

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### Annnonce événementielle au sens de l'article 53 du règlement de cotation

Zoug, le 5 septembre 2023

## Fundamenta Real Estate SA – nouvelle augmentation du résultat opérationnel

- **Résultat opérationnel en croissance de 12.9% à 10.6 mio. CHF**
- **Revenus locatifs nets réels en progression de 2.1% à 20.6 mio. CHF**
- **La valeur ajoutée issue de la croissance organique compense une légère correction de valeur. Valeur de marché du portefeuille immobilier pratiquement inchangée à 1 216.7 mio. CHF**
- **Le taux de vacance diminue et passe à 1.3%**

Au premier semestre 2023, Fundamenta Real Estate SA a enregistré une hausse de 2.1% de ses revenus locatifs nets, lesquels ont atteint 20.6 mio. CHF (contre 20.2 mio. CHF au S1). Les revenus locatifs supplémentaires provenant des immeubles acquis l'année dernière ont compensé le manque à gagner temporaire de revenus locatifs liés aux projets de développement en cours (repositionnement d'immeubles existants et nouvelles constructions). Grâce à une gestion active et à une demande élevée et soutenue, le taux de vacance a continué sa baisse pour atteindre 1.3% (31 décembre 2022: 1.6%).

### Un bénéfice d'exploitation en hausse

Malgré l'augmentation des charges d'intérêts, le bénéfice net d'exploitation (hors effet de réévaluation) a enregistré une augmentation de 12.9% pour atteindre 10.6 mio. CHF (S1 2022: 9.4 mio. CHF). Ce résultat opérationnel très réjouissant est lié à l'augmentation des revenus locatifs, à la baisse des impôts sur le revenu, à la réduction des frais administratifs (frais de gestion) et à la politique de financement à long terme de la société.

Compte tenu de l'environnement de marché actuel, Fundamenta Real Estate SA a décidé, contrairement aux années précédentes, de faire évaluer l'ensemble de son portefeuille immobilier par des experts indépendants dès le milieu de l'année. Cette démarche vise à garantir que l'évolution des valorisations soit pris en compte dans le portefeuille à la date de référence. À la date de référence, la valeur du portefeuille (sans compter le projet de développement de l'Opfikonstrasse à Wallisellen, qui est rapporté aux coûts d'acquisition) a été légèrement ajustée de -0.3%. Le résultat de la réévaluation (avant impôts différés) s'est élevé à -3.8 mio. CHF au 30 juin 2023 (S1 2022: +2.1 mio. CHF).

En raison de l'effet de réévaluation, le bénéfice net est inférieur à celui de la même période de l'année précédente, à 5.0 mio. CHF (S1 2022: 10.9 mio. CHF).



### **L'augmentation de valeur des projets de développement en cours compensent les corrections de valorisations**

Fin juin 2023, le portefeuille immobilier enregistré une valeur de bilan de 1 216.7 mio. CHF (31 décembre 2022: 1 216.4 mio. CHF). À la date de référence, le portefeuille immobilier comptait 74 biens existants et deux projets de développement.

### **Mise en oeuvre continue de la stratégie de durabilité**

Appliqués à l'ensemble du portefeuille immobilier, nos critères de durabilité visent à la réduction de notre empreinte environnementale, à l'utilisation efficace des ressources et à la création de bâtiments économiquement viables sur le long terme. Depuis des années, nous nous concentrons sur la réduction de l'intensité énergétique et de l'intensité de CO<sub>2</sub> avec l'objectif de zéro émission nette énoncé dans l'accord de Paris sur le climat.

### **Longue durée résiduelle du capital étranger**

À la date de clôture du bilan, les fonds propres ont diminué pour s'établir à 495.2 mio. CHF (31 décembre 2022: 506.7 mio. CHF). Les dividendes versés en avril 2023 ont été financés, d'une part, par les flux de trésorerie opérationnels générés au premier semestre et, d'autre part, par des capitaux empruntés. Ainsi, les engagements financiers ont augmenté de 12.3 millions mio. CHF et s'élèvent désormais à 677.2 mio. CHF (664.9 millions mio. CHF). Au milieu de l'année, 58.8% d'entre eux étaient fixes (31 décembre 2022: 61.8%). En raison de cette durée résiduelle relativement longue de 5.9 ans, les hausses de taux d'intérêt ne se répercutent que progressivement sur les charges d'intérêts. Le taux d'intérêt moyen pour la période était de 1.3% (année précédente: 0.8%).

Le ratio de fonds propres s'élevait à 40.3% à la fin de la période (31 décembre 2022: 41.4%). Le ratio prêt/valeur (*loan-to-value* ou LTV) a atteint 55.7% (31 décembre 2022: 54.7%). La valeur nette d'inventaire (VNI) avant impôts différés a diminué à CHF 17.93 par action à la date de clôture du bilan en raison des versements de dividendes (31 décembre 2022: CHF 18.26). Après impôts différés, la VNI à la date de clôture s'élevait à CHF 16.47 par action (31 décembre 2022: CHF 16.85).

### **Une distribution de dividendes exonérée d'impôt à la source inchangée**

Au cours des six derniers mois, les actionnaires ont bénéficié de dividendes non imposables inchangés de CHF 0.55 par action. Le cours de l'action de Fundamenta Real Estate SA a globalement stagné au premier semestre 2023 pour clôturer à CHF 16.25 le 30 juin 2023 (31 décembre 2022: CHF 16.10). Dividendes compris, le rendement total s'élève à 4.4% (S1 2022: -8.9%) et reste donc supérieur à l'indice de référence SXI Real Estate® Broad (S1 2023: -0.2%, S1 2022: -12.9%).

### **Perspectives**

Après un solide résultat opérationnel au premier semestre 2023, la société continuera d'anticiper les difficultés et de suivre l'évolution du marché au second semestre. La société prévoit d'augmenter les revenus locatifs du portefeuille existant au cours du second semestre et de continuer à optimiser les coûts. Les développements prévus tant dans les immeubles existants que dans les nouvelles constructions doivent être réalisés comme prévu. La société étudie différentes alternatives concernant son capital propre. La mise en œuvre de sa stratégie éprouvée demeure son principe directeur.



## Informations complémentaires

### Fundamenta Real Estate SA

Poststrasse 4a, 6300 Zoug

Andreas Spahni, président et délégué du conseil d'administration

[info@fundamentarealestate.ch](mailto:info@fundamentarealestate.ch)

### Asset Manager: Fundamenta Group (Schweiz) AG

Poststrasse 4a, 6300 Zoug | Tél. +41 41 444 22 22

Stefano Sanna, Head Investor Relations, [stefano.sanna@fundamentagroup.com](mailto:stefano.sanna@fundamentagroup.com)

Daniel Kuster, Chief Executive Officer, [daniel.kuster@fundamentagroup.com](mailto:daniel.kuster@fundamentagroup.com)

Christian Gätzi, Chief Financial Officer, [christian.gaetzi@fundamentagroup.com](mailto:christian.gaetzi@fundamentagroup.com)

Ricardo Ferreira, Chief Investment Officer, [ricardo.ferreira@fundamentagroup.com](mailto:ricardo.ferreira@fundamentagroup.com)

### Agenda

Publication des comptes annuels 2023 13 mars 2024

Assemblée générale 10 avril 2024

### Rapport en ligne

Fundamenta Real Estate SA met en ligne les informations clés relatives à son activité. Le rapport semestriel 2023 détaillé (rapport «Complet») est disponible en téléchargement ou consultable au siège de la société. Sur demande, nous fournissons également un rapport abrégé des faits et chiffres semestriels 2023 («Compact») en version imprimée. Le rapport compact est disponible en français et en allemand.

[gb.fundamentarealestate.ch/hjb2023](http://gb.fundamentarealestate.ch/hjb2023)

### Fundamenta Real Estate SA

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

La société vise pour ses investisseurs une génération durable de valeur en mettant à disposition des espaces répondant à la demande du marché et présentant l'impact le plus faible possible sur l'environnement. Notre équipe interdisciplinaire et notre approche globale en matière de gestion d'actifs nous permettent d'obtenir des succès pérennes.

Vous trouverez de plus amples informations sur notre page d'accueil: [www.fundamentarealestate.ch](http://www.fundamentarealestate.ch)

Ticker: FREN, n° de valeur: 4.582.551, ISIN: CH0045825517

## PORTFEUILLE IMMOBILIER

		30.06.2023	31.12.2022	Δ
<b>Immeubles en portefeuille</b>				
Valeur vénale <sup>1</sup>	kCHF	1 149 650	1 190 020	-3.4%
Immeubles	Nombre	74	75	-1
Valeur vénale moyenne par immeuble	kCHF	15 536	15 867	-2.1%
Nombre de logements	Nombre	2 049	2 073	-24
Surface habitable	m <sup>2</sup>	150 108	151 718	-1.1%
Surface de bureaux, commerciale, de vente	m <sup>2</sup>	14 964	15 178	-1.4%
Quote-part résidentielle	%	93.5	93.6	
Revenus locatifs nets <sup>1</sup>	Nombre	42 160	42 768	-1.4%
Rendement brut <sup>1,2</sup>	%	3.7	3.6	
Rendement net <sup>1,3</sup>	%	3.0	2.9	
Taux de vacance <sup>4</sup>	%	1.3	1.6	
Taux d'actualisation (réel) <sup>1</sup>	%	2.64	2.60	
<b>Projets de développement (nouvelles constructions)</b>				
Valeur de bilan <sup>5</sup>	kCHF	67 100	26 368	+154.5%
Immeubles	Nombre	2	1	+1
Valeur de bilan moyenne par immeuble	kCHF	33 550	26 368	+27.2%
Nombre de logements	Nombre	102	50	+52
<b>TOTAL</b>				
<b>Valeur de bilan du portefeuille immobilier</b>	<b>kCHF</b>	<b>1 216 750</b>	<b>1 216 388</b>	<b>+0.0%</b>
<b>Immeubles</b>	<b>Nombre</b>	<b>76</b>	<b>76</b>	<b>-</b>
Valeur de bilan moyenne par immeuble	kCHF	16 010	16 005	+0.0%
Nombre de logements	Nombre	2 151	2 123	+28

1 Selon évaluation par Jones Lang LaSalle SA

2 Revenus locatifs nets prévisionnels, en pourcentage de la valeur vénale (Fair Value) du bien en portefeuille

3 Revenus locatifs nets (revenus locatifs nets réels, moins toutes les charges immobilières directement imputables), en pourcentage de la valeur vénale (Fair Value) du bien en portefeuille

4 Part de logements vacants dans les revenus locatifs nets prévisionnels

5 Coût amorti ou valeur vénale (selon avancement du projet)

## RÉSULTATS FINANCIERS

COMPTE DE RÉSULTAT		S1 2023	S1 2022	Δ
<b>Revenus locatifs nets<sup>1</sup></b>	<b>kCHF</b>	<b>20 581</b>	<b>20 150</b>	<b>+2.1%</b>
Résultat de la réévaluation des immeubles et des développements <sup>2</sup>	kCHF	-3 794	2 149	
Résultat d'exploitation (EBIT)	kCHF	10 784	15 626	-31.0%
<b>Bénéfice net</b>	<b>kCHF</b>	<b>5 045</b>	<b>10 899</b>	<b>-53.7%</b>
Rendement des fonds propres (ROE) <sup>3</sup>	%	3.1	4.1	
Résultat d'exploitation (EBIT) hors effet de réévaluation	kCHF	14 577	13 478	+8.2%
<b>Bénéfice net opérationnel (hors effet de réévaluation)</b>	<b>kCHF</b>	<b>10 559</b>	<b>9 356</b>	<b>+12.9%</b>
<b>BILAN</b>				
Total du bilan	kCHF	1 228 963	1 224 795	+0.3%
Fonds étrangers	kCHF	733 778	718 120	+2.2%
Fonds propres	kCHF	495 185	506 675	-2.3%
Quote-part fonds propres	%	40.3	41.4	
Loan-to-Value (LTV) <sup>4</sup>	%	55.7	54.7	
Taux d'intérêt moyen des engagements financiers (sur la période) <sup>5</sup>	%	1.3	0.8	
Taux d'intérêt moyen des engagements financiers (à la clôture) <sup>6</sup>	%	1.4	1.1	
Durée rés.moyenne des engagements financiers (à la clôture) <sup>7</sup>	Années	5.9	6.2	
Net Gearing <sup>8</sup>	%	136.4	131.0	

1 Revenus locatifs nets prévisionnels déduction faite des pertes sur logements vacants et sur débiteurs

2 Evolution de la valeur vénale avant impôts différés

3 Bénéfice net divisé par la moyenne des fonds propres pondérés

4 Fonds étrangers portant intérêts par rapport à la valeur de bilan du portefeuille

5 Taux d'intérêt hypothécaire sur l'ensemble de l'exercice par rapport aux dettes hypothécaires à court et long terme de l'exercice

6 Moyenne pondérée des taux d'intérêt des dettes hypothécaires à court et long terme (pondération d'après le montant des dettes hypothécaires)

7 Moyenne pondérée de la durée résiduelle des dettes hypothécaires à court et long terme (pondération d'après le montant des dettes hypothécaires)

8 Dettes financières (dettes financières soumises à intérêts moins liquidités) divisées par les fonds propres

ACTION		S1 2023	31.12.2022	Δ
Cours de l'action en fin d'exercice	CHF	16.25	16.10	+0.9%
Total des actions nominatives en circulation	Nombre	30 062 833	30 062 833	-
Capitalisation boursière	Mio. CHF	488.5	484.0	+0.9%
Valeur nette d'inventaire (NAV) avant impôts différés <sup>1</sup>	CHF	17.93	18.26	-1.8%
Agio / Disagio	%	-9.3	-11.8	
Valeur nette d'inventaire (NAV) après impôts différés <sup>1</sup>	CHF	16.47	16.85	-2.3%
Agio / Disagio	%	-1.3	-4.5	
		<b>S1 2023</b>	<b>S1 2022</b>	<b>Δ</b>
Bénéfice net par action <sup>2</sup>	CHF	0.17	0.36	-53.7%
Bénéfice net par action hors effet de réévaluation <sup>2</sup>	CHF	0.35	0.31	+6.5%

<sup>1</sup> Rapportée aux actions en circulation à la date de référence (hors actions propres)

<sup>2</sup> Bénéfice net divisé par le nombre moyen d'actions en circulation, hors actions propres / non dilué, dilué

NE PAS PUBLIER OU DISTRIBUER, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, AUX ÉTATS-UNIS, EN AUSTRALIE, AU CANADA, AU JAPON OU DANS TOUTE AUTRE JURIDICTION OÙ UNE TELLE PUBLICATION OU DISTRIBUTION SERAIT IL-LÉGALE.

Le présent communiqué de presse ne constitue pas une offre de vente ou la sollicitation d'une offre d'achat ou de souscription d'actions. Il ne constitue pas un prospectus ni une communication de ce genre au sens de la loi fédérale sur les services financiers (LSFin) dans sa version en vigueur. Des copies de ce communiqué de presse ne peuvent pas être envoyées à ou depuis des juridictions ou distribuées dans des juridictions où cela est interdit ou prohibé par la loi. Les informations contenues dans le présent document ne constituent pas une offre de vente ou la sollicitation d'une offre d'achat dans une juridiction où une telle offre ou sollicitation serait illégale avant la prise de mesures supplémentaires en vertu des lois de cette juridiction.

Des parties de ce communiqué de presse représentent le cas échéant une publicité pour des instruments financiers au sens de l'article 68 de la loi fédérale sur les services financiers du 15 juin 2018.

Toute décision d'achat ou de souscription de nouvelles actions de Fundamenta Real Estate SA doit être prise exclusivement sur la base du prospectus. En outre, il est recommandé aux investisseurs de se faire conseiller par leur banque ou leur conseiller financier.

Ce communiqué de presse contient certaines déclarations prospectives, par exemple des déclarations utilisant les mots «pense», «suppose», «s'attend» ou des expressions similaires. Ces déclarations prospectives sont soumises à des risques connus et inconnus, à des incertitudes et à d'autres facteurs qui peuvent faire que les résultats réels, la situation financière, le développement ou les performances de l'entreprise diffèrent sensiblement de ceux exprimés ou sous-entendus par ces déclarations. Compte tenu de ces incertitudes, les lecteurs ne doivent pas accorder une confiance excessive à ces déclarations prospectives. L'entreprise n'assume aucune responsabilité quant à la mise à jour de ces déclarations prévisionnelles ou à leur conformité à des événements ou développements futurs.

Ce communiqué de presse et les informations qu'il contient ne peuvent être distribués ou transmis aux États-Unis d'Amérique ou à des personnes de nationalité américaine (y compris des personnes morales) ou à des publications ayant une diffusion générale aux États-Unis. Toute violation de ces restrictions peut constituer une violation des lois américaines sur les valeurs mobilières. Les actions de Fundamenta Real Estate SA ne sont pas proposées à la vente aux États-Unis ou à des personnes de nationalité américaine. Ce communiqué de presse ne constitue pas une offre d'achat ou de souscription d'actions.

Toute offre d'actions dans un État membre de l'UE s'adresse exclusivement à des investisseurs qualifiés au sens du règlement (UE) 2017/1129 (le «règlement Prospectus»).