande de la part des locataires. Les investisseurs ont ainsi la possibilité d'investir dans la construction de nouveaux immeubles résidentiels ou d'étendre le parc immobilier existant afin de profiter de la forte demande.

On observe également des signes d'un certain apaisement concernant l'un des facteurs de ralentissement, à savoir la hausse des prix de construction. Il semblerait que le pic de la hausse des prix de construction ait été dépassé depuis quelques mois et que l'on puisse s'attendre à une évolution nettement plus stable dans les mois à venir. De plus, les problèmes d'approvisionnement de nombreux matériaux de construction se sont atténués.

LE MARCHÉ ET L'ÉTAT DOIVENT TRAVAILLER MAIN DANS LA MAIN

Le déséquilibre entre l'offre et la demande va encore accompagner la Suisse pendant un certain temps. Pour encourager à nouveau davantage les investisseurs privés et institutionnels à investir dans la construction, l'État pourrait améliorer les conditions-cadres. Il serait par exemple possible de créer davantage de logements en assouplissant certaines prescriptions en matière de construction ou en augmentant les indices d'utilisation.

De plus, l'État peut alléger les coûts en élargissant les programmes d'encouragement ou en créant des incitations fiscales visant à encourager la construction de logements climatiquement neutres ou abordables. Seule une collaboration entre le marché et l'État permettra de réduire le déséquilibre entre les besoins et l'offre de logements.



Dr Robert Weinert

Robert Weinert est Partner au sein de la division «Data, Analytics and Technology» de Wüest Partner et co-responsable de l'équipe «Marché, Recherche et Immo-Monitoring». Il est responsable de l'élaboration d'estimations et de prévisions de marché ainsi que d'études spéciales sur divers thèmes dans le domaine de l'immobilier. Il est également coresponsable de la recherche internationale. Robert Weinert est titulaire d'un doctorat en sciences économiques (Dr oec. HSG).

Le potentiel souvent méconnu pour davantage de logements

POINT DE VUE INTÉRIEUR

En Suisse, près de 18 millions de m² d'anciennes surfaces industrielles et commerciales sont actuellement en friche, la plupart d'entre elles dans des endroits attrayants et même dans le très prisé canton de Zurich. Or, leur développement peine généralement à avancer, voire n'avance pas du tout, et ce, en période de forte immigration et de grande pénurie de logements. Si les raisons sont souvent multiples, il n'y a pas d'alternative et ces surfaces devront tôt ou tard être utilisées.



Europaallee – Source: iStock

Depuis les années 1950, la Suisse connaît une immigration élevée et constante, qui s'accompagne d'une croissance démographique sans égal en Europe. Depuis 1960, la population résidente a augmenté de 65% pour atteindre actuellement environ 8.8 millions de personnes et, selon les estimations de l'Office fédéral de la statistique (OFS), elle continuera d'augmenter pour atteindre environ 10.5 millions en 2050. Cette croissance démographique, l'augmentation de la surface habitable par habitant et l'activité de construction déjà trop faible aujourd'hui entraînent une tension croissante sur le marché du logement et pas uniquement dans les grandes agglomérations. En témoigne le taux de vacance en baisse depuis des années et désormais très faible à l'échelle Suisse.

«Le marché du logement dans les villes est tendu. Comme le montrent les permis de construire, cela ne devrait guère changer.»

Ces évolutions vont inévitablement entraîner encore plus de conflits d'objectifs. Au final, elles mettent à l'épreuve le modèle économique de la Suisse en tant que pays d'immigration, qui recherche désespérément de la main-d'œuvre qualifiée dans tous les domaines. Le problème de l'imperméabilisation croissante des sols et donc de la disparition des surfaces naturelles est connu: la lutte contre ce phénomène se traduit d'une part par le début du recensement systématique des friches par la Confédération depuis le début des années 2000 et, plus récemment, par le «oui» massif des citoyens à la révision de la loi sur l'aménagement du territoire en 2013. Si cela devrait conduire à une haute densification du logement, cela ne semble être qu'une goutte d'eau dans l'océan et ne permettra pas de résoudre le dilemme. En fait, une utilisation respectueuse des surfaces est déjà ancrée dans la Constitution fédérale depuis 1969 et l'article 75 de la Constitution actuelle exige explicitement une «utilisation mesurée du sol». Des solutions alternatives sont donc requises ici – et il vaut mieux agir plus tôt que trop tard.

La Confédération estime la superficie totale des friches industrielles et commerciales à environ 18 millions de m². Si l'on y inclut les anciennes surfaces militaires, ferroviaires et portuaires, cette superficie atteint même 25 à 35 millions de m². Ces surfaces sont situées à 80% le long des principaux axes de circulation dans les agglomérations du Mittelland et souvent même au cœur des villes. Une grande partie de ces surfaces se trouve dans le canton de Zurich. Les friches industrielles et commerciales recèlent un potentiel incroyable et permettraient, en cas d'utilisation moyenne, d'accueillir environ 13 000 entreprises avec quelque 140 000 emplois et des logements pour environ 190 000 personnes. Une utilisation efficace de ces surfaces permettrait donc de désengorger considérablement le marché du logement en Suisse et surtout dans les endroits recherchés.

«Un changement structurel visant une utilisation efficace des friches industrielles et commerciales contribuerait considérablement à désengorger le marché du logement.»

Parallèlement, de tels projets s'accompagnent souvent d'un changement structurel considérable au niveau de la conception des espaces d'habitation et de travail. Ainsi, les friches, en raison de leur taille et de leur situation centrale, représentent justement un terrain d'expérimentation pour une nouvelle manière de vivre et de travailler ensemble. Cela aboutit de plus en plus à des quartiers d'habitation et de travail hybrides avec des offres de loisirs et de commerces adaptées. Il en résulte un écosystème propre, une «ville dans la ville» en quelque sorte. Cela va de pair, notamment dans les agglomérations, avec une plus grande attention portée à l'expansion verticale du logement et donc, à la densification urgente de celui-ci.

Voilà pour la théorie. Mais la pratique accuse un retard. Une multitude d'obstacles entravent ce changement structurel, ce qui transforme généralement le développement des friches industrielles en une tâche complexe et de longue haleine qui effraie souvent les investisseurs. C'est pourquoi seuls peu d'acteurs sur le marché possèdent le savoir-faire et l'expérience nécessaires au dé-

veloppement de tels projets. Les procédures de planification fastidieuses impliquant d'innombrables parties prenantes et des oppositions potentielles sont tout aussi incertaines que la contamination d'une grande partie des friches industrielles. Leur dépollution doit généralement être cofinancée.

Le site «Spinnerei Schönau» à Wetzikon, dont le plan d'aménagement représente une odyssee de dix ans d'oppositions et de procédures judiciaires, constitue l'un de ces exemples négatifs. Aucune fin n'est actuellement en vue. Mais de tels projets sont essentiels, voire précurseurs, comme le montrent des exemples emblématiques tels que le quartier «Europaallee» des CFF à Zurich ou le «Feldmühle-Areal» à Rorschach. Ce dernier ne deviendra rien de moins que le nouveau centre-ville de Rorschach. Sans parler du potentiel économique et fiscal de tels développements.

UN CHANGEMENT DE MENTALITÉ S'IMPOSE

Pour pouvoir continuer à profiter du succès actuel de la place économique suisse, il faudra un changement fondamental de mentalité – surtout en ce qui concerne la croissance démographique et la manière de la gérer. Le Club de Rome s'est déjà posé dans les années 1970 la question quasi philosophique des limites de la croissance, d'une manière qui était alors visionnaire. L'une des auteures concluait à juste titre: «Le fait de faire fonctionner le même système plus fort ou plus vite ne changera pas le schéma tant que la structure n'est pas remaniée.» Un appel clair à l'action! Par conséquent, certains changements sont nécessaires pour une utilisation durable des friches industrielles et commerciales: 1) la politique doit simplifier et accélérer les procédures de planification, 2) de tels projets ou la prise en charge des risques liés aux sites contaminés doivent être encouragés et 3) les développeurs de projets et les investisseurs doivent se montrer plus visionnaires et orientés vers des solutions. Selon le vieil adage: qui ne tente rien n'a rien.



Frédéric de Boer est vice-président du conseil d'administration de Fundamenta Real Estate SA et membre fondateur et associé de Zetra AG. Il est titulaire d'une licence en économie de l'Université de Saint-Gall, d'un MBA de l'INSEAD et possède plus de 30 ans d'expérience dans le domaine de la Corporate Finance/M&A. Il siège également au conseil d'administration de plusieurs sociétés non cotées.

Stratégie d'entreprise et modèle commercial

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

Par son approche de gestion pro-active, la société génère durablement de la valeur par ses revenus locatifs stables, assurant une distribution pérenne du dividende et visant une appréciation du capital à long terme pour ses investisseurs. Elle combine, de plus, une offre d'espaces conforme aux attentes du marché en ayant un impact environnemental le plus faible possible. Le portefeuille résidentiel répond à une demande de logement qui s'oriente aux besoins des locataires. Cela se traduit par une demande solide et constante offrant une bonne résistance conjoncturelle.

Étant donné la tendance sociétale allant vers l'individualisation qui conduit à des ménages à une personne seule ou composés de peu de personnes, la stratégie se concentre sur des logements compacts avec un nombre de pièces réduit. Près de 75% des logements en location en portefeuille comptent au maximum trois pièces. 87% des logements présentent 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 2022, notre portefeuille comportait 76 immeubles, pour une valeur de bilan de CHF 1 216.4 millions.

Alors que le conseil d'administration, en tant qu'organe stratégique, assure la direction et la surveillance de notre société, le délégué du conseil d'administration prend en charge la gestion opérationnelle. Dans ce cadre et pour les tâches liées à la

gestion des placements immobiliers, Fundamenta Group nous apporte son soutien afin de garantir une structure organisationnelle efficace, professionnelle et agile. Les plus de 40 expertes et experts de Fundamenta Group (Schweiz) AG nous assurent 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 durablement de la valeur pour nos investisseurs grâce à une approche de gestion interdisciplinaire, intégrale et personnalisée.

FUNDAMENTA GROUP

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

TRANSACTIONS

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

FINANCES

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



DÉVELOPPEMENT

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

GESTION

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

TRANSACTIONS

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

DÉVELOPPEMENT

La mission principale du domaine Développement est le contrôle actif et la mise en œuvre ciblée des projets de durabilités (nouvelles constructions, constructions de remplacement, réaffectations, rénovations et modernisations). Un guichet unique assure l'intégralité de la gestion de projet, de la planification stratégique à la réalisation.

GESTION

Le domaine Gestion couvre tous les aspects liés à la gestion stratégique, méthodologique et opérationnelle des biens immobiliers. La création de valeur est dynamique, grâce à la mise en œuvre d'une gestion active au niveau du portefeuille et des biens. Des partenaires extérieurs sont chargés de la gestion des biens, ce qui garantit une supervision et un suivi étroits. Les services de gestion immobilière ont un impact sur les coûts d'exploitation et de gestion ainsi que sur les revenus des biens immobiliers et influencent directement l'évolution du rendement.

FINANCES

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

Fundamenta Group (Schweiz) AG est une société indépendante de gestion d'actifs immobiliers. Elle gère des véhicules de placement collectifs et accompagne les propriétaires immobiliers privés et institutionnels tout au long de la chaîne de valeur immobilière. Le patrimoine immobilier géré s'élève à CHF 3 milliards.

Durabilité

Sur la base d'une analyse du caractère significatif, nous avons défini une stratégie de durabilité globale pour le portefeuille de Fundamenta Real Estate SA, qui couvre les thèmes pertinents dans les trois dimensions de la durabilité, à savoir la société, l'économie et l'environnement, en se référant au point de vue des parties prenantes externes et internes.

Du point de vue de la gestion des risques, notre stratégie de durabilité met particulièrement l'accent sur les aspects climatiques et énergétiques. Il s'agit en premier lieu des risques transitoires susceptibles de découler de modifications au niveau des exigences réglementaires, par exemple, des valeurs limites plus strictes concernant les émissions de CO₂ ou les exigences énergétiques.

CONSOMMATION D'ÉNERGIE, MIX ÉNERGÉTIQUE, ÉMISSIONS DE CO₂

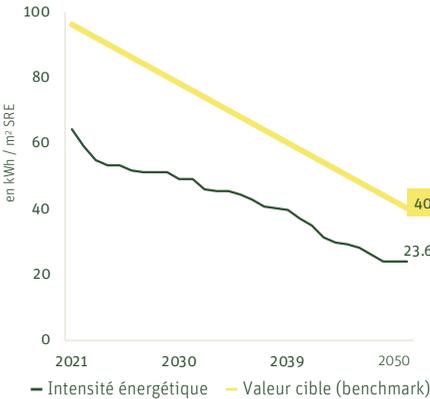
La consommation totale d'énergie – hors électricité consommée par les locataires – des bâtiments achevés de Fundamenta Real Estate SA s'élève pour la période de référence à 14 325 MWh. Les émissions cumulées de

CO₂ s'élèvent à 2825 t, dont 2153 t d'émissions Scope 1 (gaz naturel, mazout, biogaz) et 671 t d'émissions Scope 2 (électricité, chauffage urbain). Conformément à la trajectoire de réduction des émissions de CO₂, nous prévoyons de réduire continuellement la part des énergies fossiles au fil des ans grâce à des projets de développement, des repositionnements, des rénovations énergétiques, des remplacements de chauffage et des optimisations d'exploitation.

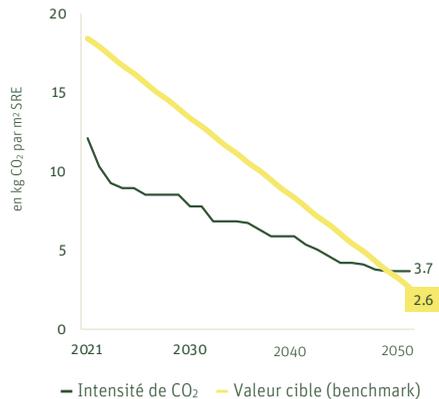
TRAJECTOIRES DE RÉDUCTION DE L'INTENSITÉ EN CO₂ ET EN ÉNERGIE

Nous visons l'objectif de zéro émission nette de CO₂, conformément à l'accord de Paris sur le climat. Les trajectoires de réduction du portefeuille immobilier prévoient, pour l'intensité énergétique et l'intensité de CO₂, des valeurs cibles de respectivement 40 kWh/m² SRE et 2.6 kg CO₂/m² SRE d'ici 2050. Les émissions de CO₂ restantes qui sont dues à des parts d'énergies fossiles dans l'approvisionnement par conduites (électricité et chauffage urbain) ou qui ne peuvent pas être évitées par des mesures structurelles et techniques

TRAJECTOIRE DE RÉDUCTION DE L'INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE



TRAJECTOIRE DE RÉDUCTION DE L'INTENSITÉ DE CO₂



doivent être compensées, par exemple au moyen de certificats de technologies à émissions négatives.

Au cours de l'exercice, les valeurs effectives du portefeuille immobilier ont été de 71 kWh/m² SRE et de 14 kg CO₂/m² SRE, ce qui représente une amélioration par rapport à l'année précédente (75 kWh/m² SRE et 15 kg CO₂/m² SRE). De même, les valeurs effectives de l'intensité énergétique et de l'intensité de CO₂ sont inférieures aux valeurs cibles des feuilles de route de réduction.

PROJETS DE CONSTRUCTION DURABLES

ZURICH, MUTSCHELLENSTRASSE 65

Le premier emménagement des biens immobiliers certifiés Minergie ont eu lieu en juin 2022. Dans une optique de densification, la nouvelle construction de remplacement a permis de tripler la surface louable par rapport à l'ancien bâtiment. La surface de référence énergétique (SRE) de 2490 m² est chauffée par une pompe à chaleur géothermique. Pendant les mois d'été, le bâtiment est rafraîchi grâce au free cooling. La chaleur évacuée par le free cooling est transférée au sol via les sondes géothermiques pour être stockée et régénérée. L'installation photovoltaïque d'une puissance de 31 kWp alimente les locataires et les stations de recharge du garage en électricité solaire provenant directement du toit. L'installation de base pour les stations de recharge des véhicules électriques («power to parking») couvre 100% des places dans le parking souterrain et peut être aménagée en continu par des stations de recharge si nécessaire.

ZURICH, SIHLFELDSTRASSE 141

La nouvelle pompe à chaleur air-eau a été mise en service sur le toit de l'immeuble en mai 2022, en remplacement du chauffage au gaz. La mise en œuvre de cette solution en plein centre-ville a nécessité de la créativité et de l'innovation. La cheminée existante a pu être utilisée pour le passage des conduites. Afin de

composer avec les défis statiques de la charpente en bois existante, la gaine de l'ascenseur et la réserve haute de l'ascenseur ont pu être intégrées comme éléments stabilisateurs pour l'installation des pompes à chaleur. Dans le cadre de la rénovation complète, des fenêtres à haute efficacité énergétique ont été installées en plus du nouveau système de chauffage.

REMPLACEMENT DES SYSTÈMES DE CHAUFFAGE FOSSILES

Conformément à la stratégie de durabilité définie et à la trajectoire de réduction des émissions de CO₂, plusieurs installations de chauffage utilisant des énergies fossiles ont pu être converties en pompes à chaleur électriques et en chauffages à pellets de bois:

- Muri, Klosterfeldstrasse 7/9/11/13/15/17/21: passage du mazout à une pompe à chaleur à sonde géothermique
- Kilchberg, Schoorenstrasse 37: passage du mazout à une pompe à chaleur à sonde géothermique
- Wald, Schlüsselwiese 7/9/11/13: passage du mazout aux pellets de bois
- Lyss, Haldenweg 22/24/26/28: passage du mazout aux pellets de bois

Avec l'assainissement du chauffage, 187 appartements et un restaurant – soit un total de 16 885 m² de surface utile – sont désormais chauffés au moyen d'une pompe à chaleur ou de pellets de bois respectueux du climat. Le remplacement de l'installation de chauffage dans la Klosterfeldstrasse à Muri a permis de passer très tôt à un mode de chauffage non fossile pour l'un des plus grands immeubles du portefeuille de Fundamenta Real Estate SA. Les émissions de CO₂ économisées chaque année grâce aux remplacements susmentionnés du système de chauffage fossile (y compris la Sihlfeldstrasse, Zurich) correspondent à 260 vols de passagers de Zurich à New York, soit quasiment un avion complet.

Vue d'ensemble du portefeuille immobilier

PAR RÉGIONS

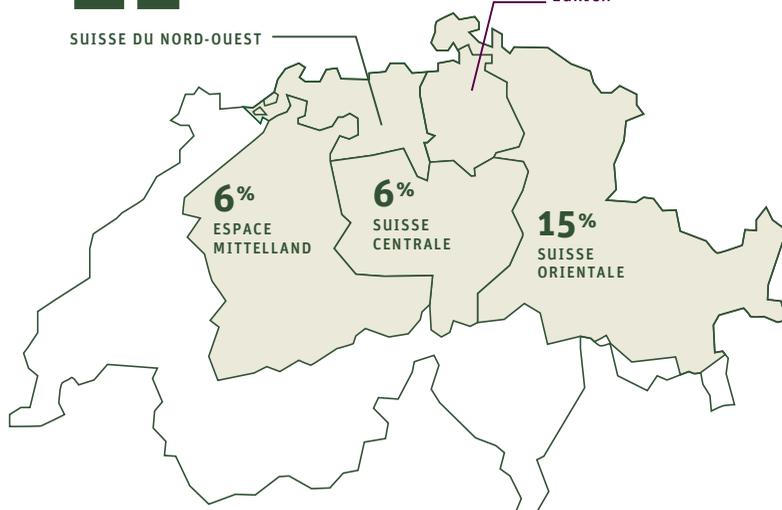
Par valeur de bilan – Répartition grandes régions (OFS/OFAT)

21%

SUISSE DU NORD-OUEST

52%

ZURICH



PORTEFEUILLE IMMOBILIER



3.7%

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

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

MATRICE STRATÉGIQUE

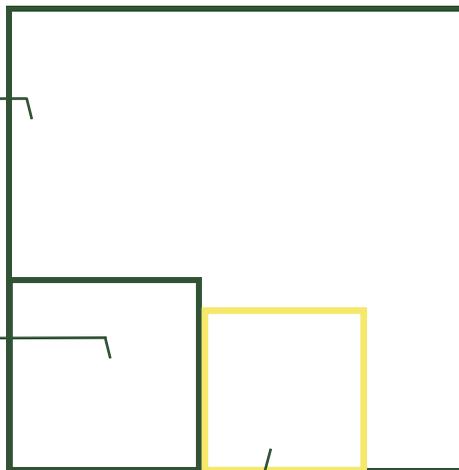
Modèle de scoring de Fundamenta Group (Schweiz) AG, par rapport à la valeur au bilan

69%

DÉTENTION ACTIVE

16%

DÉTENTION ACTIVE ET OPTIMISATION



15%

REPOSITIONNEMENTS ET DÉVELOPPEMENTS

REPOSITIONNEMENTS ET DÉVELOPPEMENTS (PARC EXISTANT/CONSTRUCTION NEUVE) PROJETS EN COURS

GLATTBRUGG (TALACKERSTRASSE)	■		
DIETIKON (OBERDORFSTRASSE)	■		
ZURICH (FELDBLUMENWEG)	■		
BÂLE (CLARAGRABEN)		■	
ZURICH (HALLWYLERSTRASSE)		■	
DIETIKON (BOLLENHOFSTRASSE)			■
WALLISELLEN (OPFIKONERSTRASSE)			■

À COURT-TERME

À MOYEN-TERME

À LONG-TERME

PORTEFEUILLE IMMOBILIER

L'asset management immobilier: actif et à la pointe de la technologie

Pour les propriétaires de biens immobiliers, une gestion active de leurs immeubles est indispensable. Cet article explique ce qu'il en est et quels sont les facteurs indispensables au maintien de la valeur.

Au cours de leur cycle de vie, les biens immobiliers confrontent leurs propriétaires à de nombreux défis: vacance, entretien, remise en état, exigences et besoins des parties prenantes, durcissement du cadre juridique, pour n'en citer que quelques exemples. Comment accomplir toutes ces tâches de la manière la plus judicieuse possible afin de garantir le maintien de la valeur, voire d'augmenter la valeur des biens immobiliers? Chargée de l'asset management immobilier Fundamenta Group (Schweiz) dévoile les coulisses de sa gestion, en explique les enjeux et montre comment celle-ci, lorsqu'elle est appliquée de manière intégrale, est une véritable bénédiction pour tout propriétaire immobilier.

UN APERÇU

Énumérer toutes les tâches spécifiques dont s'occupe un asset manager serait bien trop long ici. Si on résume, l'asset management intervient activement tout au long du cycle de création de valeur. Il faut l'envisager comme une sorte de processus qui, à la fin, fournit un résultat: le maintien de la valeur ou, dans l'idéal, l'augmentation de la valeur du bien immobilier. Les activités comprennent tous les aspects liés à la gestion stratégique, méthodologique et opérationnelle des biens immobiliers.

L'accent est mis sur l'identification et l'exploitation des potentiels, l'optimisation économique, ainsi que la minimisation ciblée des risques inhérents aux biens immobiliers.

Il convient de mentionner tout particulièrement les thèmes qui ont fortement gagné en importance ces dernières années. Il s'agit notamment de l'intégration et de la mise en œuvre de la stratégie ESG, de la nécessité de mettre en place des installations photovoltaïques et de se pencher sur les différents systèmes de décompte afin d'optimiser le rendement de la production d'électricité. Sans oublier le thème des infrastructures de recharge pour l'électromobilité. Diverses questions se posent à ce sujet: comment les développer? Comment fonctionne la facturation? Comment cela reste-t-il évolutif? Ces thèmes font qu'un asset manager doit toujours être à la pointe de l'actualité.



SUR SITE



Bien immobilier
Clarastrasse 54 /
Clarahofweg 47

DES AVANTAGES ÉVIDENTS POUR LES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Grâce à leur gestion active du parc immobilier, les asset managers de Fundamenta Group (Schweiz) veillent à ce que des mesures ciblées soient prises tout au long du processus de création de valeur d'un investissement immobilier afin d'augmenter la valeur du bien immobilier et d'obtenir un rendement ajusté au risque sur le capital investi. Autrement dit, les investissements immobiliers sont performants lorsqu'ils sont gérés activement.

LE JARGON TECHNIQUE MIS EN PRATIQUE

Pour que vous n'ayez pas à vous demander comment Fundamenta Group (Schweiz) applique la «gestion active» dans la pratique, nous vous proposons un aperçu de la théorie et de la pratique: la théorie veut que la mise en œuvre s'effectue au moyen d'une gestion immobilière globale, systématique, méthodique et mesurable, qui met l'accent sur la rentabilité, la gestion des risques et le lien entre le propriétaire, la création de valeur et le marché.

Pour sortir du jargon technique et donner un exemple pratique, on peut illustrer cela avec le thème de la «vacance» comme suit: une tâche centrale de la gestion active est la location de toutes les unités résidentielles et commerciales d'un portefeuille existant avec pour objectif la location complète. Les vacances sont généralement liées à des conséquences négatives pour le bien immobilier. Outre le manque à gagner évident, la vacance peut entraîner une dégradation de la structure du bâtiment, l'apparition d'humidité ou de moisissures, et donc une perte de valeur.

Le bien immobilier situé Clarastrasse 54/Clara-hofweg 47 à Bâle, que nous avons acquis le 1^{er} juin 2021, présentait un taux de vacance élevé de 26%. Cela signifiait que 11 logements sur un total de 33 étaient inoccupés. Le manque à gagner mensuel s'élevait à cinq chiffres.

Pour un positionnement réussi et durable du bien immobilier, les mesures nécessaires ont déjà été identifiées dans le cadre du processus de due diligence, avec pour résultat que le taux de vacance a été réduit à 2.4% en très peu de temps.

Mais ce n'était pas tout. Afin de réduire encore davantage ce taux et d'atteindre une location complète, il a fallu prendre des mesures telles que des adaptations pour une meilleure exploitation de l'étage en attique, un rééquilibrage des loyers, la relance du concept de mise en location avec un home staging numérique, une mise à jour du site internet de commercialisation, notamment avec des annonces attractives, etc. En d'autres termes, l'application d'une approche globale a permis de parvenir aux résultats mentionnés.

LES SIGNES DU TEMPS

Le cycle de vie d'un bien immobilier détermine également les problèmes auxquels la gestion d'actifs est confrontée. Les logements attrayants et abordables ne constituent pas seulement un défi dans l'environnement de marché actuel. Viennent s'y ajouter les logements vacants, les réglementations en matière de droit de la construction et de droit du bail, ainsi que la prise en compte générale et la gestion durable des dimensions sociales, économiques et environnementales. Ces dernières font l'objet d'une attention accrue depuis quelques années. Là aussi, à titre d'exemple, Fundamenta Group (Schweiz) enregistre déjà depuis 2017 les données de consommation et a élaboré fin 2020 la stratégie de durabilité avec une trajectoire de réduction concrète et un catalogue de mesures, qui a été publiée pour la première fois dans le rapport annuel 2020.

Une gestion active est incontestablement précieuse. C'est ce que confirme l'environnement de marché actuel, qui met de plus en plus l'accent sur des thèmes tels que le renchérissement des coûts de construction, le tournant des taux d'intérêt, l'évolution démographique, la demande croissante de logements, le niveau des loyers et la gestion de l'énergie grise.

PARÉS POUR L'AVENIR

Les asset managers de Fundamenta Group (Schweiz) sont convaincus qu'une gestion interdisciplinaire et active est la condition sine qua non pour répondre à tous les besoins. Ils considèrent comme un avantage concurrentiel le fait de disposer de toutes les compétences en interne qu'exigent une gestion active d'un parc immobilier. Grâce à des mesures ciblées tout au long du processus de création de valeur d'un bien immobilier, il est ainsi possible d'augmenter sa valeur afin d'obtenir un rendement ajusté au risque sur le capital investi. Les asset managers de Fundamenta Group (Schweiz) SA sont ainsi idéalement positionnés pour pouvoir relever avec brio les défis futurs dans l'intérêt des investisseurs. Nous sommes prêts pour l'avenir.

Densification – on se rapproche

Un développement vers l'intérieur recèle de nombreuses possibilités sans devoir renoncer à la qualité du logement. L'exemple d'un immeuble à Zurich montre des solutions modernes ainsi que des approches permettant de repenser l'habitat pour rester viable à l'avenir.

Le fait est qu'en Suisse, les constructions sont de plus en plus denses, mais en même temps, tout le monde veut toujours plus d'espace habitable. Les ménages d'une ou deux personnes sont de plus en plus nombreux et les familles nombreuses sont de moins en moins la norme. La demande de logements plus petits augmente donc et la surface habitable par personne ne cesse de croître. L'Office fédéral de la statistique prévoit une augmentation de la population d'environ 0.8 à 2.6 millions de personnes d'ici 2050, selon les scénarios. Cela impose une utilisation mesurée et réfléchie des terrains à bâtir disponibles. Le mot magique est la «densification». Nous nous sommes entretenus avec un expert de la société de gestion d'actifs Fundamenta Group (Schweiz) afin de savoir comment cela peut être mis en pratique et quelles pourraient être les prochaines étapes.

UN SUJET D'ACTUALITÉ

Comme tout dans la vie, les exigences en matière de construction sont soumises à un changement permanent. L'expert nous assure que le thème de la «densification» est d'actualité depuis quelques années déjà. La loi sur l'aménagement du territoire a été révisée en 2013 suite à une votation populaire qui a recueilli un large écho positif auprès de la population avec 63% de «oui». Celle-ci avait pour objectif d'endiguer l'étalement urbain et de limiter le gaspillage des terres cultivables.

La maxime était donc de construire de manière plus compacte sur la même surface. Les avantages de

la construction dense sont largement reconnus, notamment en ce qui concerne la préservation des terres cultivables et la prévention de l'étalement urbain. Mais les questions relatives à la densification donnent lieu à de nombreux débats. Il est évident que le développement vers l'intérieur permet d'élargir l'offre de logements là où l'on trouve également des emplois et des services.

UN EXEMPLE POUR Y VOIR PLUS CLAIR

La théorie est limpide. Mais qu'en est-il dans la pratique? L'asset manager l'illustre au moyen de l'exemple suivant: En décembre 2020, Fundamenta Real Estate a acquis un bien immobilier datant de 1948, situé au Feldblumenweg à Zurich, nécessitant une rénovation importante et comprenant trois étages complets ainsi qu'un grenier inutilisé. En ce qui concerne sa densité d'utilisation, il s'est avéré que le rapport entre les surfaces résidentielles et commerciales était très déséquilibré, avec 1 826 m² pour une surface de terrain de près de 3 100 m², soit un rapport de 0.6.

La réponse à la question de savoir comment optimiser le rendement – tout en répondant aux besoins densification – a été rapidement trouvée. Une nouvelle construction de remplacement plutôt qu'une rénovation permettait d'utiliser la surface de manière optimale et plus durable.

Depuis la construction de ce bien immobilier, les législations ont évolué et il se trouve aujourd'hui dans la zone d'habitation 4. Cette zone permet désormais de répartir 1.2 fois la surface du terrain sur 4 étages complets et un étage en attique. Ces paramètres ont permis à l'asset manager de passer de 24 à 52 logements et d'augmenter ainsi la surface exploitable de 1 826 m² à 3 717 m².



Bien immobilier existant à rénover au Feldblumenweg à Zurich

UNE EXPLOITATION EFFICACE GRÂCE À DES RÉFLEXIONS CIBLÉES

Afin de répondre aux exigences individuelles en matière de logement, chaque type d'appartement a été planifié de manière compacte, créant ainsi un mix équilibré d'appartements de 1.5 à 5.5 pièces. Force est de constater qu'au cours des dernières décennies, la surface habitable par habitant n'a cessé d'augmenter. La population possède aujourd'hui en moyenne un pouvoir d'achat plus élevé et souhaite donc davantage d'espace de vie individuel. Cette tendance se poursuit, mais elle va à l'encontre de ce à quoi il faudrait aspirer, à savoir la densification. L'objectif était de créer des surfaces habitables plus efficaces et plus compactes, reflétant les idées de la loi de 2013.

De plus, du point de vue énergétique, le bien immobilier était également très désuet. Il était chauffé au mazout et ne disposait d'aucune isolation. La nouvelle construction de remplacement mise sur les énergies renouvelables et dispose d'une pompe à chaleur et toutes les surfaces de toit sont équipées de panneaux photovoltaïques. L'asset managers souhaitait également répondre à cette volonté de durabilité dans le domaine de la mobilité. En vertu de l'ordonnance sur les places de stationnement de la ville de Zurich, une quarantaine de places de parking auraient pu être créées. Toutefois, dans un souci de durabilité et en raison de la proximité immédiate de deux arrêts de bus, il a été décidé de réduire l'offre à 25 places.




Visuel du futur lotissement
au Feldblumenweg à Zurich

LE DIALOGUE CRÉE DE LA VALEUR AJOUTÉE

Enfin, il s'agissait également d'accorder suffisamment d'attention aux espaces extérieurs. Dans le cas du projet précité, cela s'est traduit par des exigences particulièrement élevées de la ville de Zurich en matière d'aménagement des espaces extérieurs. Un dialogue actif avec Grün Stadt Zürich et l'Office de l'urbanisme a permis d'y répondre et a abouti à une nette revalorisation de l'aménagement des alentours. Le résultat n'est pas seulement très esthétique, mais contribue également à améliorer la qualité de vie des habitantes et habitants ainsi que du voisinage.

LE MOT MAGIQUE COMME DÉCLENCHEUR D'UNE NOUVELLE COHABITATION

Le nombre limité de terrains constructibles nous incite en permanence à rechercher de nouvelles pistes d'optimisation, sans pour autant renoncer à la qualité du logement. Qu'est-ce que cela signifie pour les constructions futures? Si les experts de Fundamenta Group ne sont pas des voyants, ils observent déjà des exemples d'«utilisation minimale» dans différentes communes. L'utilisation minimale signifie qu'une surface minimale doit être construite sur une parcelle de terrain. Ainsi, la commune d'Unterschächen a par exemple décrété que les terrains devaient être exploités au moins aux $\frac{3}{4}$ de la dimension maximale. Dans l'optique d'une utilisation mesurée, il s'agit d'une prochaine étape logique, mais qui mérite d'être débattue. L'asset manager est un acteur décisif dans le développement futur de la densification et, en étroite collaboration avec la société et les propriétaires immobiliers, un changement de mentalité correspondant peut s'opérer. Si l'on considère les défis comme des opportunités pour la création de valeur ajoutée à long terme, tout le monde y gagnera.

Bilan

SELON LES RECOMMANDATIONS SWISS GAAP RPC

BILAN

En milliers de CHF	31.12.2022	31.12.2021
Liquidités	1 347	9 077
Créances résultant de livraisons et de prestations	4 631	3 841
Autres créances	1 854	1 549
Compte de régularisation de l'actif	245	171
ACTIF CIRCULANT	8 076	14 638
Immeubles en portefeuille	1 190 020	1 072 700
Développements	26 368	26 380
Impôts différés sur les bénéfices actifs	331	325
ACTIF IMMOBILISÉ	1 216 719	1 099 405
ACTIFS	1 224 795	1 114 043
Engagements résultant de livraisons et de prestations	616	1 549
Engagements financiers à court terme	13 292	8 946
Autres engagements à court terme	8 441	7 502
Compte de régularisation du passif	1 675	810
FONDS DE TIERS À COURT TERME	24 024	18 806
Engagements financiers à long terme	651 596	555 993
Provisions pour impôts différés sur les bénéfices	42 499	38 302
FONDS DE TIERS À LONG TERME	694 095	594 295
FONDS DE TIERS	718 120	613 101
Capital-actions	180 377	180 377
Réserves de capital	145 201	161 736
Réserves issues du bénéfice	181 097	158 830
FONDS PROPRES	506 675	500 942
PASSIFS	1 224 795	1 114 043

Compte de résultat

SELON LES RECOMMANDATIONS SWISS GAAP RPC

En milliers de CHF	2022	2021
Revenus locatifs nets réels	40 929	37 221
Autres produits d'exploitation	109	54
PRODUIT D'EXPLOITATION	41 039	37 274
Charges immobilières	-5 183	-4 991
Charges d'administration	-8 109	-7 534
CHARGES D'EXPLOITATION	-13 292	-12 525
Résultat de la réévaluation des immeubles en portefeuille et des développements	3 864	15 281
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (EBIT)	31 610	40 030
Résultat financier	-5 151	-4 623
BÉNÉFICE NET AVANT IMPÔTS (EBT)	26 459	35 407
Impôts sur le bénéfice	-4 192	-6 464
BÉNÉFICE NET	22 267	28 943
Bénéfice net par action en CHF	0.74	1.02
Bénéfice net par action hors effet de réévaluation en CHF	0.66	0.62

COMPTE DE RÉSULTAT

CHIFFRES ET INFORMATIONS EN UN CLIC

Le présent rapport compact et le rapport annuel complet (rapport complet) sont également disponibles en ligne: Découvrez des graphiques et des informations intéressantes sur l'exercice 2022 en un clic sous gb.fundamentarealestate.ch



GB.FUNDAMENTAREALESTATE.CH

Agenda

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

Publication du rapport semestriel 2023 | 5 septembre 2023

Mentions légales

Directeur de publication

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

Direction de projet

Fundamenta Group (Schweiz) AG
Poststrasse 4a
6300 Zoug
Telefon: +41 41 444 22 22
www.fundamentagroup.com

Concept/Design/Production

Linkgroup SA,
8008 Zurich
www.linkgroup.ch

Impression

Printlink SA,
8008 Zurich
www.printlink.ch

Imprimé sur Nautilus (papier recyclé).

Clause de non-responsabilité

Dans un souci de lisibilité, le présent rapport renonce à utiliser constamment aussi bien la forme féminine que la forme masculine ou les astérisques de genre. On utilise soit la forme féminine, soit la forme masculine, qui représente les personnes de toutes les identités de genre.

Le présent contenu du rapport compact 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

